Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Potenzial neuer Wohnformen bei Kleinstwohnungen* für gewinnorientierte Bauträger im Agglomerationsraum Zürich – Synergieeffekte für Entwickler und Bewohnende

Verfasser: Fuchs
Dino
Zentralstrasse 165, 8003 Zürich
dinofuchs@gmail.com
+41 79 887 95 28

Eingereicht bei: Prof. Dr. Tanja Herdt

Abgabedatum: 09.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung 2

1.3 Fragestellungen und Formulierung der Hypothese 3

1.4 Einordnung und Abgrenzung 3

1.5 Bedeutung und Stellenwert 5

1.6 Definition themenbezogener Begriffe 6

1.6.1 Unterschiedliche Bauträger 6

1.6.2 Konventionelle Wohnungen 7

1.6.3 Neue Wohnformen 8

1.6.4 Kleinstwohnungen* – eine eigene Begriffsdefinition 9

1.7 Vorgehen und Forschungsdesign 10

2. Theoretische Grundlagen 12

2.1 Regularien 12

2.1.1 Bundesverfassung 13

2.1.2 Gesetzliche Bestimmungen, Wohnhygiene 13

2.1.3 Wohnraumförderung Bund und Wohnbauförderung Kanton 15

2.2 Stand der Forschung 20

2.2.1 Megatrends 20

2.2.2 Demografischer Wandel 23

2.2.3 Entwicklung der Haushaltsgrößen 25

2.2.4 Wohnungsangebot gemeinnütziger und gewinnorientierter Bauträger 27

2.2.5 Wohnflächenverbrauch 30

2.2.6 Bedürfnisse der Bewohnenden 34
3. Empirische Untersuchung 37
3.1 Methodik 37
3.1.1 Interviews mit fachkundigen Personen 37
3.1.2 Bewohnerumfrage 40
3.2 Ergebnisse 42
3.2.1 Interviews mit fachkundigen Personen 42
3.2.2 Bewohnerumfrage 59
4. Schlussbetrachtung 69
4.1 Fazit 69
4.1.1 Beantwortung der Forschungsfragen 70
4.1.2 Test der Hypothesen 73
4.2 Diskussion 75
4.3 Ausblick 76
5. Literaturverzeichnis 78
6. Anhang 83

Abkürzungsverzeichnis

BGZ	Baugenossenschaft Glattal Zürich
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BFS	Bundesamt für Statistik
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
HBG	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
Kt.	Kanton
o. S.	ohne Seitenangabe
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SSV	Schweizerischen Städteverband
WBF	Eidgenössisches Departement. für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBS	Wohnungs-Bewertungs-System
WG	Wohngemeinschaft

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Agglomeration Zürich (Stadt Zürich Statistik, 2015, S. 3) 5
Abbildung 2: Beziehungsnetz Wohnraumförderung (BWO, 2024, o. S.)..... 16
Abbildung 3: Wohnflächenverbrauch Kt. Zürich (Daten: BFS, 2023a)..... 18
Abbildung 4: Wohnflächenverbrauch Einpersonenhaushalte Stadt Zürich (Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023) 18
Abbildung 5: Wohnflächenverbrauch Zweipersonenhaushalte Stadt Zürich (Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023) 18
Abbildung 6: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person nach Haushaltsgröße in m2 in der Stadt Zürich (Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023)..... 19
Abbildung 7: Privathaushalte nach Haushaltsgröße – Referenzszenario (BFS, 2021, S. 3) 25
Abbildung 8: Privathaushalte nach Haushaltstyp 2022 (BFS, 2024b, o. S.)..... 26
Abbildung 9: Wohnungsbausaldo nach Zimmerzahl Kt. Zürich (Statistisches Amt Kt. Zürich., 2024, o. S.) 27
Abbildung 10: Zimmerzahl in Neubauwohnungen 2009-2023 – Einpersonenhaushalt im Erwerbsalter, Jörg et al., 2024, o. S.)..... 29
Abbildung 11: Wohnfläche pro Person nach Gebäudekategorie und Bauperiode (BFS, 2023c) 31
Abbildung 12: Umfrage: Monatliches Einkommen in CHF (Brutto, inkl. 13. Monatslohn)..... 63
Abbildung 13: Umfrage: Präferenz der Wohnform..... 64
Abbildung 14: Umfrage: Gewichtung sozialer Austausch..... 64
Abbildung 15: Umfrage: zusätzlich zur Wohnung gewünschte Räume 65
Abbildung 16: Umfrage: Grund für Wahl der aktuellen Kleinstwohnung*..... 66
Abbildung 17: Umfrage: Anreize für Wohnflächenreduktion 66
Abbildung 18: Umfrage: Gemeinnützige und gewinnorientierte Bauträger 67
Abbildung 19: Umfrage: Durchschnittliche Haltezeit der Wohnungen nach Bauträger 68
Abbildung 20: Umfrage: Durchschnittlicher Mietzins in CHF pro m2 nach Bauträger 68
Abbildung 21: Umfrage: Wohnform nach Bauträger..... 69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Minimales Raumprogramm (SR 843.142.3, 2013, S. 2) 17
Tabelle 2: Höchstwerte Punktesystem Wohnbauförderung Kt. Zürich (Art. 4 PWV, 2018, S. 3) 19
Tabelle 3: Personen mit Fachexpertise für Interviews 38
Tabelle 4: Strukturierung Interviewleitfaden und Fragenkatalog 39
Tabelle 5: Kanäle für Werbung zur Teilnahme an der Bewohnerumfrage 42
Tabelle 6: Umfrage: Verteilung der Umfrageteilnahmen nach Postleitzahl 60
Tabelle 7: Umfrage: Demografische Merkmale der Teilnehmenden 61
Tabelle 8: Umfrage: Ausbildungsgrad und berufliche Situation der Teilnehmenden 62

Executive Summary

Die Situation des Wohnungsmarkts in der Zürcher Agglomeration ist seit Jahren angespannt. Die Bevölkerung des Kantons wird gemäss Prognose zwischen 2020 und 2050 um knapp 390'000 Bewohnende zunehmen (Bundesamt für Statistik BFS, 2020, S. 2). Dies entspricht beinahe der heutigen Bevölkerung der ganzen Stadt Zürich. Gleichzeitig schreitet der Trend zur Verkleinerung der Haushalte dank zunehmendem Wohlstand und neuen Lebensvorstellungen außerhalb der klassischen Kleinfamilie zügig voran.

Aufgrund des beschränkt verfügbaren Baulandes wird nach innen verdichtet. Hier hat der Abbruch alter Wohnungen und die Erstellung neuer in den letzten Jahren zu steil ansteigenden Landpreisen und Mietzinsen bei Neubauwohnungen geführt, welche sich nur noch zahlungskräftige Mieter leisten können.

Seit gut einem Jahrzehnt sind auf dem Wohnungsmarkt zunehmend neue Wohnformen wie Cluster-Wohnungen, Mikro-Apartments, Co-Living usw. zu finden, welche neue Lebensstile in Wahlgemeinschaften ermöglichen, unterschiedliche Grade an gemeinschaftlichen Flächen behausen und einen haushälterischeren Umgang mit dem Wohnflächenverbrauch und dem Boden begünstigen. Diverse Forschungsarbeiten haben das Potenzial dieser neuen Wohnformen aufgezeigt. Bis anhin ist jedoch keine Trendwende in der Wohnungsproduktion eingetreten. Nebst den kleiner werdenden Wohnungsgrössen scheint diese zu 90% wie gewohnt weiterzulaufen.

In dieser Arbeit werden Strategien zur Adressierung des demografischen Wandels von gemeinnützigen und gewinnorientierten innovativen Bauträgern und Entwicklern untersucht. Es werden Bedürfnisse der Nutzenden der diversen kleinen Wohnformen in der Zürcher Agglomeration analysiert und die Erkenntnisse dem Stand der Forschung gegenübergestellt.

Die Arbeit zeigt auf, dass der Wandel nicht in Form einer Revolution mittels einer oder zwei neuer Wohnformen als Lösung für die ganze Bevölkerung erfolgt, sondern eine Diversifizierung der Wohnformen und eine Optimierung bekannter Standardprodukte stattfindet. Aufgedeckt wird, dass Entwicklungsmodelle mit Nichtmaximierungsabsicht der Gewinne, Synergien zwischen Bauträgern und Bewohnenden sowie langfristigen Mehrwert generieren. Der demografische Wandel bietet eine Chance mit grösseren Projekten ausserhalb der Kernstadt gezielt identitätsstiftende Zentrumsqualitäten zu schaffen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Zuwanderung und die Alterung unserer Gesellschaft führen zur kontinuierlichen Bevölkerungszunahme. Unaufhaltbare Megatrends wie die Urbanisierung, Individualisierung, Globalisierung, Mobilität, Konnektivität, Neo-Ökologie und Silver Society verändern stetig unsere Anforderungen an die gebaute Umwelt. Unsere Lebensstile vervielfältigen sich. Dank zunehmendem Wohlstand können sich immer mehr Personen eigene Wohnungen leisten. Die Singularisierung unserer Gesellschaft führt zu immer mehr und kleineren Wohnungen.

Bevölkerungszunahme, Singularisierung und zunehmender Wohlstand führen alle zu einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum. Die bebaubaren Flächen in der Schweiz und insbesondere in der Agglomeration von Zürich sind begrenzt. Die Verdichtung nach innen ist Gebot.

Im Kanton Zürich liegt die Leerwohnungsziffer seit 1999 unterhalb der 1%-Marke (Kanton Zürich, 2024, o. S.). Dies hat in den letzten Jahren zu steil ansteigenden Landpreisen und Mietzinsen bei Neubauwohnungen geführt, welche sich nur noch zahlungskräftige Mieter leisten können. Der Abbruch günstiger Wohnungen zur Erstellung neuer teurerer Neubauwohnungen beschleunigt Verteuerung und verdrängt die weniger zahlungskräftige Bevölkerung.

Neue Wohnkonzepte und Wohnformen zeigen seit gut einem Jahrzehnt Lösungsansätze zu den bevorstehenden Herausforderungen. Der Großteil der Wohnungsproduktion besteht jedoch nach wie vor aus konventionellen Wohnungen für die Kleinfamilie und zunehmend aus klassischen Kleinwohnungen. Diese Entwicklung scheint langfristig nicht lebenswerte Wohnräume für alle sicherstellen zu können.

Gebäude, Infrastrukturen und Städte sind sich nur sehr träge wandelnde Organismen. Einmal realisiert, prägen diese die Lebensqualität und unsere Gesellschaft für Generationen. Es stellen sich somit heute die Fragen nach dem, wie wir in Zukunft wohnen wollen, wie wegweisende Bauträger und die Politik sich bereits heute strategisch ausrichten, um zukunftsfähigen Wohnraum mit hoher Lebensqualität sicherzustellen und welche Anforderungen die Bewohnenden an diese neuen kleinen Wohnungen stellen.

1.2 Zielsetzung

Der Trend zu kleineren Haushalten mit zunehmendem Wohnflächenverbrauch pro Person steht im Konflikt mit den heutigen Nachhaltigkeitsherausforderungen, sei dies auf wirtschaftlicher, ökologischer oder sozialer Ebene. Diese Erkenntnis ist nicht neu und es existiert bereits viel Forschung und Literatur zu spezifischen Wohnformen, zum Wohnen im Alter, für betreuungs- und pflegebedürftige Personen, für Studierende und für Familien mit Kindern. Auch gemeinschaftlich genutzt Räume im Wohnungsbau, welche ein wichtiger Teil vieler neuer Wohnformen sind, wurde in einer Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen untersucht (siehe BMH - Bureau Mobil'homme, 2023).

Seit gut einem Jahrzehnt werden zunehmend neue Wohnformen realisiert, welche auch erwerbstätigen Einzelpersonen und Paaren neue Lebensweisen und ein bewussteres Wohnen in Kleinstwohnungen ermöglichen (siehe Herdt & Krayer, 2019). Da diese Personen tendenziell zahlungskräftiger, als die vorangehend aufgeführten Gruppen sind, wird vermutet, dass dies zur Bereitstellung nicht adäquater, nicht zukunftsorientierter Wohnungen durch gewinnorientierte Investoren führt. Unter zukunftsfähig werden Wohnangebote verstanden, welche die bevorstehenden Herausforderungen bezüglich Wandel der Gesellschaft und Schutz der Umwelt langfristig zu adressieren und die Schaffung attraktiver Lebensräume zu sichern vermögen. Der Fokus wird im Rahmen dieser Arbeit auf diese erwerbstätigen Einpersonen- oder Paarwohnungen, welche in unterschiedlichen Wohnformen möglich sind, gerichtet. Obschon bei dieser Gruppe der finanzielle Druck geringer ist, ist hier die Umzugsbereitschaft noch wesentlich grösser als im höheren Alter (Lehner, Hohgardt & Umbricht, 2024, Seite 3).

Ziel dieser Arbeit ist es die Strategien der Projektentwickler zur Adressierung des demografischen Wandels zu erforschen, die Entwicklungsmodelle und Gründe für die resultierenden Angebote zu verstehen. Es soll auch Wissen über die Bedürfnisse der erwerbstätigen Einpersonen- und Paarhaushalte in der Agglomeration Zürich erhoben, ausgewertet und erweitert werden, um mögliche Anreize zur Reduktion des individuellen Wohnflächenkonsums zu identifizieren. Nicht zuletzt sollen mögliche Synergien zwischen gewinnorientierten Investoren und Bewohnenden erkannt werden.

1.3 Fragestellungen und Formulierung der Hypothese

Die aus dem theoretischen Teil und den empirischen Erhebungen gewonnenen Daten und Erkenntnisse sollen helfen, die folgenden drei Forschungsfragen zu beantworten und die zwei Hypothesen zu validieren oder widerlegen.

Forschungsfragen:

1) Mit welchen Strategien adressieren Projektentwickler den demografischen Wandel und die steigende Nachfrage nach Kleinstwohnungen*?

2) Entwickeln gemeinnützige und gewinnorientierte Bauträger unterschiedliche oder gleiche Projekte oder Produkte für Kleinstwohnungen*? Worin unterscheiden sich die Entwicklungsmodelle und worin äußern sich die Unterschiede bei den Angeboten von Kleinstwohnungen*?

3) Inwiefern entsprechen die durch die gemeinnützigen und die durch die gewinnorientierten Bauträger entwickelten Kleinstwohnungsangebote* den Bedürfnissen der Nutzenden?

Hypothesen:

1) Kleinstwohnungsangebote* von gewinnorientierten Bauträgern entsprechen weniger den Nutzerbedürfnissen als jene der gemeinnützig orientierten Bauträger hinsichtlich Preis, Zusatzangeboten und langfristiger Mietdauer.

2) Bei gemeinnützigen Bauträgern führt ein der Entwicklung vorgeschalteter Partizipationsprozess zu teils sehr speziellen Angeboten. Diese sind mit teils schwierig einschätzbaren Risiken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der langfristigen Vermietbarkeit verbunden.

1.4 Einordnung und Abgrenzung

Im Folgenden wird die, im vorangehenden Kapitel Zielsetzung begonnene, Motivation zur Einordnung der Arbeit vertieft, das Segment des betrachteten Wohnungsmarktes präzisiert und der Betrachtungsperimeter, die Agglomeration Zürich definiert.

Motivation

Die Motivation für die Forschungsaufgabe basiert auf drei sich überlappenden statistisch beobachteten Phänomenen.

Erstens wird die Bevölkerung der Schweiz gemäß Referenzszenario des Bundes zunehmend älter, vielfältiger und wächst von 2020 bis 2050 von 8.7 auf rund 10.4 Millionen Einwohnern an, was einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 2020 bis 2050 von rund 20% entspricht. Im Kanton Zürich wird für dieselbe Zeitperiode sogar ein Wachstum von über 25% prognostiziert (Bundesamt für Statistik BFS, 2020, S. 2). Bei der Einwohnerzahl von 1,55 Mio. im Jahr 2020 im Kanton Zürich entspricht dies nahezu der Erstellung einer ganzen weiteren Stadt Zürich innert 30 Jahren.

Zweitens sieht das Referenzszenario des Bundes bei der Entwicklung der Privathaushalte weiter eine starke Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Insgesamt wird zwischen 2020 bis 2050 mit einer Zunahme bei der Anzahl Haushalte von 3.8 auf 4.7 Millionen gerechnet was einer Zunahme von 23% entspricht. Die stärkste Zunahme wird gemäß Prognose bei Ein- und Zweipersonenhaushalten zu verzeichnen sein (vgl. Abbildung 7: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße – Referenzszenario AM-00-2020, BFS, 2021, S. 2-3). Sparsamere Wohnflächen lassen sich mit der größten Wirkung bei Ein- oder Zweipersonenhaushalten erzielen, denn diese haben im konventionellen Wohnen einen besonders hohen Flächenverbrauch. (Pock, Althaus, Kaspar, Grand, Schürch & Otto, 2024, S. 276)

Drittens ist auch in der Schweiz eine steigende Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum am richtigen Ort spürbar. Dies verdeutlicht der «Aktionsplan Wohnungsknappheit» des Bundes vom 13.02.2024 (Eidgenössisches Departement. für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, 2024), welcher eine Ausweitung des Wohnungsangebots und zu mehr qualitätvollem, preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen soll, um die negative Folgenkaskade der Wohnungsknappheit zu verhindern. Aufgrund steigendender Angebotsmieten finden vor allem finanzschwache und vermehrt auch Mittelstands-Haushalte nur noch sehr schwer bezahlbare Wohnungen, was wiederum zu Verdrängungseffekten und längeren Pendlerdistanzen für die Betroffenen, mit entsprechenden Auswirkungen auf Umwelt, Ressourcen und Infrastruktur, führt (WBF, 2024, S. 4). Im Aktionsplan Wohnungsknappheit des WBF bezeichnet eine Wohnungsnot die Situation, in der gesamtschweizerisch oder regional die Leerwohnungsziffer unterhalb der 1%-Marke liegt (WBF, 2024, S. 17). Das letzte Jahr mit einer Leerwohnungsziffer oberhalb 1% wurde im Kanton Zürich im Jahr 1998 verzeichnet (Kanton Zürich, 2024, o. S.).

Segment des Wohnungsmarktes

Der Betrachtungsperimeter dieser Arbeit ist der Mietwohnungsmarkt im Agglomerationsraum Zürich inklusive Stadtzentrum. Inkludiert sind nicht nur die Wohnungsangebot zur Marktmiete, sondern auch jene zur Kostenmiete wie bei den gemeinnützigen Bauträgern, insbesondere auch den Genossenschaften. Das Wohnen im Eigentum liegt somit außerhalb der Betrachtungen im Rahmen dieser Arbeit.

Betrachtungsperimeter – Agglomeration Zürich

Die Agglomeration von Zürich wird von der Stadt Zürich seit 2014 als «Raum mit städtischem Charakter» umschrieben, in welchem sich Unterkategorien gemäss Abbildung 1 abgrenzen lassen.

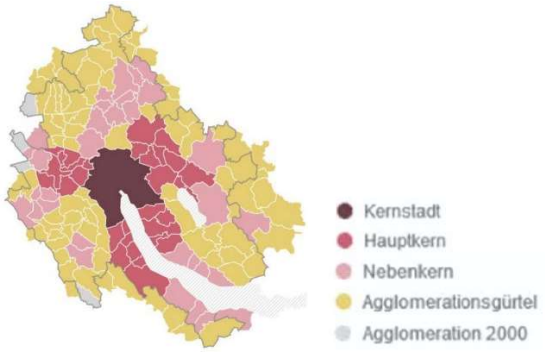

Abbildung 1: Agglomeration Zürich (Stadt Zürich Statistik, 2015, S. 3)

1.5 Bedeutung und Stellenwert

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Weltweite Megatrends schaffen Zwänge und verändern die Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Auswirkungen dieser Zwänge auf das Bauen und das Wohnen sind je nach Land, Region und Lage unterschiedlich und erfordern einer differenzierten Betrachtung. Der resultierende Veränderungsdruck, kann weder dem einzelnen Individuum noch der freien Marktwirtschaft überlassen werden, da diese überwiegend kurz- bis mittelfristige, auf den eigenen Vorteil orientierte Ziele verfolgen bzw. viele Themen, welche eine nachhaltige Gesellschaftsentwicklung sichern, außer Acht ließen.

Die Urbanisierung infolge der hohen Nachfrage nach bedarfsgerechtem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum in Großstädten und deren Agglomerationen muss unter Berücksichtigung der langfristigen Auswirkungen adressiert werden.

1.6 Definition themenbezogener Begriffe

Kleinstwohnungen* ist für den Zweck dieser Arbeit ein eigens definierter Begriff. Da der Begriff Kleinstwohnungen* eine Vielfalt von unterschiedlichen Wohnformen beinhaltet, werden die wichtigsten dieser Wohnformen im Folgenden kurz beschrieben und am Schluss der Begriff Kleinstwohnungen* definiert.

1.6.1 Unterschiedliche Bauträger

Unterschiedliche Bauträger verfolgen unterschiedliche Ziel. Es wird zwischen gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträgern unterschieden, wobei die Trennlinie nicht überall auf die Organisationsform zurückgeführt werden kann.

Gemeinnützige Bauträger

Gemeinnützig heisst nicht gewinnorientiert handeln. Gemeinnützige Organisationen können zwar auch Gewinne erzielen, diese werden jedoch nicht ausgeschüttet und abgeschöpft, sondern für die Verfolgung des Organisationszwecks verwendet. Die Tätigkeit muss uneigennützig sein und im Interesse der Allgemeinheit liegen. Hierzu gehören Genossenschaften, die öffentliche Hand, Stiftungen aber teils auch Aktiengesellschaften.

Zweck der Genossenschaften ist das Wohnen zur Kostenmiete. Die Mitglieder beteiligen sich mit dem Kauf von Genossenschaftsanteilen am Eigenkapital ihrer Genossenschaft. Hiermit wird die Voraussetzung für dauerhaft günstiges Wohnen geschaffen. Die Mitglieder sind Miteigentümer und haben ein Mitspracherecht.

In Artikel 41 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) steht «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können» (Art. 41e BV), womit die öffentliche Hand das Prinzip der Kostenmiete anwendet.

Bei Stiftungen zieht der Geldgeber keinen Erlös aus dem eingebrachten Stiftungskapital und der Stiftungsrat ist verpflichtet, die Mittel gemäß dem Stiftungszweck einzusetzen. Stiftungen sind nicht verpflichtet Wohnungen zur Kostenmiete anzubieten, können jedoch vergünstigte Mieten und weitere Kriterien als Stiftungszweck festlegen. Die Mieter haben kein Mitspracherecht.

Bei Aktiengesellschaften haben die Mieter normalerweise kein Mitspracherecht außer es handelt sich um eine Mieter-AG. Das Stimmrecht ist nach Aktienkapital gewichtet. Baugenossenschaften können gemeinsam Aktiengesellschaften gründen, womit solche Aktiengesellschaften bezüglich der Ziele kaum von Genossenschaften unterscheiden.

Gewinnorientierte Bauträger

Unterschieden werden vor allem gewinn-maximierende und nicht-gewinnmaximierende Bauträger. Der gewinnmaximierende Bauträger schöpft den maximalen Gewinn aus. Dies können z.B. natürliche Personen, private Aktiengesellschaften oder institutionelle Bauträger sein. Aber auch gewinnorientierte Bauträger können preisgünstige Wohnungen erstellen. Institutionelle Investoren können Fonds, Pensionskassen, Stiftungen, Immobiliengesellschaften, Versicherungen usw. sein. Insbesondere Fonds und Stiftungen (z.B. von Pensionskassen) verfolgen strategisch oft nicht nur kurzfristig gewinnmaximierende Ziele und legen deshalb Wert auf stetige Immobilienrenditen, also auf die Ertragskraft und nur sekundär auf die Wertsteigerung der Immobilie, was zur Diversifikation der Anlagen beitragen kann (vgl. Hinweis unter gemeinnützige Bauträger zu Stiftungen).

1.6.2 Konventionelle Wohnungen

Konventionelle Wohnungen beinhalten alle grundlegenden Wohnfunktionen und die hierzu erforderlichen Räume wie Küche, Essbereich, Bad mit WC, Wohn- und Schlafenzimmer. Die Gesamtheit der Räume, die Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang. Der Mieter verfügt allein über sämtliche Bereiche der Wohnung (Grossenbacher, 2015). Die kleinste Form der konventionellen Wohnung ist die 1-Zimmerwohnung oder das Studio.

Die konventionelle Wohnung ab drei und mehr Zimmer genügt insbesondere den Ansprüchen der klassischen Kernfamilie mit zwei Elternteilen und einem oder mehreren Kindern, jedoch zunehmend auch Eineltern- oder Patchworkfamilien. Kleinere Wohnungen dienen meist Einpersonen- oder Paarhaushalten.

Konventionelle Wohnungen können auch durch Wohngemeinschaften (WG) bewohnt werden. Hierbei teilen sich mehrere, meist erwachsene nicht verwandte Personen Wohnbereich, Küche und sanitäre Einrichtungen einer konventionellen Wohnung. Die Zimmer dienen als privater Rückzugsraum. Die Konstellation der WG-Bewohnenden können hierbei sehr unterschiedlich ausfallen und z.B. auch eine Familie oder Einelternfamilie mit Kind und weitere Bewohnende behausen.

1.6.3 Neue Wohnformen

Wohnform wird hierin als Abbild einer Lebensform verstanden, die sich in einer Haushaltsform und einer Weise den Lebensalltag zu organisieren ausdrückt und nicht als Bauform oder Rechtsform (Ginski, Koller & Schmitt, 2012, Seite 15).

Unter neuen Wohnformen sind im Rahmen dieser Arbeit Wohnformen gemeint, welche in den letzten zwei Jahrzehnte entstanden und Ausdruck des gesellschaftlichen Wandels sind, Wohnformen, welche für eine neue Lebensform stehen oder eine neue Lebens- und Alltagsorganisationen ermöglichen und noch nicht etabliert oder Trend sind. Oft werden die Konzepte in Kombination oder sogar in Fusion unter einander und mit konventionellen Wohnungen umgesetzt, womit diese nicht immer scharf abgegrenzt werden können. Abgesehen vom Konzept des reinen Mikro-Wohnens, bei welchem die Hauptmotivation für das Teilen gemeinschaftlicher Räume vorwiegend die Kostenoptimierung ist, streben die unten näher erläuterten neuen Wohnformen nach einem Miteinander.

In diesem Kapitel werden die wesentlichsten Charakterzüge aktuell relevanter neuer Wohnformen beschrieben. Eingegangen wird auf Cluster-/Satellitenwohnungen, Mikro-Wohnungen, das Co-Living und das Generationenwohnen.

Auf neue Wohnformen wie das Atelier-, Hallen- und Rohbauwohnen wird im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen, da diese Wohnformen gegenwärtig noch sehr prototypisch und experimentell und somit nicht ausreichend relevant für diese Arbeit sind. Deren Potenzial wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen. Auf Serviced Apartments wird aufgrund der meist befristeten Mietverträge und auf Tiny Homes aufgrund der in der Agglomeration erforderlichen Verdichtung nicht näher eingegangen.

Cluster-/Satellitenwohnungen

Grundsätzlich handelt es sich um einen Wohnungstyp mit mehreren privaten Wohneinheiten oder sogenannten Satelliten-Wohnungen mit privatem Bad jedoch nicht zwingender Massen privater Küche, welche sich um Gemeinschaftsräume gruppieren bzw. an diese unmittelbar anschließen. Die Gemeinschaftsräume dienen somit zugleich der inneren Erschließung der Wohngemeinschaft von Clustern. Hierbei kann eine Clusterwohneinheit sowohl aus einem oder auch aus mehreren Zimmern bestehen.

Wohncluster unterscheiden sich dahingehend von Clusterwohnungen, dass es sich um abgeschlossene Wohnungen, welche räumlich von den Gemeinschaftsräumen getrennt

sind handelt. Hierdurch ist die Schwelle zur Nutzung der Gemeinschaftsräume höher bei Wohnclustern (Thiesen, 2017, S. 167).

Mikro-Wohnungen

«Mikro-Wohnungen sind individuelle Kleinstwohnungen bis zu einer Grösse von ca. 30 m2, die in einem Haus zusammengefasst sind. Sie werden durch zusätzliche Gemeinschaftsräume sowie Dienstleistungsangebote im Haus ergänzt. Mikro-Wohnungen werden häufig mit einer festgelegten temporären Mietdauer angeboten.» (Herdt et al., 2019, S. 12).

Co-Living

Das Co-Living-Konzept ermöglicht den individuellen in sich geschlossenen Wohneinheiten Räume wie Küche, Wohnzimmer usw. gemeinsam zu nutzen und somit die Kosten zu teilen. Im Zentrum des Konzeptes steht das Miteinander. Diese Wohnform wird häufig mit einer festgelegten befristeten Mietdauer angeboten. In neueren Projekten wurde das Konzept jedoch auch vermehrt für unbefristete Mietverhältnis angewendet. Ein Beispiel hierfür ist das Micro-Co-Living der Baugenossenschaft mehr als wohnen im Projekt Hobelwerk (Bezug ab Herbst 2023). Das Konzept ist somit auch ein Wohncluster von Mikro-Wohnungen. Hier wurden kleine Studios und Klein-Wohnungen für ein oder zwei Personen über drei Geschosse mit Anschluss an große Gemeinschaftsräume (Küchen, Arbeits- und Wohnflächen) zu einem Cluster mit 36 Bewohnenden zusammengeschlossen.

Generationenwohnen

Generationenwohnprojekte sind Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, die darauf abzielen, unterstützende Netzwerke von Menschen verschiedener Generationen im nahen Wohnumfeld zu schaffen. Unter dem Begriff werden unterschiedlichste Projekte zusammengefasst, die sich in ihrer Trägerschaft, Organisationsform, Projektgrösse und architektonischen Gestaltung differenzieren können (Pock et al. 2024, S. 2).

1.6.4 Kleinstwohnungen* – eine eigene Begriffsdefinition

Die eigene Begriffsdefinition der Kleinstwohnung* schließt die unterschiedlichsten Wohnformen ein, also auch deren Zwischenformen, jedoch generell nur unmöblierte Wohnungen mit unbefristeten Mietvertragsverhältnissen.

Die Wohnungsgröße einer Kleinstwohnung* orientiert sich an den Mindestgrößen der Wohnbauförderung des Kanton Zürich, wobei die Mindestgrößen der

Wohnbauförderung im umgekehrten Sinn als Maximalgröße für die Qualifikation als Kleinstwohnung* dienen soll. Für den Einpersonenhaushalt bedeutet dies maximal 45 m2 und für einen Paarhaushalt maximal 70 m2 Wohnfläche (bzw. 35 m2 pro Person).

Einzelne Clusterwohneinheiten, Einheiten von Wohnclustern oder Einheiten in Co-Living-Konzepten mit den anteilmäßigen Gemeinschaftsflächen werden als Kleinstwohnungen* qualifiziert, insofern die Maximalflächenvorgaben nicht überschritten werden. Bei den konventionellen Wohnungen werden Wohnungen bis maximal 3-Zimmer berücksichtigt, da diese noch als Kleinstwohnung* für einen Paarhaushalte, falls nicht grösser als 70 m2, qualifiziert werden kann. Größere, konventionelle Wohnungen und somit auch klassische WGs fallen nicht unter die Begriffsdefinition der Kleinstwohnungen*.

1.7 Vorgehen und Forschungsdesign

Gliederung der vorliegenden Arbeit

Die Vorliegende Arbeit gliedert sich in vier Hauptkapitel. Im ersten Kapitel, der Einleitung wurden die Ausgangslage und die Zielsetzung beschrieben, die Fragestellungen und Formulierung der Hypothesen formuliert sowie die für das Verständnis der Arbeit wichtigsten Begriffe definiert.

Im zweiten Kapitel dem theoretischen Teil wird nebst den grundlegenden Regularien der Stand der Forschung zu den Themen Megatrends, demografischer Wandel, Entwicklung der Haushalte und Wohnformen, Wohnungsangebote von gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträgern, Wohnflächenverbrauch sowie Bedürfnisse der Bewohnenden in der Literatur recherchiert und ein solides Wissensfundament erarbeitet. Es werden auch erhobene statistische Daten des Bundes, des Kanton Zürich und der Stadt Zürich beigezogen, um den Bezug auf die Agglomeration Zürich zu schärfen.

Das Dritte Kapitel beschreibt eingehend die Methodik, das detaillierte Vorgehen bei der empirischen Forschung, bei welcher erstens mit unterschiedlichen fachkundigen Interessensvertretenden aus dem Kanton Zürich Interviews geführt werden, um die heutigen Herausforderungen aus verschiedenen Perspektiven stichprobenartig, explorativ zu erforschen. Zweitens wird mittels einer Bewohnerumfrage mit Fokus auf den Agglomerationsraum Zürich stichprobenartig untersucht, welche Bedürfnisse die Mieter von Kleinstwohnungen* wirklich haben. Die Erkenntnisse aus der empirischen Forschung sollen einerseits zur Plausibilisierung der Theorie und andererseits zur Ableitung von allenfalls für die Agglomeration Zürich spezifischen Eigenheiten und

schlussendlich Erkenntnisse zu potenziellen Modellen für Synergieeffekte zwischen Entwicklern und Bewohnenden führen. Am Ende des Kapitels werden die Forschungsfragen basierend auf Theorie und den Forschungsergebnissen beantwortet und die Hypothesen getestet.

Im vierten und letzten Kapitel, der Schlussbetrachtung werden die wichtigsten Erkenntnisse im Fazit zusammengefasst, kritisch hinterfragt und ein Ausblick gegeben.

Wahl des Forschungsdesigns – Abwägung und Begründung

Sowohl mit der Literaturrecherche als auch den Interviews sollen die aktuellen Strategien zur Adressierung des demografischen Wandels generell als auch für die Situation Zürich aufgezeigt, Entwicklungsmodelle und realisierte Projekte von gewinnorientierten versus gemeinnützigen Bauträgern verglichen werden. Schlussendlich sollen Motivationsunterschiede der unterschiedlichen Entwickler und das Potenzial neuer Wohnformen aufgedeckt werden.

Da die Ressourcen im Rahmen dieser Arbeit beschränkt sind, wird auf die detaillierte Analyse einzelner repräsentativer Projekte und einzelner Wohnformen verzichtet. Erfreulicherweise liegt zu spezifischen Wohnformen wie Mikroapartments, Cluster-Wohnungen, Co-Living, Generationenwohnen usw. bereits vielschichtige, aktuelle Forschung und Literatur vor.

Die geplanten Interviews mit fachkündigen Personen beanspruchen für die fachliche Vorbereitung, Organisation, Durchführung, Transkription und Auswertung viel Zeit, bieten jedoch auch eine Chance für den Raum Zürich spezifische Informationen sowie persönlich Erfahrungen mit dieser Form der Datenerhebung zu sammeln.

Die Bewohnerumfrage scheint vorab aufgrund der vielen vorliegenden Daten nicht zwingend erforderlich. Es wird jedoch vermutet, dass sich in den letzten zehn Jahren Veränderungen bei der Priorisierung der Nutzerbedürfnisse ergeben haben, sich Bedürfnisse bei Bewohnenden neuer Wohnformen aufgrund gemachter Erfahrungen weiterentwickelt haben, aufgrund der „Wohnungsnot“ das Interesse an neuen Wohnformen insgesamt gestiegen ist und das Homeoffice mit der zunehmenden Digitalisierung und insbesondere seit COVID einen neuen Stellenwert eingenommen hat. Nicht zuletzt, sollen Daten gezielt im Agglomerationsraum Zürich erhoben werden, um das gesammelte Wissen aus der bereits vorliegenden Forschung und den mit den qualitativen Interviews erhobenen Daten zu plausibilisieren und für den Raum Zürich zu

spezifizieren. Abschließend bietet sich auch hier persönlich die Gelegenheit sich mit dieser Form der Datenerhebung vertraut zu machen.

2. Theoretische Grundlagen

Dieser Abschnitt wird in zwei Unterkapitel gegliedert. Einerseits werden die wichtigsten Regularien, welche bei der Schaffung von Kleinstwohnungen* ausschlaggebend sind zusammengefasst. Ausgehend von der Bundesverfassung, werden dann mit Fokus auf die Agglomeration Zürich die gesetzlichen Bestimmungen zur Wohnbauhygiene und zuletzt die Wohnraumförderung des Bundes und die Wohnbauförderung des Kantons näher betrachtet. Andererseits wird der Stand der Forschung zu den seit zehn bis zwanzig Jahren stärker spürbaren Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und deren Gründe dargelegt, als auch erhobene Daten des Bundes, des Kanton Zürich und der Stadt Zürich beigezogen, um den Bezug auf die Agglomeration Zürich zu schärfen.

2.1 Regularien

Die Schweiz ist ein Bundesstaat mit föderaler Struktur. Viele Kompetenzen fallen somit in die Zuständigkeit der Kantone, Städte und Gemeinden. Die Kantone sind hierbei souverän und üben ihre Rechte aus, insofern dies nicht durch die Bundesverfassung und die dem Bund übertragenen Rechte eingeschränkt ist. Diese Struktur beeinflusst die Produktion des Wohnungsbaus und ermöglicht kantonal unterschiedliche Gesetzgebungen und Förderprogramme. Städtische Kantone wie zum Beispiel Basel-Stadt, Genf oder Zürich haben so im Vergleich zu ländlichen Kantonen wie Appenzell, Wallis oder Jura einen wesentlich höheren Miet- gegenüber dem Eigentumsanteil beim Wohnungsbau.

Der Staat legt grundsätzlich die Rahmenbedingungen fest, nach welchen die Bau- und Immobilienwirtschaft Wohnungen zu erstellen hat. Die Kompetenzen für die Bestimmung dieser Rahmenbedingungen werden hierbei abgestuft vom Bund, den Kantonen sowie den Städten und Gemeinden getragen.

Im Folgenden werden kurz die in der Bundesverfassung festgehaltenen, wesentlichsten Ziele und Tätigkeiten des Bundes bezüglich des Wohnens und dem Wohnungsbau zusammengefasst. Danach wird auf die gesetzlichen Bestimmungen, welche in den kantonalen und kommunalen Gesetzgebungen und Verordnungen festgelegt sind, mit Fokus auf die Agglomeration Zürich eingegangen. Im letzten Unterkapitel wird die

Wohnraumförderung des Bundes und die Wohnbauförderung des Kantons Zürich, einem verstädterten Kanton mit größtenteils Wohnungen im Mietrecht, näher betrachtet.

2.1.1 Bundesverfassung

Die wesentlichsten Ziele und Tätigkeiten des Bundes bezüglich des Wohnens und dem Wohnungsbau können der Bundesverfassung entnommen werden. So soll jede Person Anspruch auf Achtung ihres Privat- und Familienlebens und ihrer Wohnung haben (Art. 13 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV] vom 18.04.1999, SR 101) und Wohnungssuchende sollen für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41e BV). Weiter fördert der Bund Bestreben zum Erwerb von Wohnungseigentum für den Eigenbedarf als auch die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Verbilligung des Wohnungsbaus und der Wohnkosten (Art. 108 BV). Im Mietwesen erlässt der Bund Vorschriften unter anderem auch zu missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 109 BV).

Auf die Ausführungsgesetze wird im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen. Der Föderalismus bietet nebst Chancen auf eine Vielfalt auch Herausforderungen, da eine Vereinheitlichung schwer möglich beziehungsweise teils nicht oder nicht mehr sinnvoll ist. Dies kann am Beispiel des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974, SR 843 illustriert werden. Aufgrund der großen Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Kantonen konnte das WEG dem Verfassungsauftrag des Bundes nach Art. 108 BV nicht mehr gerecht werden und neue Wohnbauförderungen nach dem WEG wurden am 31.12.2001 eingestellt (bis dahin zugesicherte Hilfe laufen weiter). Das WEG wurde deshalb vom Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 abgelöst.

2.1.2 Gesetzliche Bestimmungen, Wohnhygiene

Die in den kantonalen und kommunalen Gesetzessammlungen und Verordnungen bestimmten Anforderungen dienen der Sicherung der Wohnhygiene. Im Folgenden wird auf die minimalen Anforderungen an eine Wohnung im Kanton Zürich eingegangen. Hierbei wird der Fokus auf die wohnungsinternen Flächen gelegt und nicht auf die Gemeinschaftsflächen wie Parkplätze, Kellerräume Spiel- und Grünflächen.

Im Teil II *Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume* des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) Stand 1.4.2024, 700.1, S. 67-69 werden in den Artikeln 299 bis 306 die Anforderungen an eine Wohnung definiert. Folgend werden nur einzelne Aspekte aus diesen Artikeln hervorgehoben. So wird unter anderem der fachgerechte Schutz vor innerem und äussern Lärm (Art. 300 PBG) gefordert. Als fachgerecht gilt, was nach dem Stand der Technik möglich ist und aufgrund ausreichender Erfahrungen oder Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt gilt. Fenster der Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein, wobei unter bestimmten Bedingungen Abweichungen möglich sind (Art. 301 PBG). Weiter müssen Räume belichtet und lüftbar sein (Art. 302 PBG). Die Mindestfläche von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 10m2 (Art. 303 PBG). Die Mindesthöhe von Räumen beträgt 2,4 m, in Kernzonen 2,3 m (Art. 304 PBG). Gänge zur inneren Erschliessung benötigen ein Lichtmass von1,2 m; in Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten sowie Treppen im Wohnungsinnern genügen 0.9 m (Art. 305 PBG).

Sämtliche im Teil II *Wohnräume* der Kantonalen Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene vom 20.3.1967, Stand 1.11.2011, 710.3, S. 3 wurden mit der Einführung der Besondere Bauverordnung I (BBV I) vom 6.5.1981 und Besondere Bauverordnung II (BBV II) vom 26.8.1981 ersetzt.

Wohnungen müssen nebst Wohn- und Schlafräumen eigene Räume mit den üblichen sanitären Einrichtungen enthalten. Für Appartements und Einzimmerwohnungen können teils Erleichterungen gewährt werden (Art. 9 BBV I).

Über den Umgang zum Schutz gegen Lärm (Art. 13-14 BBV I) und das behindertengerechte Bauen (Art. 34 BBV I) werden Verweise auf geltende Gesetze, Richtlinien und Normalien gemacht, auf welche hier aufgrund des Umfangs nicht im Detail eingegangen werden kann. Bezüglich Immissionsgrenzwerte Lärm sei hier der Hinweis gemacht, dass bei lärmempfindlichen Räumen die Grenzwerte am offenen Fenster eingehalten werden müssen (Art. 39 der Lärmschutzverordnung [LSV], Stand am 1.11.2023, SR 814.41). Ausnahmebewilligungen können erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 LSV). Bezüglich hindernisfreiem Bauen sind bei Bauvorhaben ab einer bestimmten Anzahl Wohneinheiten unter anderem die Nasszellen und die vertikale Erschliessung hindernisfrei oder mit geringem baulichem Aufwand

anpassbar zu planen (Art. 239a-239b PBG). Anpassbar bedeutet, dass eine Mindestgrösse von Bädern und Duschen nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» zu planen sind, welche seit Anfang 2009 die alte Norm SN 521 500 «Behindertengerechtes Bauen» abgelöst hat. Bei Ausstattung mit Badewanne ist eine Raumgrösse von mindestens 3.8 m2 und bei Kleinwohnungen nur mit Dusche von mindestens 3.6 m2 sicherzustellen (Art. 10.2.1 SIA 500). Ähnliches gilt für Zimmergrössen, wobei mindestens ein Schlafzimmer oder Schlafbereich pro Wohnung eine Fläche von 14 m2 bemessen muss (Art. 10.4 SIA 500). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit nachgewiesen werden kann (Art. 239c PBG und Art. 11-12 Behindertengleichstellungsgesetz BehiG).

Küchen müssen bei Einzimmerwohnungen eine Mindestfläche von 4 m2 aufweisen und bei Mehrzimmerwohnungen 6 m2 (Art. 36 BBV I). Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 8 m2 aufweisen, welche für Wohnungen bis zu zwei Zimmern auf minimal 5 m2 reduziert werden darf (Art. 39 BBV I).

2.1.3 Wohnraumförderung Bund und Wohnbauförderung Kanton

Wohnraumförderung des Bundes

Der Bund kann gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vom 21.3.2003, Stand 1.1.2013, SR 842 den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern. Da der Bund seit 2003 auf direkt gewährte Darlehen verzichtet, laufen die letzten im Jahr 2030 aus. Somit beschränkt sich die Wohnraumförderung auf indirekte Hilfen für Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger, welche einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus angehören müssen. Die Dachorganisationen verwalten im Auftrag des Bundes einen Fonds de roulement und betreiben für ihre Mitglieder gemeinsam die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG und die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (vgl. Abbildung 2: Beziehungsnetz Wohnraumförderung, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2024, o. S.).

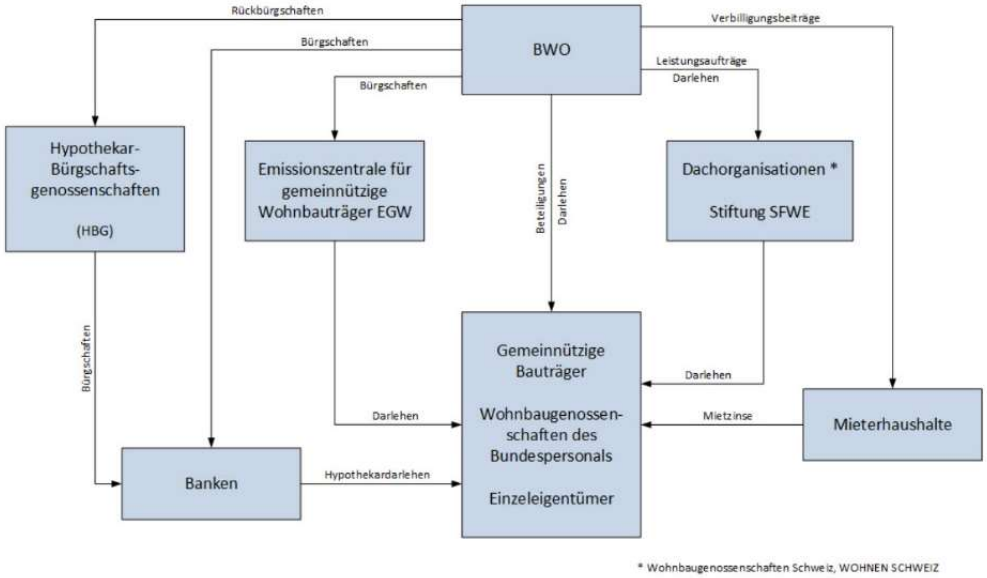

Abbildung 2: Beziehungsnetz Wohnraumförderung (BWO, 2024, o. S.)

Der Bund unterstützt insbesondere auch innovative Bau- und Wohnformen (Art. 2 WFG). Hierzu siehe auch das im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) erarbeitete Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), welches für Gesuchsprüfungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Bundes eingesetzt wird. Angestrebt werden mit dem WBS kompakte Quartiere mit einem Wohnungsangebot, das die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Bewohnenden einbezieht, deren Wohlbefinden mit reichhaltigen Dienstleistungsangeboten und qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen steigert und den Drang nach Mobilität möglichst geringhält (Bürgi, 2015, S. S. 1). Die aufgestellten 25 Bewertungskriterien dienen der Beurteilung des Wohnstandorts, der Wohnanlagen und der Wohnungen, aus welchen sich zuletzt der Gebrauchswert der Überbauungen herleiten lässt. Bei allen Kriterien können für die Realisierung unkonventioneller Lösungen Innovationspunkte erreicht werden. Bewertet wird auch das mit dem Projekt aufgezeigte Potenzial eines Ortes (Bürgi, 2015, S. S. 6), also der Mehrwert, den das Projekt im relevanten Perimeter zu schaffen vermag.

Im Artikel 48 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG) Stand 1.1.2013, SR 843.1 wird auf die vom WBF erlassenen Vorschriften für minimale Nettowohnflächen, das minimale Raumprogramm nach Haushaltsgröße sowie über die minimale Ausstattung von Küche und Hygienebereich verwiesen, welche sich in der «Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über

Ausstattung von Küche und Hygienebereich» wiederfinden und in Tabelle 1 abgebildet sind.

Personen-Haushalt (Normalbelegung, PHH)	Minimales Raumprogramm: Individualbereich m²	Gemeinschafts-bereich m²	Küche m²	Hygienebereich m²	Abstellraum innerhalb der Wohnung m²	Restfläche** m²	Total minimale Nettowohnfläche m²
1*	Total 26		5	4		5	40
2*	14	18	5	4		9	50
3	24	19	5,5	4		7,5	60
4	30	20	5,5	4		10,5	70
5	36	21	6,0	5,5		11,5	80
6	42	22	6,0	5,5		14,5	90
7	48	23	6,5	5,5	2	15	100
8	54	24	6,5	5,5	2	18	110

* Die Broschüre Nr. 23d «Die altersgerechte Wohnung: Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen»/1981 der Eidgenössischen Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) gilt als Grundlage, soweit diese Verordnung keine strengeren Bestimmungen enthält.

** Die Restfläche wird gebildet aus der Summe der Verkehrsflächen und den Flächen, die über die Mindestwerte des Raumprogrammes hinausgehen.

Tabelle 1: Minimales Raumprogramm (SR 843.142.3, 2013, S. 2)

Für einen Einpersonenhaushalt ergibt sich gemäß Tabelle 1 eine totale minimale Nettowohnfläche von 40 m2. Je zusätzlicher Person in der Haushaltsgröße, werden jeweils nur weitere 10 m2 Nettowohnfläche addiert. Die minimale Nettowohnfläche einer Einzimmerwohnung liegt mit 40 m2 nur wenig unter dem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Person von knapp 45 m2 im Kanton Zürich (vgl. Abbildung 3). Wird der Wohnflächenverbrauch jedoch pro Person bei Einpersonenhaushalten in der Stadt Zürich betrachtet (vgl. Abbildung 4 und 6) liegt dieser bei aktuell etwas über 63 m2 und somit weit über der minimalen Nettowohnfläche. Obschon bei den Einpersonenhaushalten in der Stadt Zürich in den letzten zehn Jahren ein leichter Trend zur Flächenabnahme zu erkennen ist, bleibt der Wert sehr hoch. Bei den Zweipersonenhaushalten ist die Flächenbilanz etwas besser in Bezug auf den Wohnflächenverbrauch pro Person (vgl. Abbildung 5), jedoch auch weit über den minimalen Nettowohnflächen pro Kopf von 25 m2 der Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich (vgl. Tabelle 1). Die statistischen Daten zeigen bei allen Haushalten von zwei und mehr Personen weiterhin einen Trend mit leichter Zunahme im Flächenverbrauch pro Kopf über die letzten zehn Jahre (Stadt Zürich Statistik, 2023).

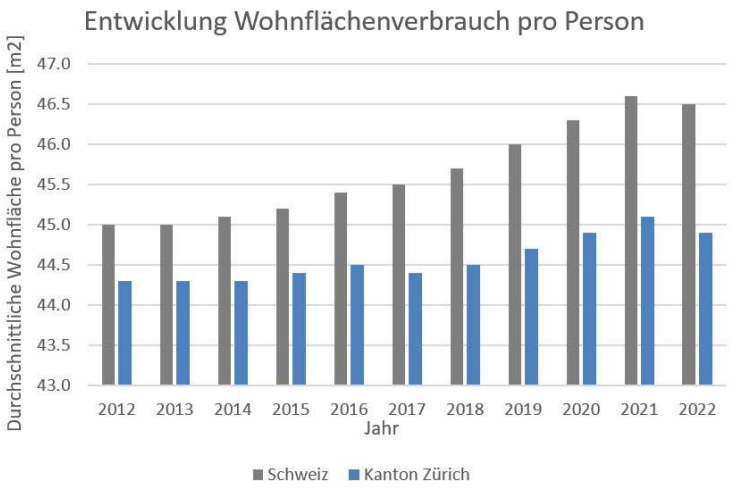

Abbildung 3: Wohnflächenverbrauch Kt. Zürich (Daten: BFS, 2023a)

Abbildung 4: Wohnflächenverbrauch Einpersonenhaushalte Stadt Zürich (Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023)

Abbildung 5: Wohnflächenverbrauch Zweipersonenhaushalte Stadt Zürich (Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023)

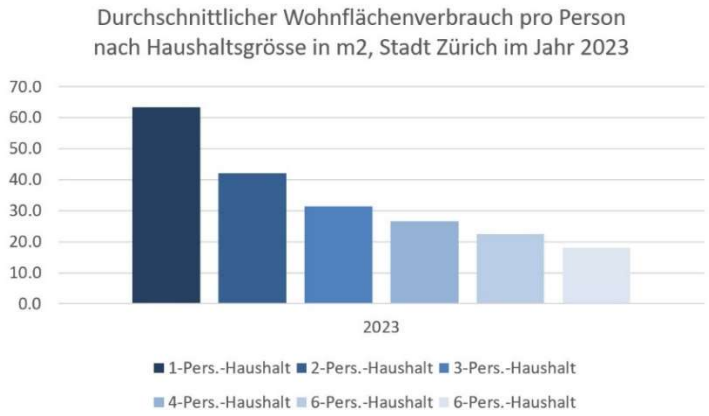

Abbildung 6: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person nach Haushaltsgröße in m2 in der Stadt Zürich (Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023)

Wohnbauförderung des Kanton Zürich

Neben der Wohnraumförderung des Bundes sind die Kantone für Ihre Wohnungspolitik selbst zuständig und können ihre eigenen Förderprogramme entwickeln. Der Kanton Zürich hat eine lange Tradition der Wohnbauförderung und fördert beispielsweise bezahlbaren Wohnungsbau, indem er zinslose Finanzierungen für qualifizierende Projekte gemeinnütziger Wohnbauträger leistet.

Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zum preisgünstigen Wohnraum in der Verordnung (Art. 49b, Abs.2 PBG). Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11.7.2018 regelt Grundsätze für die Festlegung von Mindestanteilen, die baulichen und finanziellen Anforderungen und die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse (Art. 1 PWV). Wobei es den Gemeinden obliegt, in deren Bau- und Zonenordnungen (BZO) die Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum entsprechend den örtlichen Verhältnissen zu bestimmen (Art. 2 PWV). Grundlage der für ein Bauvorhaben maßgebenden Höchstwerte ist ein Punktesystem. Im Sinne von Richtwerten gelten für Zimmerzahl und Gesamtnettowohnfläche (GNF) einer Wohnung folgende Punkte (vgl. Tabelle 2: Höchstwerte Punktesystem Wohnbauförderung Kt. Zürich [Art. 4 PWV, 2018, S. 3]), welche sich auch an Artikel 5 und 6 der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) vom 1.6.2005 orientieren.

Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
GNF in m² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120
Punkte pro Wohnung	5,5	6,0	6,5	7,5	8,0	9,0	9,5	10,5	11,5	12,5

Tabelle 2: Höchstwerte Punktesystem Wohnbauförderung Kt. Zürich (Art. 4 PWV, 2018, S. 3)

Der Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass die kleinste Wohnung für die Erzielung der maximalen Punktezahl eine GNF von mindestens 45 m2 und 1.5-Zimmer aufweisen muss. Die Absicht ist nachvollziehbar, es sollen möglichst große Wohnungen zu einem tiefen Preis gefördert werden. Bei den hohen Landpreisen in der Stadt Zürich sind diese Werte jedoch gegenwärtig kaum im vorgesehenen Kostenkorsett erreichbar. Die zukünftigen Bewohnenden haben auch gewisse Kriterien zu erfüllen. So dürfen zum Beispiel die Einkommen und Vermögen der Mieter gewisse Höchstwerte nicht überschreiten. Bei großen Wohnungen gilt die Familienerfordernis und es muss barrierefrei gebaut werden. (Kanton Zürich, 2024, o. S.).

2.2 Stand der Forschung

In den letzten zehn bis zwanzig Jahren zeigen sich unterschiedliche Veränderungen auf dem trägen jedoch gegenwärtig angespannten Wohnungsmarkt der Agglomeration Zürich. In diesem Kapitel werden anhand des aktuellen Standes der Forschung und der durch den Bund, den Kanton Zürich und die Stadt Zürich erhobenen Daten, Gründe für die Veränderungen untersucht und Lösungsansätze für die bevorstehenden Herausforderungen gesammelt.

2.2.1 Megatrends

Megatrends entwickeln sich langsam, sind enorm mächtig, wirken auf alle Ebenen der Gesellschaft und beeinflussen so Unternehmen, Institutionen und Individuen. Megatrends sind ein Modell für den Wandel der Welt, sie beschreiben komplexe Veränderungsdynamiken der Gesellschaft und machen diese verständlich, indem sie Komplexität auf ein begreifbares Level reduzieren. Die wichtigsten Merkmale von Megatrends sind, dass sie mehrere Jahrzehnte dauern, weitgehend unumkehrbar sind, sich gegenseitig verstärken, global und komplex sind sowie Auswirkungen in allen gesellschaftlichen Bereichen, im Wertewandel, in der Ökonomie, im Zusammenleben der Menschen usw. haben (Zukunftsinstitut, 2023, o. S.).

Die Megatrends helfen so z.B. die Diversifizierung der Lebensmodelle, die steigende Quote an Kleinhaushalten und deren Bedürfnisse besser zu verstehen, indem die vielseitigen Motivationsgründe von Bewohnenden von Kleinstwohnungen* in grössere Gesamtbilder eingeordnet werden. Neue Wohnformen können so antizipativ gedacht und bestehende auf deren Zukunftskompatibilität überprüft werden.

Aus Gründen der Einheitlichkeit wird im Folgenden auf sieben der vom Zukunftsinstitut (Zukunftsinstitut, 2023, o. S.) benannten Megatrends eingegangen, welche unsere Anforderungen an die gebaute Umwelt langfristig tiefgreifend verändern. Diese sind die Urbanisierung, die Individualisierung, die Globalisierung, die Mobilität, die Konnektivität, die Neo-Ökologie und die Silver Society.

Urbanisierung:

Die Urbanisierung ist ein seit der Industrialisierung anhaltender Megatrend. Zwischen 2010 und 2015 sind weltweit jährlich 77 Millionen Menschen aus ländlichen Regionen in Städte gezogen (Burdett, Rode & Groth, 2018, S. 10). Dies hat tiefgreifende Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und die Umwelt. Es wird prognostiziert, dass Städte weltweit bis 2050 um weitere 2.5 Milliarden Menschen zuwachsen werden (Burdett et al., 2018, S. 10). Auch wenn 90% dieser Urbanisierung in Asien und Afrika prognostiziert wird, sind westliche Länder und darunter die Schweiz und insbesondere deren urbane Zentren auch betroffen, insbesondere aufgrund der zunehmenden weltweiten Migration von Menschen.

Heute müssen die Weichen gestellt werden, damit Infrastrukturen, Städte, Quartiere und Wohnstrukturen geschaffen werden, welche bei langfristiger Verdichtung hohe Wohnqualitäten vor Ort schaffen, da wir mit den Konsequenzen der Infrastrukturen, die wir in den nächsten 20 Jahren bauen, für Generationen leben werden.

Individualisierung:

Bei der Individualisierung geht es um das Streben nach Individualität und nach Gemeinschaft zugleich, dem Verlangen nach Abgrenzung und dem nach Zusammengehörigkeit. Es geht weniger um die Alleinstellung des Individuums, sondern um das Individuum im Kontext von Beziehungen (Zukunftsinstitut, 2023, o. S.). Abt und Pätzold (2017, S. 3) sehen als Folge einen Wandel, weg von traditionellen Haushalts- und Familienformen, losgelöst von familiären Bindungen und Verbindlichkeiten. Mit der zunehmenden Individualisierung differenzieren sich Lebensstile. Klassische Gruppendefinitionen oder Zielgruppen nach Schicht, Herkunft oder Altersklasse tragen nicht mehr. Die Individuen suchen Orientierung in passenden inhaltlichen, gemeinschaftlichen Merkmalen, Lebensstilen und -philosophien. Dank dem steigenden Wohlstand liegt die Herausforderung nicht mehr darin neue Freiheitsgrade zu erkämpfen, sondern die bestehenden mit Sinn und Inhalt zu füllen. Arbeit und Ausbildung sind im Wandel und zugleich Treiber dieser neuen Dynamik. Sich ändernde Anforderungen an berufliche und räumliche Flexibilität können zu einer

multilokalen Lebensweise führen. Begriffe von Heimat und Lebensmittelpunkt bedürfen somit neuer, individueller Definitionen. Die Lebensphase im Anschluss an die Berufstätigkeit wird länger und zunehmend bewusster gestaltet und will aktiver erlebt werden. All diese Entwicklungen haben Einfluss auf die Wohnbedürfnisse und das Wohnverhalten. Traditionelle Wohnformen können funktional und raumstrukturell als unbefriedigend empfunden werden. Das Wohnen im Familienverbund oder in Einzelhaushalten ist oft nicht mehr erstrebenswert oder schlicht unpassend. Die Suche nach alternativen Formen des Wohnens, eventuell nur für eine bestimmte Lebensphase oder auch länger ist die Folge (Abt et al., 2017, S. 3). Konzepte wie das Co-Living und Co-Working versuchen die Bedürfnisse nach Individualität und zugleich Gemeinschaft zu adressieren.

Globalisierung

Die Globalisierung beschreibt die zunehmende weltweite Verflechtung unter anderem in den Bereichen Wirtschaft, Politik, Kultur, Umwelt und Kommunikation. Betroffen hiervon sind einzelne Menschen, Gesellschaften, Organisationen und ganze Staaten. In einer sich immer weiter globalisierenden Welt gewinnen Städte und Regionen mit den besten Bedingungen für Arbeitsplätze, Vernetzungsmöglichkeiten, Bildung, Kultur, Freizeit usw die besten «Talente», die die Weltwirtschaft von morgen prägen werden. Lebenswerte Quartiere, Städte Naherholungsgebiete und Infrastrukturen spielen für die Attraktivität der Standorte eine wichtige Rolle.

Mobilität

Der Teilstillstand infolge der COVID-Pandemie hat uns den Stellenwert der Mobilität nähergebracht. Die Mobilität hat viele Facetten. Deren Qualität, Vielfalt, Effizienz, Nachhaltigkeit sind wichtige Punkte bei der Qualifizierung von Standorten. Hochwertige Fuss- oder Fahrraderschliessungen, Auto-, Bus-, Zug-, Schiff- oder Flugzeug-Verbindungen steigern die Attraktivität eines Standortes. Eine gute Mobilität ermöglicht es Standorte schnell, effizient und bedarfsgerecht mit Gütern und Dienstleistungen zu versorgen, als auch den Bewohnenden schnellen, aber auch qualitativen Zugang in die Umwelt zu ermöglichen.

Konnektivität

Die Konnektivität beschreibt den gesellschaftlichen Wandel infolge der Vernetzung mittels digitaler Infrastrukturen. Vernetzte Kommunikationstechnologien verändern hierbei unser Leben, Arbeiten und Wirtschaften grundlegend. Sie reprogrammieren soziokulturelle Codes, bringen neue Lebensstile, Verhaltensmuster und

Geschäftsmodelle hervor (Zukunftsinstitut, 2023, o. S.). Orte, die Vorstellung von Rückzug und somit auch das Wohnen, erhalten in diesem Kontext eine neue Bedeutung.

Neo-Ökologie

Die Neo-Ökologie etabliert ein neues Werte-Set, das in jeden Bereich unseres Alltags hineinreicht, ob Kaufentscheidungen, gesellschaftliche Handlungsmoral oder Unternehmensstrategie. Die Nachhaltigkeit verändert die globale Gesellschaft, Kultur und Politik, sie richtet unternehmerisches Handeln und das gesamte Wirtschaftssystem fundamental neu aus (Zukunftsinstitut, 2023, o. S.). Nicht nur die Entscheidungen von Investoren und Bauträgern, sondern auch jene der Bewohnenden, der Individuum werden hierdurch immer stärker geprägt. Ein Beispiel hierfür ist der Subtrend der Sharing Economy, bei welcher die Bindung an Gegenstände und Orte abnimmt und die Flexibilität, Mobilität und der Nutzen an Bedeutung gewinnt.

Silver Society

Weltweit werden Menschen älter und bleiben dabei länger fit. Die vielfältigen Auswirkungen dieses demografischen Wandels stellt die Gesellschaft vor enorme Herausforderungen. Dies ist aber auch eine Chance für eine neue soziokulturelle Vitalität. Um die demografische Transformation erfolgreich zu meistern, braucht es neue soziale und ökonomische Rahmenbedingungen und auch mental einen neuen Zugang zum Altern (Zukunftsinstitut, 2023, o. S.).

Die höhere Lebenserwartung bedeutet für den Wohnungsmarkt, dass der Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen mit deren spezifischen Bedürfnissen steigt.

2.2.2 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel beschreibt die Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur und wird von den drei Faktoren Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo beeinflusst. In Wechselwirkung mit dem gesellschaftlichen Wandel führt dies zu einer zunehmenden Vielfalt der Gesellschaft (Bundesrat, 2016, S. 14-15). Die Bevölkerung in der Schweiz wird zunehmend älter, vielfältiger und wird bis ins Jahr 2050 gemäss dem Referenzszenario des Bundes auf rund 10.4 Mio. anwachsen (BFS, 2020, S. 2). Die höhere Lebenserwartung und die stagnierenden Geburtenraten führen zur Alterung der Gesellschaft. Der wachsende Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund (vgl. vorangehendes Kapitel Megatrend Mobilität) führt zu einer zunehmenden Heterogenität. Der Wandel der Lebensformen und Wertevorstellungen führt zu einer weiteren Diversifizierung (vgl. vorangehendes

Kapitel Megatrend Individualisierung). Mit steigendem Wohlstand können sich immer mehr Menschen leisten, allein zu wohnen. All dies hat grosse Auswirkungen auf den Wohn- und Lebensraum, der den wandelnden Bedürfnissen angepasst werden muss.

Der Bundesrat hat die Folgen des demografischen Wandels in Bezug auf das Wohnen analysiert und strategische Lösungsansätze zu den Herausforderungen aufgezeigt, auf welche im Folgenden eingegangen wird. Der Bund kann gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und Modellvorhaben wegweisender Projekte unterstützen. Die Umsetzung der Wohnraumpolitik liegt jedoch vorwiegend im Kompetenzbereich der Kantone und Gemeinden (Bundesrat, 2016, S. 46). Die Bevölkerungszunahme verursacht einen steigenden Druck auf die Ressource Boden und erfordert eine Verdichtung nach innen (z.B. auch mittels Förderung des Sharing). Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten treibt die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich zur Bevölkerungszunahme voran (Neue Wohnformen, welche zugleich kleiner Haushalte zulassen, jedoch den Gesamtflächenbedarf zu reduzieren vermögen sind zu fördern). Die vielschichtigen Bedürfnisse der steigenden Anzahl älterer Menschen, welche auch selbstbestimmter leben wollen, sind mit altersgerechten Wohnungen und Wohnformen zu adressieren, dass mitunter auch eine bessere Wohnflächenallokation erfolgen kann (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Förderung von genossenschaftlichem Wohnungsbau). Für die sich diversifizierenden Lebensstile und zunehmenden Lebensphasen sind vielfältige und teils neuartige Wohnformen und die Möglichkeit der sozialen Integration zu fördern. Die Integration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen und deren Zugang zu erschwinglichem, effizientem und geeignetem Wohnraum ist sicherzustellen (Bundesrat, 2016, S. 44-45).

Fazit demografischer Wandel

Die Bevölkerungszahl steigt wird älter, heterogener und vielfältiger. Gründe hierfür sind die Migration und die steigende Lebenserwartung. Der zunehmende Wohlstand ermöglicht neue Wertevorstellungen und Lebensformen. Dies führt zur weiteren Diversifizierung durch die Individualisierung und kleineren Haushalten, die sich eigene Wohnungen leisten können.

Zur Adressierung der Auswirkungen des demografischen Wandels und zur Schonung der Ressourcen ist gemäss Bundesrat eine Verdichtung nach innen erforderlich. Hier sollen neue vielfältige Wohnformen gefördert werden, welche den Gesamtflächenverbrauch trotz steigender Anzahl an Kleinstwohnungen* nicht erhöhen, die soziale Integration, die sich diversifizierenden Lebensstile und Lebensphasen

ermöglichen. Insbesondere sind altersgerechte Wohnungen zur besseren Wohnflächenallokation, das Mehrgenerationenwohnen sowie der genossenschaftliche Wohnungsbau zu fördern. Für benachteiligten Bevölkerungsgruppen ist der Zugang zu erschwinglichem, geeignetem Wohnraum sicherzustellen.

2.2.3 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Die Zahl der Privathaushalte steigt in der Schweiz gemäß dem Referenzszenario des BFS von 2020 bis 2050 von 3,8 auf 4,7 Millionen und somit um 23% an. Hauptgründe für diese Prognose sind die stark wachsende Bevölkerung infolge der Zuwanderung und die durch die Bevölkerungsalterung bedingte Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten (BFS, 2021, S. 2). Für denselben Zeitabschnitt wird eine Zunahme der Einpersonenhaushalte von 1,4 auf 1,8 Millionen, was einem Zuwachs von 30% entspricht, prognostiziert (BFS, 2021, S. 3). Bereits gegen 1990 machten Einpersonenhaushalte den größten Anteil der Haushalte aus. In Abbildung 7 (Privathaushalte nach Haushaltsgröße – Referenzszenario, BFS, 2021, S. 3) ist die Entwicklung und Prognose der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen dargestellt.

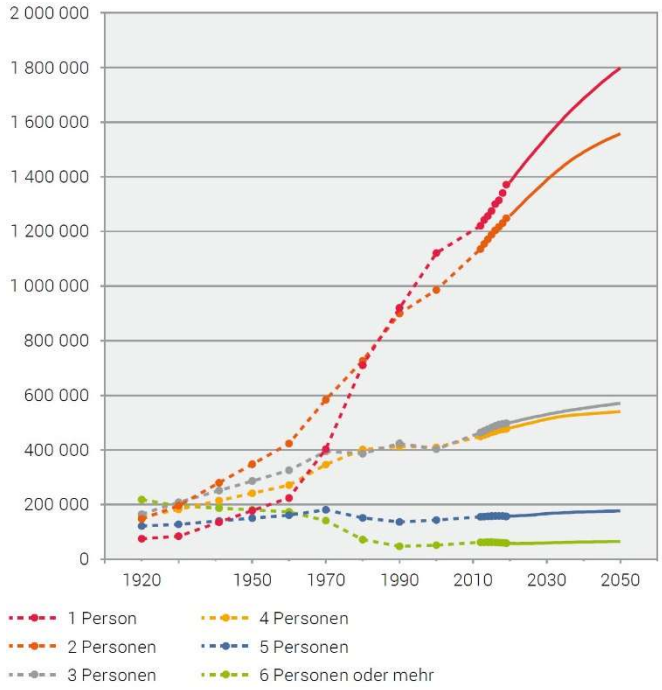

Abbildung 7: Privathaushalte nach Haushaltsgröße – Referenzszenario (BFS, 2021, S. 3)

Nebst der bereits genannten zunehmenden Lebenserwartung ist für den fortsetzenden Trend zu Kleinhaushalten mitunter auch die niedrige Geburtenhäufigkeit ein Grund. Da das Alter der Frauen bei der Geburt des ersten Kindes in Zukunft mit grosser Wahrscheinlichkeit höher sein wird als heute, wird es weniger junge Paare mit Kindern

geben. Nur dank der Zuwanderung von Paaren mit Kindern nimmt die Anzahl dieser Haushalte nicht ab (BFS, 2021, S. 5).

Wie im vorangehenden Kapitel zum Megatrend Individualisierung erörtert, treibt dieser die steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen genauso an, wie die im vorangehenden Kapitel demografischer Wandel genannte steigende Wohlstand, dank dem sich immer mehr Menschen eine eigene Wohnung leisten können.

Einpersonen- und Paarhaushalte machten Enden 2022 über 64% aller Privathaushalte in der Schweiz und Einpersonenhaushalte allein über 37% aller Haushalte aus. Hierzu siehe Abbildung 8 (Privathaushalte nach Haushaltstyp 2022, BFS, 2024b, o. S.). Zugleich machen die Einpersonenhaushalte zum selben Zeitpunkt nur gerade 17% der ständigen Wohnbevölkerung aus (BFS, 2024b, o. S.).

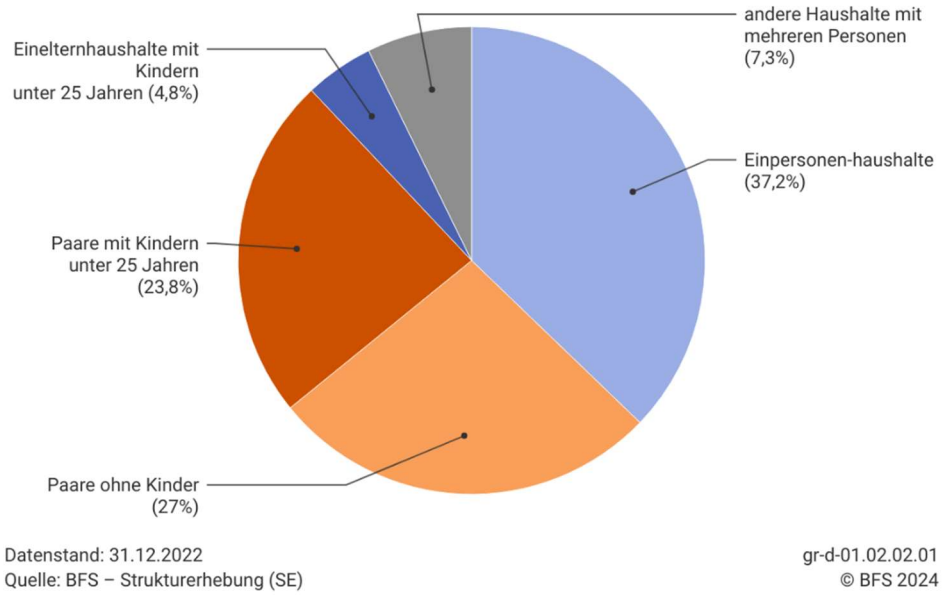

Abbildung 8: Privathaushalte nach Haushaltstyp 2022 (BFS, 2024b, o. S.)

Die von Wüest Partner im Auftrag des BWO und des Schweizerischen Städteverband (SSV) durchgeführte Umfrage zur aktuellen Situation der Wohnungsmärkte in Städten und städtischen Gemeinden ergab, dass bei Einpersonen- und Paarhaushalten bei über der Hälfte der Städte die ganz jungen (unter 30-jährige) sowie die älteren (über 65-jährige) am stärksten von einer Angebotsknappheit betroffen sind. Besonders angespannt ist der Wohnungsmarkt für Wohnungen gemeinnütziger Bauträger und Mietwohnungen im unteren Preissegment, in den grossen urbanen Zentren. (Wüest Partner, 2023, S. 17).

Fazit Entwicklung der Haushaltsgrössen

Prognostiziert wird weiterhin eine kontinuierliches Bevölkerungswachstum infolge der Zuwanderung und die durch die Bevölkerungsalterung bedingte Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten. Der Anteil an Einpersonen- und Paarhaushalten nimmt weiter zu. Diese machten Enden 2022 über 64% aller Privathaushalte in der Schweiz aus, wovon 37% aller Haushalte und Einpersonenhaushalte waren. Bei den ganz jungen (unter 30-jährige) sowie den älteren Personen (über 65-jährige) ist die Angebotsknappheit am höchsten und zusätzlich verschärft in den grossen urbanen Zentren aufgrund fehlender Zahlkraft der Suchenden bzw. fehlendem Angebot im entsprechenden Preissegment.

2.2.4 Wohnungsangebot gemeinnütziger und gewinnorientierter Bauträger

Während der Wohnungsbausaldo im Kanton Zürich seit 2010 bei den 3-Zimmerwohnungen stagniert und bei größeren Wohnungen rückläufig ist, ist bei den 1- und insbesondere bei den 2-Zimmerwohnungen ein starker Anstieg verzeichnet. Dies ist in Abbildung 9: Wohnungsbausaldo nach Zimmerzahl Kt. Zürich (Statistisches Amt Kt. Zürich, 2024, o. S.) zu sehen.

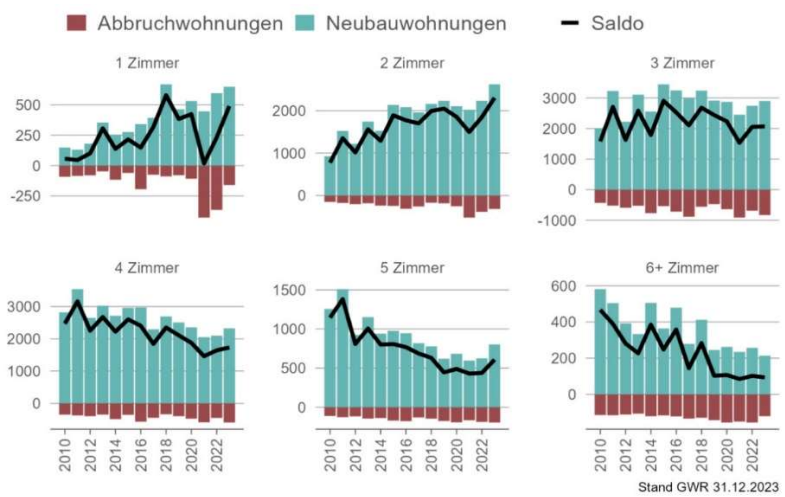

Abbildung 9: Wohnungsbausaldo nach Zimmerzahl Kt. Zürich (Statistisches Amt Kt. Zürich., 2024, o. S.)

Bei näherer Betrachtung der Stadt Zürich ist festzustellen, dass ab dem Jahr 2000 mehrheitlich familientaugliche Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern gebaut wurden. Seit der Finanzkrise 2008 kann jedoch eine Trendwende beobachtet werden und es wurden mehrheitlich Zwei- und Dreizimmerwohnungen realisiert (Rey, 2021, o. S.). Bei der Erstellung von Wohnungen mit vier und mehr Zimmern waren die öffentliche Hand und die Genossenschaften zunehmend und insbesondere ab 2008 tonangebend, während bei der Produktion von Einzimmerwohnungen vor allem private

Gesellschaften und zu einem geringeren Teil auch private Personen an der Spitze lagen. Ab 2016 ist auch ein starker Anstieg bei der Erstellung von Einzimmerwohnungen bei der öffentlichen Hand und Genossenschaften zu beobachten (Rey, 2021, o. S.).

Die interaktive Website der Stadt Zürich Statistik gibt einen Überblick zur laufenden Entwicklung und zum aktuellen Stand der fertiggestellten, abgebrochenen, bewilligten und sich im Bau befindenden Wohnungen seit 2009. 60% der Neubauwohnungen werden von Ein- oder Zweipersonenhaushalten im Erwerbsalter bezogen. Haushalte in Neubauwohnungen rücken tendenziell näher zusammen. (Jörg & Rey, 2024 o. S.). Die Anzahl an Wohnungen, welche von der öffentlichen Hand, von Wohnbaugenossenschaften, den übrigen privaten Gesellschaften und von natürlichen Personen erstellt werden vollziehen von Jahr zu Jahr relativ große Sprünge, was die Interpretation der Daten entsprechend heikel macht. Was sich zeigt ist, dass vor allem private Gesellschaften den Großteil der Wohnungen erstellen und trotz gestiegener Zinsen ab 2023 gerade bei diesen Bauträgern eine starke Zunahme bei den Bewilligungen verzeichnet wird.

Betrachtet man die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen haben Genossenschaften insbesondere von 2011 bis 2019 einen wesentlichen Beitrag bei der Schaffung von Wohnungen auf Stadtgebiet geleistet. Ab 2020 haben die privaten Gesellschaften das Ruder übernommen und waren in den folgenden drei Jahren zunehmend führend.

Der Anteil an Kleinwohnungen nahm in den Jahren 2019-2023 weiter zu, so hatten 39% der Wohnungen ein oder zwei Zimmer, gegenüber 35% resp. 29% in den vorangehenden Fünfjahresperioden. Die Zahl neu erstellter 4-Zimmerwohnungen ging dafür von der vorangehenden Fünfjahresperiode 28% zum Zeitraum 2019–2023 zurück (Jörg et al., 2024 o. S.).

Verglichen mit früheren Bauperioden wohnen im Neubausegment weniger Familien mit Kindern und dafür mehr Einpersonenhaushalte im Erwerbsalter, deren Zahl um über 50% anstieg. Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Neubauten ging zuletzt deutlich, um rund 23% zurück. Die Zahl der Personen im Rentenalter blieb ungefähr konstant.

Der Trend zu kleineren Wohnungen im Neubau wird verstärkt durch die Beanspruchung von weniger Zimmern pro Person, einem Zusammenrücken. Der Effekt ist über alle Haushaltsgruppen und alle Eigentumssegmente zu beobachten. Hierzu vergleiche Beispiel der Einpersonenhaushalte im Erwerbsalter in Abbildung 10 (Zimmerzahl in

Neubauwohnungen 2009-2023 – Einpersonenhaushalt im Erwerbsalter, Jörg et al., 2024 o. S.).

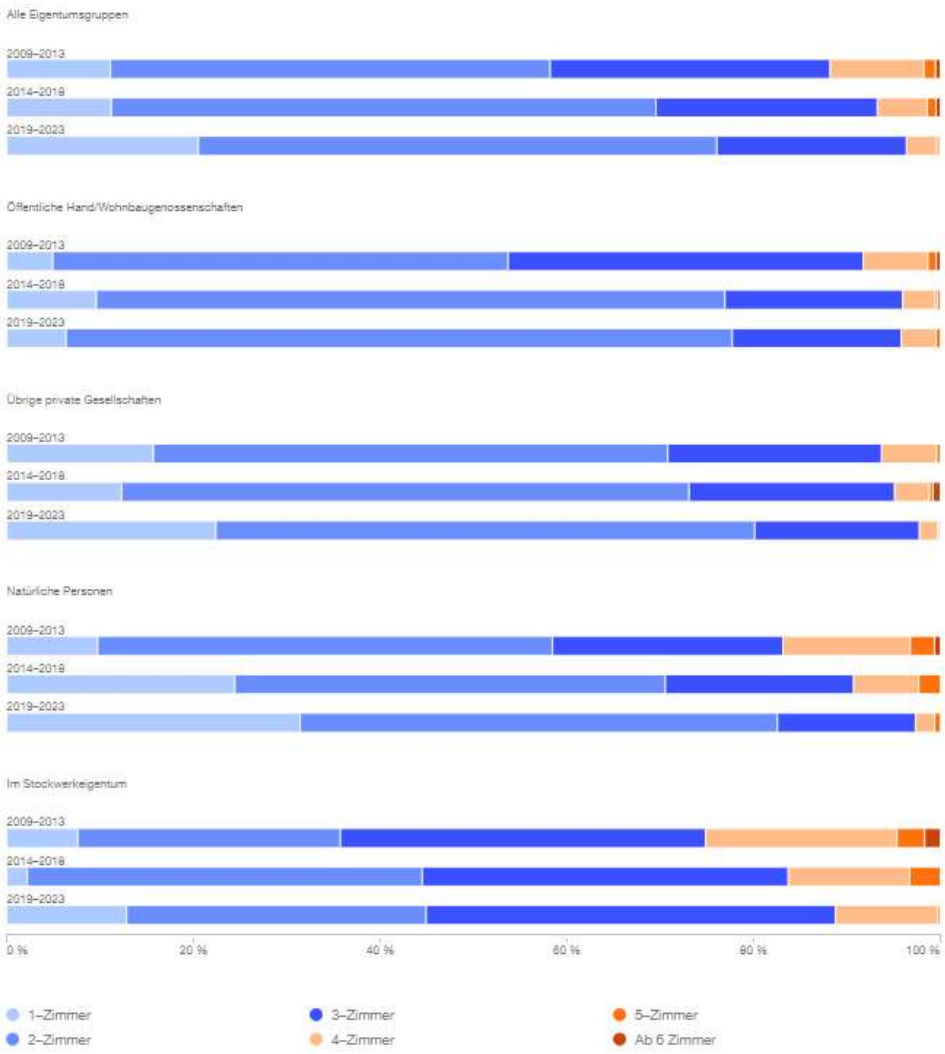

Abbildung 10: Zimmerzahl in Neubauwohnungen 2009-2023 – Einpersonenhaushalt im Erwerbsalter, Jörg et al., 2024, o. S.)

Die verschiedenen Haushaltgruppen sind sehr ungleich auf die Wohnungsanbieter verteilt. So leben Personen im Erwerbsalter ohne Kinder überwiegend in Neubauwohnungen der privaten Gesellschaften und Personen im Rentenalter oder mit Kindern überwiegend in jenen der öffentlichen Hand und der Genossenschaften.

Die Bedeutung gemeinnütziger Eigentümerschaften ist über die letzten fünf Jahre insgesamt gesunken. Der verstärkte Fokus der letzten fünfzehn Jahre der privaten Gesellschaften und natürlichen Personen auf Angebote für Ein- und Zweipersonenhaushalte im Erwerbsalter, weist darauf hin, dass hier durch

gewinnorientierte Bauträger vor allem die zahlungskräftigere, erwerbstätige Zielgruppe von Singles und Paaren ohne Kinder bedient wird (Jörg et al., 2024, o. S.).

Zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen konnten keine erhobenen Daten gefunden werden. Die Meinungen gehen teils auseinander, was die Relevanz einzelner neuer Wohnformen anbelangt. So nimmt z.B. die Realisierung von Cluster-Wohnungen seit fünfzehn Jahren stetig zu und ist sozusagen zum festen Bestandteil grosser innovativer Genossenschaftsüberbauungen in der Agglomeration Zürich geworden. jedoch ist die vorherrschende Meinung, dass es sich um ein Nischenprodukt und keinen Trend handelt.

Fazit Wohnungsangebot gemeinnütziger und gewinnorientierter Bauträger

Generell wird ein starker Anstieg bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten beobachtet. Die verschiedenen Haushaltsgruppen sind sehr ungleich auf die Wohnungsanbieter verteilt. Personen im Erwerbsalter ohne Kinder leben überwiegend in Neubauwohnungen der privaten Gesellschaften und Personen im Rentenalter oder mit Kindern überwiegend in jenen der öffentlichen Hand und der Genossenschaften.

Die privaten Gesellschaften bedienen vor allem die zahlungskräftigere, erwerbstätige Zielgruppe von Singles und Paaren ohne Kinder. Ein Trend zu kleineren Wohnungen im Neubau wird verstärkt durch die Beanspruchung von weniger Zimmern pro Person, einem Zusammenrücken. Bei den privaten Gesellschaften ist in den letzten 3 Jahren die Bautätigkeit angestiegen, während diese bei den Genossenschaften stagniert ist oder rückläufig war.

2.2.5 Wohnflächenverbrauch

Seit Jahrzehnten stieg der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf stetig an und lag gemäß BFS Ende 2022 bei durchschnittlich 46.5 m2 schweizweit und bei 44.9 m2 im Kanton Zürich. Nach den Seniorinnen und Senioren des Kanton Zürich mit 70.6m2 weisen die 25 bis 64-jährigen mit 55.6m2 den zweitgrößten Flächenkonsum auf und einen wesentlich höheren als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung des Kantons mit 44.9m2 oder den unter 25-jährigen mit 42.7m2 pro Bewohner/Bewohnerin (BFS, 2023b). Die Abbildung 3: Wohnflächenverbrauch Kt. Zürich (Daten: BFS, 2023a) zeigt, dass der Wohnflächenverbrauch seit 2022 im Kanton Zürich erstmals leicht rückläufig ist.

Bei der Stadt Zürich ist nur ein rückläufiger Trend des Wohnflächenkonsums bei den Einpersonenhaushalten zu beobachten, dies dafür bereits seit mindestens zehn Jahren (siehe Abbildung 4: Wohnflächenverbrauch Einpersonenhaushalte Stadt Zürich [Daten: Statistik Stadt Zürich, 2023]).

Abbildung 11 zeigt, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf bei Einfamilienhäusern in den 1980er-Jahren einen Höhepunkt erlebt hatte, seither stetig sinkt und sich über die letzten fünfzig Jahren dem Wert der Mehrfamilienhäuser annähert.

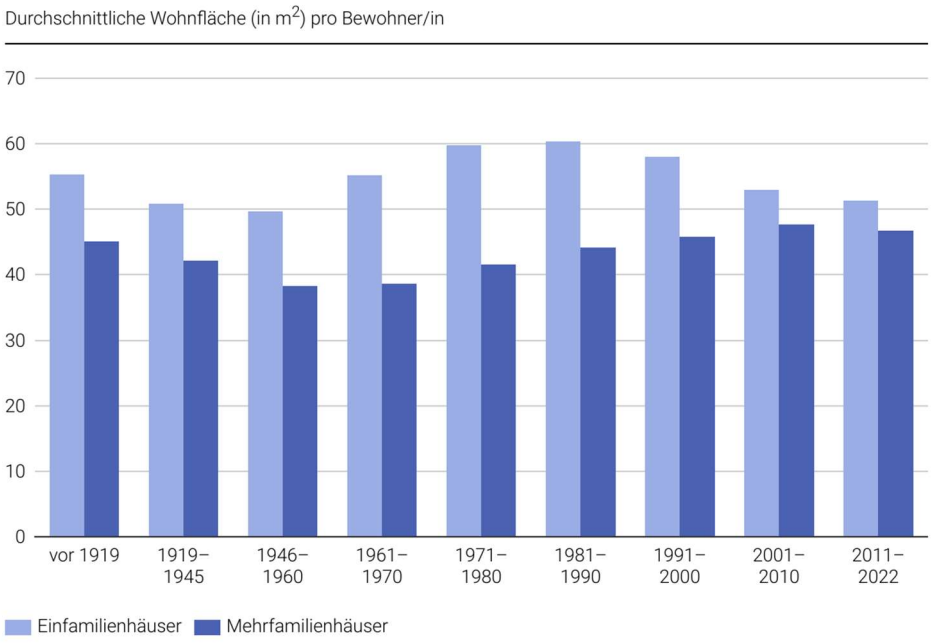

Abbildung 11: Wohnfläche pro Person nach Gebäudekategorie und Bauperiode (BFS, 2023c)

Zwischen 1980 und 2020 ist die Gesamtfläche der bewohnten Gebäude um 87 % gewachsen, die Bevölkerung hingegen lediglich um 37 % (Thalmann, 2023, Seite 2). Um die Umweltauswirkungen des Wohnens bei einer weiterwachsenden Bevölkerung zu reduzieren, muss vor allem der Wohnflächenbedarf pro Person verringert werden. Als Anreize für eine Genügsamkeit oder Suffizienz können neben einer allgemeinen Sensibilisierung der Bevölkerung vor allem höhere Wohnflächenpreise und eine Verteuerung der Umweltauswirkungen beitragen. Förderlich wären auch architektonische Lösungen, welche kleinere Wohnungen und das Zusammenleben attraktiver machen würden, um die Verkleinerung und Vervielfachung der Haushalte zu reduzieren (Thalmann, 2013, Seite 5). Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist einer der wichtigsten Hebel betreffend Umweltauswirkungen des Wohnens und deshalb auch ein wichtiger Aspekt der Wohnungspolitik. Aufgrund nur begrenzt verfügbarer Ressourcen,

wie insbesondere der Landschaft und dem Boden ist eine Entwicklung nach innen anzustreben. Verdichten bedeutet weniger Fläche sowohl auf Wohnungs- als auch auf Landebene zu verbrauchen. Diese doppelspurige Verdichtung hat zugleich auch den Vorteil den Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen wie Straßen, Werkleitungen und dgl. zu reduzieren und leistet einen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen, zur Erreichung des Netto-Null-Ziels.

Mehr Wohnflächenverbrauch pro Kopf bedeutet Mehrkosten beim Wohnen und ist somit ein wesentlicher Aspekt beim Ziel zur Reduktion der Mietzinsbelastung. Der gegenwärtig wichtigste Aspekt zu diesem Thema ist die richtige Allokation von Wohnraum, welche aufgrund der großen Unterschiede bei Mietpreisen insbesondere von Neu- zu Altbauten die Wohnungsliquidität ausbremst und Bewohnemde ungeachtet des Flächenkonsums aufgrund der günstigen Mieten in Altwohnungen verharren lässt. Insbesondere ältere Menschen bleiben somit in großen Wohnungen, auch wenn der individuelle Flächenbedarf im Alter abnimmt. Hier fehlt es an ausreichend, attraktiven Alternativangeboten. Mit neueren Wohnkonzepten wie dem Generationenwohnen werden insbesondere auch für ältere Menschen attraktive Wohnsituationen geschaffen, welche ihnen beim Umzug in Neubauten erlauben, im Rahmen der finanziellen Mittel zu bleiben. Zugleich kann so eine bessere soziale Einbindung in die Gesellschaft, Synergien mit jüngeren Generationen geschaffen sowie der Vereinsamung und Isolation entgegenwirkt werden.

Bei gemeinnützigen Bauträgern sind Vorschriften zur Belegungsdichte ein wichtiges Instrument zur Eingrenzung des Wohnflächenkonsums pro Kopf. Bezüglich haushälterischen Umgangs mit den Wohnflächen zeigen sich Bewohnende von Genossenschaften im Vergleich mit Mietenden und Personen, die im Eigentum (Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser) wohnen auch als effizienteste Wohnform. Bewohnende von Genossenschaften verbrauchen im Schnitt schweizweit nur knapp 37 m2 pro Person, während Mietende 5 m2 und Eigentumsbewohnende im Schnitt ganze 17 m2 mehr Fläche pro Kopf konsumieren. Mit dem Ziel der Verdichtung nach innen scheint die Förderung von Genossenschaften somit zielführend halten Fleury, Schwartz und Arapovic fest. (2023, S. 24).

Kulturelle Entwicklungen wie die zunehmende Sharing Economy und das wachsende Bedürfnis nach Flexibilität (nach Bedarf mieten, anstelle besitzen) könnten, wenn langfristig ausbalanciert den Wohnflächenverbrauch als auch die fixen Wohnkosten reduzieren, ohne dass hierbei an Lebensqualität eingebüßt werden müsste.

Am Beispiel der Genossenschaft Kalkbreite liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch der Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus mit insgesamt 147 Wohneinheiten bei weniger als 30m2 pro Kopf liegt. Trotz dieses geringen Flächenverbrauchs pro Kopf kann die Attraktivität des Wohnens mittels der zur Verfügung stehenden Raumangebote wie Textilateliers, Gymnastikräume, Gemeinschaftsküchen, Guesthouses und Co-Working-Büros sowie attraktiven Außenräumen sichergestellt werden. Die Wohnformen reichen von klassischen Wohnungen, über Kleinstwohnungen im Clusterverbund bis zu großen Wohngemeinschaften (Genossenschaft Kalkbreite, 2023, S. 6). Nebst dem reichen Angebot innerhalb der Liegenschaften bietet auch das jeweilige Umfeld ein reiches städtischen Angebot und eine ausgezeichnete Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, also zusätzliche Aspekte, welche es erlauben ohne Einschränkungen bei dieser Nutzungsvielfalt den privat beanspruchten Raum, den Besitz zu reduzieren. Das Angebot an Nutzungen wird somit wichtiger als das Besitzen, und das vielseitige Gebäude und Quartier sind Anreiz zur Suffizienz. Der Erfolg liegt im Teilen und der Qualität des Angebots.

Zur Illustration, dass das Teilen zwingend im grösseren Ganzen fein austariert sein muss und eine freie Wahl sein sollte, damit für alle ein Mehrwert resultiert, werden im Folgenden zwei in der Schweiz unvorstellbare Beispiele aus dem Ausland herbeigezogen, bei welchen Vermieter schamlos die Not der Mietenden ausnutzen. Ausgehend vom Titel «Wer teilt, hat mehr», der These von Anne Kaestle in der Publikation und Ausstellung «Neue Standards, Zehn Thesen zum Wohnen», wo mit wenig Worten das Mehrwertpotenzial des Teilens prägnant darlegt wird (Kaestle, 2017, S. 124-134) zeigen die folgenden zwei Beispiel das Teilen aus Not auf.

Beispiel 1: Das Hot Bedding, abgeleitet vom in unserem Arbeitsumfeld seit wenigen Jahren viel gesehenen Hot Desking (auch Desk Sharing genannt), beschreibt das Nutzen von Betten nur für gewisse Stunden am Tag, also dem Nutzen eines Bettes durch unterschiedliche Personen im Verlauf eines Vierundzwanzigstundentages. Eine Studie aus dem Jahr 2021 in Sydney und Melbourne Australien hat ergeben, dass rund 3% internationaler Studenten ihr Bett zu gewissen Tageszeiten vermieten. Die Studie zeigte in diesem Fall auf, dass der Grund für das Phänomen klar im finanziellen Stress, also der Not der Studenten wurzelt (Morris, Hastings & Ramia, 2021).

Beispiel 2: In Hongkong leben etwa 200'000 Menschen in Wohnkäfigen, welche einen Wohnflächenverbrauch pro Kopf von rund 3 m2 erzielen. So kann es sein, dass in einer

Wohnung von 60 Quadratmetern mehr als 20 Menschen in einzelnen Holzkäfigen leben. Für Vermietende ist es lukrativer, ein Apartment an mehrere Menschen zu vermieten als nur an eine Familie (Kienzel, 2017). Die Bewohnenden verzichten hier aus finanzieller Not auf menschenwürdige Wohnstandards, Sicherheit und Hygiene.

Fazit Wohnflächenverbrauch

Obschon in den letzten zwei Jahren ein leichter Rückgang beim Wohnflächenverbrauch zu erkennen ist, müssen Anreize zur Reduktion des Wohnflächenkonsums pro Kopf geschaffen werden. Gründe sind die Reduktion von negativen Umweltauswirkungen, die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherstellung preiswerter Wohnungen.

Als mögliche Anreize werden die Sensibilisierung der Gesellschaft bezüglich Umweltauswirkungen und somit zur freiwilligen Suffizienz, aber auch Zwänge wie höhere Mietpreise und die Verteuerung von Umweltauswirkungen, die Förderung von Genossenschaften mit ihren Belegungsvorschriften, generell attraktivere alternative Wohnangebote (durch die Schaffung einer guten Lage und preisgünstiger Wohnungen z.B. Generationenwohnen) in Bezug auf Preis und Qualität mit der entsprechenden Wohnungsliquidität, die Schaffung für geteilt oder öffentlich nutzbare Angebote in Areal- und Quartiernähe, die Förderung der Sharing Economy und eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erkannt.

Da in der Realität separate Ein- und Zweipersonenwohnungen weiter zunehmen werden, zeigen insbesondere neue Wohnformen (Co-Living, Cluster-Wohnen oder Variationen hiervon), also Wohnungszusammenschlüsse von Kleinstwohnungen* mit einem reichen Nutzungsangebot, Potenzial zur Wohnflächenreduktion pro Person.

2.2.6 Bedürfnisse der Bewohnenden

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die hohen bezahlten Angebotspreise in den Ballungszentren deuten auf die in der Bevölkerung überwiegend nachgefragten in Städten vorzufindenden Lebensqualitäten hin, im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus Forschung und Literatur zusammengetragen.

Die Höhe des Mietzinses wird neben der Lage meist als eines der Hauptkriterien bei der Wohnungswahl genannt (Lehner et al., 2024, Seite 43). Eine Umfrage von Wüest Partner ergab, dass die Knappheit an Wohnungsangeboten im untersten Preissegment am stärksten ausgeprägt und in den großen Städten zusätzlich verschärft ist. Das

Angebot durch gemeinnützige Bauträger wird als noch knapper als jenes im untersten Preissegment der Mietwohnungen beurteilt (Wüest Partner, 2023, S. 12-13). Aus Mietersicht sind vor allem genossenschaftliche Wohnungen schweizweit sehr attraktiv (Fleury, Schwartz & Arapovic, 2023, S. 23).

Bewohnende von Genossenschaften beurteilen den Mietzins ihrer Wohnung deutlich positiver als Bewohnende auf dem freien Mietwohnungsmarkt (Heye, Spörri & Willi, 2011, S. 32).

Eine Umfrage zum zukünftigen Bauleitbild bei den Genossenschaftsmitgliedern der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) kommt zum Schluss, dass vorwiegend aufgrund höherer Mieten die Wohnung nicht gewechselt wird (Zimmerli, 2022, S. 20). Eine unzureichende Angebotsliquidität, insbesondere ein fehlendes Angebot mit ähnlichem Preis/Leistungsverhältnis an Wohnungen senkt somit die Umzugsbereitschaft und damit auch eine bessere Wohnflächenallokation.

Je älter die Bewohnenden sind, je geringer ist die Umzugsbereitschaft (Lehner et al., 2024, S. 17) (Zimmerli, 2022, S. 20). Neue Wohnkonzepte wie Generationenwohnen können ältere Menschen zum umzuziehen animieren. Hierzu müssen jedoch auch finanzielle Anreize und eine gute Lage sichergestellt sein. Mit zunehmendem Zimmerüberschuss nimmt der Umzugsdruck ab und damit auch die Umzugsbereitschaft (Lehner et al., 2024, Seite 30). Vereinfacht gesagt heisst dies, dass junge Familien einen Umzugsdruck aufgrund Mehrflächenbedarfs haben, Empty Nester jedoch keinen Drang zur Flächenreduktion verspüren (Lehner et al., 2024, Seite 32).

Bezogen auf die Nutzung können Räume einer Wohnung unterschiedlichen Bedürfnissen zugeordnet werden und lassen sich so nach Hygiene-, Wohlfühl- und Wohlstandsfaktoren einteilen (Lehner et al., 2024, Seite 9-10). Hierbei decken Hygienefaktoren grundlegende Bedürfnisse wie Essen und Schlafen. Deshalb stehen dies an erster Stelle und gelten für Räume, die täglich genutzt werden und deshalb unverzichtbar sind. Die Bereitschaft zur Verkleinerung ist im Allgemeinen gering. Für die große Mehrheit sind günstigere Preise sowie die Lage (ruhig und verkehrstechnisch gut erschlossen) die wichtigsten Kriterien, wenn verkleinert werden soll (Lehner et al., 2024, Seite 43). Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugsbereitschaft ab (Lehner et al., 2024, Seite 30) und zugleich die Bereitschaft zur Verkleinerung zu. Die effektive Umzugsrate im Alter ist sehr niedrig, weil es finanzielle Anreize und Angebote an der gewünschten Lage fehlen (Lehner et al., 2024, Seite 31).

Der Wunsch nach einem Büro in den eigenen vier Wänden ist groß (Lehner et al., 2024, Seite 17). Ein Überschuss von zwei Zimmern über die Personenzahl im Haushalt wird von Bewohnenden als ideal empfunden (Lehner et al., 2024, Seite 30). Dies weist auf den Wunsch nach mehr Flächenkonsum hin. Als positiver Effekt eines Homeoffice kann der reduzierte Büroflächenbedarf am Hauptarbeitsort und eine Reduktion der Anzahl an Pendelfahrten genannt werden. Bezüglich Verkehrsaufkommen kann gegenwärtig nur spekuliert werden, dass das Gesamtverkehrsaufkommen hierdurch langfristig nicht reduziert würde, sondern sich möglicherweise gerade aufgrund des Homeoffice vermehrt Situation ergeben, wo Wohnort und Arbeitsort wieder weiter auseinanderliegen, da diese Distanz nicht mehr täglich zurückgelegt werden muss. Mit größeren Distanzen könnte auch das Bedürfnis nach multilokalem Wohnen stärker werden.

Als zusätzliche Raumangebot werden vorwiegend Gästezimmer und unbefristete Zusatzzimmer gewünscht, das Co-Working ist vor allem bei Personen in Ausbildung gefragt (Zimmerli, 2022, S. 24), vorgezogen wird jedoch ein privates Büro in den eigenen vier Wänden (Lehner et al., 2024, Seite 17).

Personen in Genossenschaften sind im Durchschnitt besser in die Nachbarschaft eingebunden, leben diese aktiver und helfen sich auf häufiger aus. Teilweise ist dies auch durch den hohen Anteil an Familien mit Kindern in Genossenschaften zurückzuführen (Heye, Spörri & Willi, 2011, S. 35).

Fazit Bedürfnisse der Bewohnenden

Das Preis/Leistungsverhältnis und eine gute Lage (ruhig und gut erschlossen) sind aktuell die hervorstechenden Bedürfnisse. Beim Preis sind die Genossenschaften am attraktivsten. Die fehlende Angebotsliquidität mit entsprechendem Preis/Leistungsverhältnis hindert eine bessere Wohnflächenallokation. Zuschaltbare Zimmer in Form von befristeten Gästezimmern oder unbefristeten Zimmern sind gefragt. Co-Working-Angebote sind nur von bestimmten Gruppen gewünscht. Zwei zusätzliche Zimmer zur Personenbelegung des Haushaltes entsprechen der Idealvorstellung der Bewohnenden.

3. Empirische Untersuchung

3.1 Methodik

Im Kapitel *1.7. Vorgehen und Forschungsdesign* wurde das Vorgehen grob beschrieben und begründet. Im Folgenden wird das Vorgehen detaillierter erörtert.

Im vorangehenden Kapitel zu den theoretischen Grundlagen wurde der Stand der Forschung mit Fokus auf die Forschungsfragen untersucht und eine Wissensbasis erarbeitet.

Die folgenden Informationen zu den zwei sich komplementierenden empirischen Untersuchungen werden Einblicke in die Betrachtungsweise von zwei unterschiedlichen Seiten geben. In den Interviews werden die Personen mit Fachexpertise ihr Wissen, ihre Bedürfnisse und ihre Strategien erörtern, während in den Bewohnerumfragen die Bedürfnisse und Präferenzen der betroffenen Nutzenden, welche schlussendlich das adressierte Zielpublikum repräsentieren, direkt erhoben werden.

Aufgrund der beschränkten Anzahl von Interviews und Umfrageteilnehmenden sind die Datenerhebungen als Stichproben zu betrachten und erlauben somit lediglich eine explorative Erforschung und keine quantitativen Aussagen.

Im Kapitel *4. Schlussbetrachtung* kann so das angeeignete Wissen aus der Theorie den Erkenntnissen aus den Interviews und jenen der Umfrage gegenübergestellt werden. Somit kann einerseits das auf der Literaturrecherche basierte Wissen anhand der erhobenen Daten plausibilisiert und auch in den spezifischen Kontext der Agglomeration von Zürich gesetzt werden.

In den folgenden zwei Unterkapiteln wird nun das Vorgehen bezüglich Datenerhebung näher umschrieben.

3.1.1 Interviews mit fachkundigen Personen

Qualitative Experteninterviews sind systematische und theoriegeleitete Verfahren der Datenerhebung in Form der Befragung von Personen, die über ein exklusives Wissen verfügen (Kaiser, 2014, S. 6). Unter systematischem Verfahren wird hierbei verstanden, dass die Benennung der Kriterien zur Auswahl der Personen mit Fachexpertise, der Interviewleitfaden, die Beschreibung der Interviewsituation und die Auswertungsmethode offengelegt werden. Unter theoriegeleitetem Verfahren wird

verstanden, dass im Sinne einer Theorieableitung aus den erhobenen Daten (aus den wenigen nicht-standardisierten Befragungen) eine Verallgemeinerung erfolgen wird.

Auswahl der Interview-Teilnehmenden

Interviews mit Personen mit Fachexpertise aus möglichst unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen und somit unterschiedlichen Sichtweisen wurden angestrebt. Auswahlkriterien waren die langjährige Vertrautheit mit dem Immobilienmarkt der Agglomeration Zürich und Referenzprojekte mit unterschiedlichen Formen von Kleinstwohnungen*.

Sechs Interviews konnten durchgeführt, transkribiert und im Rahmen dieser Arbeit ausgewertet werden (siehe Tabelle 3).

Nr.	Person mit Fachexpertise	Unternehmen / Institution
1	Dr. Joëlle Zimmerli Inhaberin, Geschäftsführung	Zimraum, Raum+Gesellschaft. Forschung und Beratung
2	Dr. Johannes Eisenhut Geschäftsführung	Senn Development AG. Private Immobilienentwicklung
3	Claudia Thiesen Mit-Inhaberin und Geschäftsführerin	Thiesen & Wolf GmbH. Beratung, Projektentwicklung, Bauherrenvertretung gemeinnütziger Wohnbauträger
4	Vera Gloor Inhaberin und Geschäftsführung	Architekturbüro Vera Gloor AG, Verwaltung Vera Gloor AG. Private Immobilienentwicklung, Planung, Verwaltung
5	Bruno Fritschi Mandatsleiter / Portfoliomanager	Anlagestiftung Adimora (Mandatsleitung) und Anlagestiftung Turidomus (Portfoliomanagement) bei der Pensimo Management AG Institutionelle Investorin
6	Richard Fiereder Leiter Fachstelle Wohnbauförderung Kanton Zürich	Wohnbauförderung Kanton Zürich Öffentliche Verwaltung

Tabelle 3: Personen mit Fachexpertise für Interviews

Die Interviews konnten zwischen dem 23. Juli und dem 14. August 2024 durchgeführt werden.

Interviewleitfaden

Alle Interviewleitfäden folgten demselben Schema und wurden in vier Abschnitte gegliedert (Abschnitte und Themenkomplexe zum übergeordneten Interviewleitfaden siehe Tabelle 4: Strukturierung Interviewleitfaden und Fragenkatalog). Die gestellten

Fragen wurden jedoch je nach Gegenüber und der vertretenen Institution modifiziert oder teils ausgelassen und sind somit nicht dem Schema einer strikt standardisierten Befragung gefolgt.

Nr.	Abschnitt / Themenkomplex
A	**Profil der befragten Person** _Bezug zum Wohnungsbau und zur Entwicklung neuer Wohnformen von Kleinstwohnungen*
B	**Rückblick Entwicklungsmodelle** _Entwicklungsmodelle in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Kleinstwohnungen* _Auslotung wohnungsergänzender, gemeinschaftlich nutzbarer Raumangebote _Erfolge und Ernüchterungen anhand von Projektbeispielen
C	**Potenzial für Synergien zwischen Bauträgern und Bewohnenden** _Typische Herausforderungen bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen* und Lösungsansätze _Potenzial für Investoren langfristig attraktive Kleinstwohnungsangebote* für Nutzende zu schaffen _Regularien, welche Spielraum bei der Suffizienz und den Kosten der Nutzenden ermöglichen, fördern oder verhindern _Entwicklungsrichtung von innovativen Bauträgern sowie Gründe für Unterschiede oder Annäherung zwischen gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträgern
D	**Ausblick** _neue innovative Entwicklungsmodelle _Wohnformen von Kleinstwohnungen* und deren Perspektiven _Wohnflächenbedarf _Flexibilität _Persönliche Vision und erforderliche Maßnahmen oder Ereignisse zur Erreichung

Tabelle 4: Strukturierung Interviewleitfaden und Fragenkatalog

Die leitenden Fragen sind in den Interviews im Anhang nummeriert und wurden den Interviewten vorab zur Vorbereitung zugestellt. Spontane Fragen sind im Anhang nicht nummeriert (siehe Anhang 1). Knappe Informationen zum Grund und der Verwendung der Interviews wurden den Befragten ebenfalls vorab zugestellt und die eigene Definition der Kleinstwohnung* vor dem Interview nochmals kurz erörtert.

Das erste Interview diente zugleich als Test. Die Interviewleitfäden zu den folgenden Gesprächen wurden indessen leicht angepasst bzw. insbesondere die Formulierung einzelner Fragen verbessert.

Interviewsituation und Transkription

Die Interviews wurden in Schweizerhochdeutsch geführt und über Microsoft Teams aufgezeichnet. Lediglich das Interview 3 mit Claudia Thiesen konnte in Person im Büro Thiesen & Wolf GmbH durchgeführt und ebenfalls via MS TEAMS aufgezeichnet

werden. Alle anderen Interviews wurden online via MS TEAMS durchgeführt und aufgezeichnet.

Es wurde eine vereinfachte Transkription vorgenommen, also wörtlich und nicht lautsprachlich transkribiert. Wörtliche Transkription heisst, dass möglichst vereinfacht und gut lesbar transkribiert wurde mit Fokus auf den Inhalt des Gesagten. Die Sprache wurde hierbei leicht geglättet, das heißt an das Schriftdeutsch angenähert. Wortdopplungen und Lückenfüller («eh», «okay» und dgl.) wurden weggelassen.

Auswertungsmethode

Die Antworten und Aussagen aus den Transkripten wurden danach in einer zusammenfassenden qualitativen Inhaltsanalyse reduziert und generalisiert (Mayring, 2015, S. 50-64) sowie folgenden Kategorien zugewiesen:

- Strategien zur Adressierung des demografischen Wandels
- Entwicklungsmodelle und potenzielle Synergien zwischen Bauträgern und Bewohnenden
- Angebot und Perspektiven
- Regularien

Die Kategorien wurden deduktiv bestimmt (Mayring, 2015, S. 69-89). Anhand der Kategorisierung können die generalisierten Aussagen zur Beantwortung der Forschungsfragen beigezogen werden.

3.1.2 Bewohnerumfrage

Beim Aufbau der Umfrage wurde darauf geachtet, dass diese möglichst leicht verständlich war und einen einfachen Einstieg erlaubte, um eine möglichst hohe Teilnahme zu erzielen. Die Reihenfolge der Fragen wurde somit nicht auf die bevorstehende Auswertung ausgelegt, sondern auf eine möglichst einfache Beantwortungsreihenfolge.

Die insgesamt 21 Fragen Multiple-Choice-Fragen (siehe Anhang 2) bezweckten die Erhebung einerseits der demografischen Daten der Teilnehmenden und andererseits der Bedürfnisse sowie deren Gewichtung nach individuellen Präferenzen.

Die Datenerhebung erfolgte in Form einer Onlineumfrage mithilfe der Plattform Qualtrics, ein Online-Software für Onlineumfragen, im Zeitraum vom 12. bis zum 28.

August 2024. Der Zugang zur Umfrage wurde einerseits über einen Weblink und andererseits über einen QR-Code ermöglicht.

In Rücksprache mit ausgewählten Liegenschaftenverwaltungen mit einem Bestand an qualifizierenden Kleinstwohnungen* konnten die Einladungen zur Teilnahme an der Umfrage durch die Verwaltungen teils via E-Mail, teils via deren Mieterportalen (Apps) verteilt werden. Ergänzend wurden die Einladungen zur Teilnahme auf zwei sozialen Medien-Plattformen platziert. Zuletzt wurden nachgelagert aufgrund unzureichender Teilnahmen am 22.08.2024 auch noch physische Flyer (siehe Anhang 3) verteilt. Details zu den Versandkanälen für die Teilnahmeumfrage siehe Tabelle 5, Kanäle für Werbung zur Teilnahme an der Bewohnerumfrage.

Um einen Teilnahmeanreiz zu setzen, wurde ein Preisgeld von CHF 150 für verlost. Für die Teilnahme konnten sich die Interessenten per E-Mail anmelden.

Die zur Umfrageteilnahme eingeladenen Personen sind vielschichtig (Bewohnende von Genossenschaftsüberbauungen, Projekten institutioneller und privater Investoren sowie auch von Neu- und Altbauten mit unterschiedlichsten Wohnformen). Die Suche nach Umfrage-Teilnehmenden erfolgte trotzdem sehr selektiv und mit einer eingeschränkten Abdeckung, weshalb der erwartete Rücklauf nicht als repräsentativer Durchschnitt für die Bevölkerung der Züricher Agglomeration angesehen werden darf. Aufgrund der antizipierten geringen Teilnehmerzahl von mindestens 100 Personen, war es nicht Ziel quantitative Schlüsse aus den Daten zu ziehen. Im Sinne einer Stichprobe sollen jedoch gewisse Tendenzen erkannt und den Erkenntnissen aus den theoretischen Grundlagen in Kapitel 2 und den im Rahmen der Interviews mit fachkundigen Personen (siehe Kapitel 3.2.1) erhobenen Daten gegenübergestellt werden, um letztere kritisch hinterfragen zu können. Für Ergebnisse zur Bewohnerumfrage siehe Kapitel Ziff. 3.2.2.

Pos.	**Kanal und Liegenschaften** (Liegenschaftenverwaltung, Soziale Medien, Flyer)
1	**Liegenschaftenverwaltung: Baugenossenschaft Mehr als Wohnen** _Hunzikerareal, Dialogweg 2/3/6/7/11, Hagenholzstrasse 104/106/108, Genossenschaftsstrasse 5/7/11/13/16/18, 8050 Zürich _Hobelwerk, Hobelwerkweg 35/37/39/41/43/45, 8404 Winterthur
2	**Liegenschaftenverwaltung: Genossenschaft Kalkbreite** _Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 6/8/10/12, Badenerstrasse 171/173/175/177/179/181, 8003 Zürich _Zollhaus,

	Zollhausstrasse 111/115/117/121, 8005 Zürich
3	**Liegenschaftenverwaltung: Apleona Schweiz AG** _MinMax**, Boulevard Lilienthal 5, 8152 Opfikon _Performatives Haus**, Stampfenbachstrasse 131, Laurenzgasse 7, 8006 Zürich _The Brick**, Birchstrasse 98, 8050 Zürich
4	**Liegenschaftenverwaltung: Bellevia Immobilien GmbH** _Wagonlits**, Badenerstrasse 84/86/88, 8952 Schlieren _Mansardenzimmer**, Morgartenstrasse 12, 8004 Zürich
5	**Liegenschaftenverwaltung: Vera Gloor AG, Verwaltung** _Josefstrasse 140**, 8005 Zürich _Culmannstrasse 51**, 8006 Zürich _Langstrasse 134**, 8004 Zürich _Neufrankengasse 18**, 8004 Zürich
6	**Soziale Medien: Immomailing Zürich** _Anzeige über Immomailing Zürich durch Nadia Loosli
7	**Soziale Medien: Ron Orp** _Anzeige über www.ronorp.net/zuerich
8	**Flyer** _Verteilt in den in der Liste oberhalb mit ** gekennzeichnet Liegenschaften

Tabelle 5: Kanäle für Werbung zur Teilnahme an der Bewohnerumfrage

Weitere Liegenschaftenverwaltungen wünschten, dass aufgrund der hohen Anfragendichte für Umfragen (Bsp. Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1), des kürzlichen Bezugs bzw. des noch laufenden intensiven Austauschs mit den Mietern (Bsp. Tiny Homes Zollikerberg) oder aufgrund eigener laufender Umfragen (Bsp. Pensimo Projekte Zwhatt Regensdorf, Stadtsiedlung Reitmen Schlieren), keine Umfrage für diese Arbeit durchgeführt wird.

3.2 Ergebnisse

3.2.1 Interviews mit fachkundigen Personen

Folgend werden die zusammengefassten, generalisierten Aussagen der 6 befragten Personen nach Kategorien sortiert präsentiert.

Strategien zur Adressierung des demografischen Wandels

Mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel hat ein Großteil der Lebensphasen zunehmend weniger mit Einfamilienhäusern und großen Familienwohnungen zu tun. Entsprechend hat eine Verschiebung zur Produktion von kleineren Wohnungen bereits vor rund zwanzig Jahren eingesetzt. Es wurde erkannt, dass aufgrund tieferer

Stückpreise für kleinere Wohnungen, deren Vermietbarkeit besser ist und zusätzlich höhere Quadratmeterpreise erzielt werden können. Hierauf hat der Wohnungsmarkt in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren reagiert und aktuell kann von einem regelrechten Boom bei Kleinwohnungen gesprochen werden. Teils werden diese auch möbliert und teils mit befristeten Mietverträgen angeboten, was jedoch ausserhalb des Fokus dieser Arbeit liegt.

Unterschiedliche Bauträger verfolgen unterschiedliche Strategien bei der Adressierung des demografischen Wandels. Vereinfachend betrachtet, kann zwischen gewinnmaximierenden, nicht-maximierenden und gemeinnützigen Bauträgern unterschieden werden. in Wirklichkeit verfliessen die Grenzen jedoch. So unterscheiden sich bei den gewinnorientierten Bauträgern die Strategien bezüglich Risikoabwägungen, Diversifikation der Portfolios oder des Wohnungsmix, Investitionszeithorizont usw. Hierbei verfolgen die nicht-maximierenden Bauträger gegenüber den maximierenden meist eine langfristige Strategie mit stabilem Ertrag und tragen so vor allem auch zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums bei. Gewinnmaximierende Bauträger nutzen zusätzlich Strategien kurzfristiger Entwicklungsgewinne und realisieren teils zu Gunsten der Kostenoptimierung Monokulturen oder Projekte, welche tendenziell vom Angebot der Umgebung, der «Not» der Suchenden oder der hohen Nachfrage und der hohen Quadratmeterpreisen profitieren und nicht zur Bereicherung der Umwelt, nebst der Bereitstellung von individuellem Wohnraum, beitragen. So sind z.B. Serviced Business-Apartments und Monokulturen von individuellen Kleinwohnungen vorwiegend im Portfolio der gewinnmaximierenden Bauträger zu finden.

Die Diversifizierung des Angebots ist einer der gegenwärtigen Trends, welcher bei allen Bauträgertypen zu beobachten ist, jedoch teils aus unterschiedlichen Motivationsgründen. Bei den gemeinnützigen Bauträgern geht es primär um den Grundsatz der Zugänglichkeit für alle, einem Umzugsangebot innerhalb von Siedlungen zur besseren Allokation der Wohnflächen und zur Schaffung vielseitiger, hochwertiger Lebensräume für unterschiedliche Lebenssituationen und Kulturen über die vier Wände der einzelnen Wohnung hinaus. Bei den gewinnorientierten Bauträgern werden die bereits genannten Gründe verstärkt in einem wirtschaftlichen Kontext gesehen. Die Diversifizierung des Wohnungsangebots und lebenswerte Siedlungsräume dienen somit auch der Minimierung des Expositionsrisikos also der wirtschaftlichen Diversifizierung und langfristigen Stabilität und Werthaltung einer Investition. Monokulturen von Wohnangeboten werden aufgrund der Diversifizierung der Gesellschaft und deren

zunehmenden Sensibilität für lebenswerte Räume, in der Vermarktung als schwierig und im Lebenszyklus der Immobilie als Klumpenrisiko betrachtet. Strategien des Einstreuens von Kleinstwohnungen* in Siedlungen mit ansonsten konventionellen Familienwohnungen und ein Angebot an unterschiedlichen Gemeinschaftsräumen werden ab einer gewissen Projektgrösse heute als Pflichtprogramm gesehen. Insbesondere auf Erdgeschossebene, werden gemeinschaftliche Raumangebote oder wo tragbar auch öffentliche Angebote als wertsteigernd betrachtet. So adressieren neue Wohnbauten und insbesondere Siedlungen viele Lebensphasen weit über die Bedürfnisse der klassischen Kernfamilienphase hinaus. Bei der Schaffung solcher Lebens- und Wohnräume ist eine Abkehr von starren Zielgruppen oder eine Durchmischung dieser mindestens auf Siedlungsebene zu beobachten.

Aufgrund der Diversifikation der Gesellschaft und der zunehmend gemischteren Wohnangebote sehen alle Bauträger bei allen Wohnformen den Stellenwert der individuellen Rückzugsmöglichkeit, so die Schaffung von abgestuften Zonen zwischen privat und öffentlich, als zunehmend wichtiger.

Als Grundsatz und zur Adressierung der sich laufend verändernden Bedürfnisse unserer Gesellschaft sowie der langfristigen Anpassungsfähigkeit des Wohnungsparks werden adaptierbare Gebäudegrundstrukturen angestrebt, welche es erlauben würden, nach einem Lebenszyklus mit möglichst geringem baulichem Aufwand, Anpassungen am Wohnungsmix oder gar an den Wohnformen zuzulassen.

Der Trend der Generationenhäuser oder der multigenerationentauglichen Überbauungen, welcher vor allem von gemeinnützigen und nicht-gewinnmaximierenden Bauträgern ausgeht, sucht nebst der Diversität insbesondere auf die Integration der zunehmenden Anzahl älterer Menschen und die Schaffung von nachbarschaftlichen Synergien zu achten. Gegenwärtig ist die Wohnungsliquidität mit attraktiven Angeboten für das Alterssegment von Personen bereits ab fünfundfünfzig Jahren zu gering und ein Umzug entsprechend meist uninteressant. Hier werden Anreize geschaffen, so dass man sich mit Suffizienz verbessern kann, ohne hierfür finanziell oder in der Wohnqualität bestraft zu werden, so dass das Umziehen Freude machen kann. Belegungsvorschriften sowie preislich und räumlich attraktive Wohnungsangebote innerhalb der Siedlungen vereinfachen die bessere Allokation für die Bewohnenden als auch deren Akzeptanz. Ein Teil der gewinnmaximierenden Bauträger hingegen, haben die Alterung als Chance für Angebote im Kontext des steigenden Wohlstands und dem wachsenden Bedürfnis diese Lebensphase aktiv und

pflichterleichtert zu erleben erkannt. Hierbei soll den Bewohnenden frei wählbar nach individueller Tageslaune vom Rückzug bis zum weltverbundenen, lebendigen Lebensraum und genussvollen Konsumieren alles an der Haustürschwelle geboten werden. Das zahlungskräftige Zielpublikum wird teils weltweit mit Wohnangeboten an attraktivsten Lagen, mit lokalem Charme, hohem Standard und verlässlichen Serviceangeboten zu gewinnen versucht. Ein Beispiel hierzu sind The Embassies of Good Living.

Die geschickte und abgestufte Überlagerung von Arbeiten und Wohnen, und nicht einer blossen Bereitstellung von gemeinschaftlichen Co-Working Spaces wird zukünftig zwischen erfolgreichen und unattraktiveren Wohnangeboten entscheidend sein. In der Wohnung selbst sind wenig Fläche pro Nutzwert, unterschiedliche Gebrauchseigenschaften, Zonierungsmöglichkeiten und hohe räumlichen Qualitäten gefragt. Auch geschickt abtrennbare Räume oder nur schon eine separate Küche werden aufgrund des vermehrten Homeoffice neu entdeckt und geschätzt. Der wohnungsinterne Lärmschutz ist gerade bei Grosswohnungen mit Kleinstwohnungen* ein wesentlicher Qualitätsfaktor.

Kompakte, effiziente Grundrisse ohne Scheinluxus, dafür mit Atmosphäre und Originalität können den anspruchsvoller werdenden Zeitgeist adressieren. Selbst grosse Marken haben seit gut einem Jahrzehnt erkannt, dass das blosse Multiplizieren eines Erfolgsrezeptes nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Gesellschaft gerecht wird.

Die Innovationskraft wird unterschiedlich wahrgenommen. Generell ist der Massenmarkt nicht innovativ, sondern konventionell unterwegs und produziert weiterhin klassische Wohnungen. Dies gilt sowohl für gewinnorientierte als auch für gemeinnützige Wohnbauträger, weshalb nicht generalisierend die eine oder andere Art von Bauträgerschaft als innovativ oder konservativ bezeichnet werden kann. Die sehr innovativen gemeinnützigen Bauträgern (Bsp. Genossenschaften Kalkbreite, Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1) sehen sich als Versuchslabor für andere Genossenschaften. Entsprechend sind sie Medienpräsent und wollen die Visibilität. Inhaltlich wird versucht der vermehrten Nachfrage nach Kleinstwohnungen* mit einer nachhaltigen Vision zu begegnen. Nur einer der vielen Aspekte hiervon, jedoch ein wesentlicher und aufgrund der einfachen Bebilderung stark in den Medien wahrgenommener, ist die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs mittels neuer Wohnformen und grundsätzlich die Schaffung attraktiver Lebensräume sowohl mit reichen individuellen, gemeinschaftlichen als auch

öffentlichen Nutzungsangeboten. Nicht-maximierende Bauträger sind im Vergleich sachte innovativ bzw. experimentell. Als sehr interessantes aktuelles Beispiel kann die noch nicht vollständig fertiggestellte Überbauung Zwhatt in Regensdorf der Pensimo Management AG genannt werden. Die innovativen gewinnmaximierenden Bauträger und Entwickler sind meist unter dem Radar aktiv. Aktuell interessante Projektbeispiele hierzu sind z.B. die Tiny Homes am Zollikerberg oder das Performative Haus in Zürich von UTO REM.

Teils werden strategisch auch Zusammenschlüsse von gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträgern gesucht, wobei sich deren Projekte gegenseitig durch eine diversifiziertere Bewohnerschaft bereichern können (Bsp. Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky oder Leepünt in Dübendorf)

Strategisch gesehen werden kompakte, effiziente Kleinwohnungen bis zu und insbesondere mit einer Grösse von 2.5-Zimmer aufgrund des kleinsten Ertragsausfallrisikos, der Nutzung durch Einzel- oder Zweipersonenhaushalte, der Bezahlbarkeit, der kontinuierlich und im Vergleich zu grösseren Wohnungen schneller ansteigenden Nachfrage als gefragteste Wohnform gesehen. Sogenannte Pied-à-Terre, zum Wohnaufenthalt unter der Woche, sind seit einiger Zeit, jedoch aktuell zunehmend in zentrumsnahen Lagen gefragt. 3 und 3.5-Zimmerwohnungen welche bis vor zehn Jahren noch die Alleskönner waren, werden aktuell eher als Sorgenkinder gesehen.

Was als unerfreulicher Nebeneffekt der Verdichtung nach innen zu beobachten ist, ist die generelle Verteuerung des Wohnangebots. Wesentlichster Grund hierfür ist die Verknappung des Bodens und die Notwendigkeit der Vernichtung eines günstigen Bestands an Altbauwohnungen zur Erstellung verdichteter teurerer Neubauwohnungen.

Entwicklungsmodelle und potenzielle Synergien zwischen Bauträgern und Bewohnenden

Marktanalyse, Zielgruppendefinition und Produktedefinition sind bei allen Typen von Bauträgerschaften weiterhin wichtige Etappen in der Entwicklung. Bei der Marktanalyse wird der Kontext vor Ort und dessen Potenzial verstärkt berücksichtigt. Der sensiblere und anspruchsvollere Zeitgeist erfordert auch ein vertieftes Verständnis neuer vielschichtiger Wertevorstellungen zur Festlegung der Zielgruppen. Im Folgenden wird auf die Entwicklungsmodelle und mögliche Synergien zwischen Bauträgern und Bewohnenden der unterschiedlichen Bauträger eingegangen.

Gewinnmaximierende grosse Bauträger arbeiten risiko- und renditeoptimiert, Ziel sind hohe Quadratmeterpreise und wenig Leerstand. Sie suchen deshalb tendenziell problemlose, kalkulierbare Objekte, bei welchen die Projektkosten bis und mit Bewirtschaftung optimiert werden können. So können auch die für diese einfachen Parzellen hohen Landpreise gutgemacht werden. Primär entstehen hierdurch hocheffiziente Gebäudestrukturen mit Wohnungen, welche hauptsächlich innerhalb der eigenen vier Wände konzipiert sind. Die Integration in das Quartier als grösserer zusammenhängender Lebensraum wird hierbei erst sekundär wichtig, was nicht heisst, dass es keine guten städtebaulich in die Quartiere integrierten Projekte gibt. Bedient wird somit zwar ein bestehendes Bedürfnis der Bewohnenden nach Wohnraum, jedoch kann nicht von wesentlichen Synergien zwischen Bewohnenden und gewinnmaximierenden Bauträgern gesprochen werden, da die Kalkulierbarkeit des Gewinns und die höchsten Renditen oberste Prämisse sind. Bei kleineren gewinnorientierten Bauträgern besteht zusätzlich die Möglichkeit durch Innovation auf schwierigen, somit weniger teuren Parzellen Potenzial zu entfachen, welches brach liegt. Hierfür muss jedoch mehr in die Konzeption investiert werden und der Mut zum eigenen Weg vorhanden sein (Bsp. Langstrasse 134 und Neufrankengasse 18, Zürich vom Architekturbüro Vera Gloor AG). Entstehen können somit auch neue Wohnformen, welche sehr wettbewerbsfähige Mieten erlauben.

Bei nicht-gewinnmaximierenden Bauträgern sind Synergien mit den Bewohnenden generell möglich und oft angestrebt. Gemeinschaftsorientierte Wohnformen oder Überbauungen werden als zusätzliche Diversifizierung der Portfolios gesehen. Die Nicht-Gewinnmaximierung kann Synergien auf verschiedenen Ebenen schaffen. Einerseits können Synergien innerhalb von Gebäuden oder Siedlungen angestrebt werden, indem z.B. öffentlich zugängliche Erdgeschossflächen unter der Marktmiete dank Mitfinanzierung der restlichen Mietergemeinschaft ermöglicht werden. Im Gegenzug werden der Mietergemeinschaft Nutzungsrechte oder -vorzüge bei den so vermieteten Flächen eingeräumt. Andererseits können Synergien erzielt werden, indem Grundeigentümer und Bauträger gemeinsam eine Nichtmaximierungsabsicht der Gewinne bekunden und so wie am Bespiel des Hunziker Areals in Zürich oder des Areals Leepünt in Dübendorf der Baurechtszins als Funktion der Erträge vereinbart und nicht maximiert wird. Die eine Ebenen ermöglicht Mehrwert in Form von Nutzungsvielfalt und die andere Ebene ermöglich preiswerte Mietzinsen und ein attraktives Wohnungsangebot für die Bewohnenden insgesamt. Die preiswerten Mieten leisten hier einen wichtigen Beitrag, um die bestehende Kluft zwischen günstigen und

teuren Mieten zu schliessen und die Wohnungsliquidität und somit Mobilität der Menschen zwischen Lebensphasen zur besseren Wohnflächenallokation zu erhöhen.

Bei den gemeinnützigen Bauträgern sind die Synergien zwischen Bauträger und Bewohnenden Programm. Insbesondere bei Genossenschaften sind die Bewohnenden auch Miteigentümer und deren Gewinn ist eine hohe Lebensqualität zu tiefen Kosten. Bei den innovativen Genossenschaften funktioniert das Entwicklungsmodell nach dem Grundsatz des breiten Angebotes für unterschiedliche Wohnbiografien. Hiermit soll die Möglichkeit an Ort umzuziehen, ohne einer Angst vor Kündigung sichergestellt werden. Strategisch wird bewusst nicht alles im Vornherein bestimmt, um zu sehen, welche Bedürfnisse nach oder mit dem Bezug entstehen. Falls keine Bedürfnisse entstehen, werden die vorgehaltenen Räume später fest vermietet. Die Reduktion des individuellen Flächenverbrauchs und der hohe Wohnstandard dank gemeinschaftlichen Räumen vereinen die Aspekte Ökologie und Ökonomie. Zur erfolgreichen Entwicklung und Planung werden professioneller Fachspezialisten in eingezogen, wichtig sind insbesondere Schlüsselfiguren, welche für die Organisation mit strategischem Blick denken und entscheiden. Mitwirkungsprozesse für zukünftige Bewohnende, Interessierte aus dem Quartier und erweitertes Netzwerk bereichern und festigen die Projekte in der Entwicklungsphase. Die Mitberücksichtigung jener die keine Zeit haben und somit nicht aktiv mitwirken können ist genauso wichtig wie jene der Mitwirkenden. Der Vorteil bei der Mitwirkung ist, dass die Mitglieder und Interessierten sich detailliert mit dem Projekt auseinandersetzen und bereits in der Entwicklung wissen, ob sie da einziehen möchten oder nicht. Dies führt eher zu Neuem und eliminiert das Risiko, dass nach der Fertigstellung keine Bewohnenden zu finden wären. Ein Nachteil ist jedoch der aufwändige, langatmige Prozess mit vielen Schlaufen. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat eine Tendenz weg von einer rein günstigen Wohnraumversorgung, hin zu komplexeren Projekten, zur Schaffung von Nachbarschaften und sozialen Netzwerken. Hierbei werden die Bewohnenden, gerade weil sie nicht nur Mieter, sondern Miteigentümer sind, ermuntert ein Verantwortlichkeitsgefühl für ihre Umgebung zu entwickeln. Es werden nicht lediglich Themen der Wohnraumversorgung mit zugehörigen Gemeinschaftsflächen, sondern auch Arbeitsmöglichkeiten, die Versorgung, die Infrastruktur und weitere generelle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs adressiert. Es werden Anreize geschaffen, um Netto-Null (Ziel nicht mehr Treibhausgase zu emittieren als auch wieder aus der Atmosphäre entfernt werden) zu erreichen mit entsprechenden Mobilitätsangeboten, der Energieversorgung, der

Zusammenarbeit mit solidarischer Landwirtschaft usw. Mittlerweile stehen viele dieser Aspekte bereits stärker im Vordergrund als der Grundriss.

Angebot und Perspektiven

In diesem Abschnitt wird auf die angebotenen Wohnformen, deren Bestandteile und wichtigen Aspekte wie gemeinschaftliche Flächen, Konzepte der Flexibilität, die räumliche Qualität, die Bewirtschaftung und die Nachhaltigkeit eingegangen.

Im vorangehenden Abschnitt wurde der Grundsatz des breiten Angebots und des Lebensraums ausserhalb der eigenen vier Wände erörtert. Auch der Wert vielseitiger, sozial vor Ort integrierender Siedlungen wurde beschrieben. Entsprechend werden solche Überbauungen und sogenannte Generationenhäuser aufgrund deren lokalen Synergien und somit geschaffenen Werte stark gefragt sein. Die grösste Relevanz für die Masse des Wohnungsmarktes werden die optimierten Standardprodukte im richtigen Wohnungsmix, mit lokalen öffentlich nutzbaren oder auch gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten haben. Dies heisst generell knappere, effizientere Grundrisse für Wohnungen bis maximal 2.5 Zimmer, mit einem hohen Nutzwert pro Flächeneinheit (wenig Erschliessungsflächen, tiefen Gebäudetechnikkosten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten). Selbst die ländlichere Agglomeration mit guter Erschliessung wird attraktiver, da kein tägliches Pendeln dank dem weitverbreiteten Homeoffice erforderlich ist. Cluster-Wohnungen können in schwierigen städtebaulichen Situation Lösungen zur Bereitstellung von Kleinstwohnungen* darstellen, welche ansonsten aufgrund von Lärmschutz-, Brandschutz- oder auch Wohnungsausrichtungsauflagen nicht möglich wären. In diesen Situationen bietet die Wohnform mehr Spielraum für die Wohnflächenoptimierung pro Kleinstwohnung, wie auch Optimierungspotenzial für das Verhältnis von Nutz- zu Verkehrsflächen. Bereits aufgrund der großen Cluster-Wohnungsfläche werden weniger vertikale Erschließungskerne benötigt, da mehr Wohnfläche als bei separaten Kleinwohnungen erschlossen werden kann. Ein Projektbeispiel des Architekturbüro Vera Gloor AG an der Güter-/Pfeffingerstraße in Basel zeigt auf, wie in einem Cluster-Haus auch der Treppenraum als erweiterter Wohn- und Kommunikationsraum allen zehn Mietparteien dienen kann. Trotz innovativer überzeugender Lösungen in schwierigen, städtebaulichen Situationen bleibt die Cluster-Wohnung ein nur langsam expandierendes Nischenprodukt. Bei innovativen gemeinnützigen Wohnbauträgern und insbesondere bei Genossenschaften hat sich das Cluster-Wohnen trotz erkannten Herausforderungen im Betrieb zu einem gewissen Grad als Teil der Diversifikation etabliert und wird laufend in neuen Variationen erprobt. Das

Cluster-Wohnen hat einen starken kommunikativen Effekt und kann als Ausdruck unseres Zeitgeistes gesehen werden.

Als schwierige Wohnformen entpuppen sich Gross- und Cluster-Wohnungen, obschon diese wie vorangehend erwähnt in städtebaulich schwierigen Situationen punktuell Potenzial entfachen können. Schwierig, erstens weil nicht alle Menschen so wohnen wollen, beziehungsweise die meisten Menschen unabhängigere Wohnformen bevorzugen. Zweitens weil die Mehrheit der Bauträger die Erforderlichkeit zur Aneignung zusätzlichen Wissens für deren Verwaltung und insbesondere die schwierige Erstvermietung im Vergleich zu separaten Kleinstwohnungen* vermeiden will. Mietinteressierte können zusätzlich durch die doppelte Hinterlegung der Kaution einerseits des Vereins bei der Verwaltung und zweitens des Mieters beim Verein abgeschreckt werden. Konventionelle Wohnungen mit 3 und 3.5 Zimmer sind gegenwärtig aufgrund deren grossen Anteils am Zürcher Wohnungsmarkt und deren verhältnismässig hohen Mietzinsen bzw. Stückpreisen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte weniger im Trend. Entsprechend bleibt auch der starke und weit verbreitete Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer für das Homeoffice für den Grossteil der Stadtbewohnenden ein Traum, da kaum bezahlbar. Wie im vorangehenden Abschnitt dargelegt stellen Monokulturen von Wohnangeboten ein Klumpenrisiko dar und schaffen vor Ort selten einen lokalen Mehrwert.

Drei erst kürzlich bezogene Gebäude mit experimentellem Charakter in Testphase von drei sehr unterschiedlichen Bauträgern sind das Mico-Co-Living im Hobelwerk in Winterthur, die gestapelten Maisonette-Lofts im Zwhatt in Regensdorf und die Mikro Homes am Zollikerberg in Zürich. Das Micro-Co-Living auf dem Baufeld C im Hobelwerk der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen (gemeinnütziger Bauträger) besteht aus 24 Kleinwohnungen zwischen 31 und 48 m2 mit 36 Bewohnenden, die sich grosse gemeinschaftliche Räume teilen, welche über Laubengänge erschlossen sind. Der sogenannte Längsbau in der Arealüberbauung Zwhatt der Pensimo Management AG (institutioneller Bauträger mit Nicht-Maximierungsabsicht des Gewinns) mit dem Architekturbüro Lütjens-Padmanabhan. Sämtliche 31 Maisonette-Lofts in drei unterschiedlichen Konfektionsgrössen von 40 bis 93 m2 alle über zwei Geschosse wurden innert wenigen Wochen vermietet. Wert wurde auf ein einzigartiges Raumgefühl und vor allem erschwingliche Mietpreise gelegt. Die Ausstattung und der Ausbau wurden auf das Minimum reduziert. Über die gesamte Länge des abgestuften Gebäudes gezogene Balkone dienen als privater Aussenraum, zur Erschliessung und

zugleich als Begegnungsraum. Die Mikro Homes am Zollikerberg der UTO Real Estate Management AG (institutioneller Bauträger mit Gewinnmaximierungsabsicht) bestehen aus 39 Wohneinheiten mit durchschnittlicher Wohnfläche von 54m2. Der Wohnungsmix setzt sich zusammen aus drei Studios, neunzehn 2.5-Zimmer Etagen- und Maisonettewohnungen, vier 3.5-Zimmer-Etagenwohnungen sowie einem Atelier.

In grösseren Entwicklungen sind Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Dachterrassen, Gästezimmer usw. bereits festes Programm. Hierzu gibt es viele gute, aber auch viele schlechte Beispiele. Meist reicht die Bereitstellung eines Raumes nicht aus, denn mehrere Voraussetzungen sind Schlüssel zum Erfolg. Als wirtschaftliche Daumenregel gelten rund 2 bis 3% gemeinschaftlich nutzbare Flächen als vertretbar. Je nach Wohnform kann dies jedoch stark abweichen. Das Nutzungsangebot ist bei den meisten gemischten Überbauungen ähnlich, ein grosser Raum zum Versammeln, Feiern und Kochen, eine Dachterrasse, Werkstätten und Räume zur Deckung des alltäglichen Bedarfs wie Waschküchen und dergleichen. Die Bewirtschaftung solcher Räume bedeutet einen zusätzlichen Aufwand und erfordert ein spezielles Wissen. Je nach Projektgrösse werden sogar Arealmanager oder Siedlungs-Coaches eingesetzt. Die Räume müssen attraktiv und zugänglich sein, müssen je nach Nutzungsart unterschiedliche Sichtbarkeitsgrade haben (vom Ankunfts- bis zum Rückzugsort) und müssen im Rahmen des Mietzinsziels bezahlbar sein. Räume können hierbei öffentlich, nur für das Quartier oder die Siedlung gedacht, nur für ein Haus oder auch nur eine Wohngemeinschaft zugänglich gemacht werden. Gemeinschaftsräume werden mehr genutzt, wenn das entsprechende Angebot nicht bereits mit den individuellen Flächen gedeckt wird, also ein Grundbedürfnis besteht den Raum zu nutzen. Die gemeinschaftliche Nutzung erfordert bewohnenden- und investorenseitig Wille, oft gemeinsame Werte- und Lebensvorstellungen sowie eine fähige Bewirtschaftung. Für den Erfolg öffentlich zugänglicher Angebote ist Unternehmertum oder Liebe erforderlich und am besten beides vorhanden.

Flexibilität kann im Sinne des Bewohnenden oder des Bauträgers geschaffen werden. Der Bauträger sieht Vorteile bereits in einer Planungsflexibilität vor der Ausarbeitung der Baueingabe, indem der Wohnungsmix, Nutzungen usw. noch verändert oder eingeplant werden können. Wenn errichtet ist die Umbauflexibilität bezüglich möglichst einfacher Anpassung der Wohnungsgrössen nach Ablauf eines Lebenszyklus nach rund 30 Jahren für eine allfällige Optimierung des Wohnungsmix ein vorausgedachter Mehrwert. Eine flexible Grundstruktur für einen späteren Totalumbau oder sogar eine

Umnutzung sind wünschenswert. Mieterseitig sind vor allem betriebliche Flexibilitäten interessant wie die Zuschaltbarkeit eines Joker-Zimmers oder die Unterteilbarkeit eines Raumes für Gäste, zur Nutzung als Büro oder Adressierung anderer Bedürfnisänderungen. Von der Wohneinheit losgelösten zuschaltbare Joker-Zimmer sind gegenwärtig sehr gefragt, sehr einfach in der Bewirtschaftung, erfordern keine Umbauten und lösen Lärmschutzthemen, welche z.B. mit Schiebewänden oder dgl. innerhalb der Wohnung nicht zweckmässig lösbar wären. Genossenschaften bestimmen strategisch nicht alles im Vornherein, um Spielraum bezüglich noch nicht antizipierter Bedürfnisse, welche erst mit oder nach dem Bezug entstehen, zu schaffen. Dies kann auf Raumebene und wo möglich auch auf Siedlungsebene eingeplant werden. Falls keine Bedürfnisse mit Bezug entstehen, werden die vorgehaltenen Räume fest vermietet. Falls später auf Siedlungs- oder Quartierebene neue, zusätzliche Bedürfnisse entstehen, können ganze Gebäude dank Ausnützungsreserve zusätzlich errichtet werden. Auf beiden Massstäben können so Bedürfnisse und Angebot optimal und schlussendlich effizient aufeinander abgestimmt werden. Kleine individuelle Wohnungen mit möglicherweise gemeinschaftlichen Räumen oder Einbaumöbeln erfordern weniger private Güter und somit eine grössere materielle Unabhängigkeit, da vieles im gemeinsamen Besitz oder fest eingebaut ist und sich somit ein Umzug wesentlich einfacher und günstiger gestaltet. Grosse Projekte mit Mix an Wohnformen und Wohnungstypologien verfügen über eine Spielmasse, welche eine Umzugsflexibilität zugunsten der Bewohnenden gewährleisten kann. Bei Bedürfnisänderungen kann so innerhalb der Siedlung nach einem passenden Angebot oder einem Wohnungsabtausch im gewohnten Preissegment gesucht werden. Bei der Baugenossenschaft Kraftwerk 1 werden bei Veränderungen innerhalb der Grosswohnungen sogenannte Veränderungskonferenzen mit den Bewohnenden zur Sicherstellung einer optimalen Allokation durchgeführt. Hierdurch werden teils sogar Rochaden ermöglicht, welche weitere Parteien einbeziehen. Eine weitere Flexibilität bieten die neuen Wohnformen, da hier nebst der Wahl zwischen vereinzelnder, konventioneller Kleinwohnung und verpflichtendem, klassischem Familienverbund in einer konventionellen Wohnung neu die Wahl eines Lebens mit einer Wahlgemeinschaft (und eventuell der klassischen Familie als Teil davon), mit wählbarem Gemeinschaftsgrad ermöglicht wird.

Wohnen ist Funktion, keine Scheinqualität und muss Abstufungen von sozialem Austausch, Diskretion, Rückzug usw. ermöglichen. Einige der oft unterschätzten wichtigen räumlichen Qualitäten zur Adressierung der Bewohnerbedürfnisse sind insbesondere der gute Grundriss, der private und der gemeinschaftliche Aussenraum,

die Attraktivität mittels Besonderheiten zur Schaffung von Atmosphäre und Charme, welche umso wichtiger sind bei gemeinschaftlichen Räumen. Ein nicht zu unterschätzender wichtiger Faktor für die Wohnqualität ist der Lärmschutz. Diese Qualitäten ermöglichen das Wohnen mit Freude in kleinen, knappen Wohnungen.

Grundsätzlich ist die einfache, kostenoptimierte Bewirtschaftung weiterhin gefragt und das Erfordernis von speziellen Verwaltungskompetenzen wird von großen Bauträgern meist gemieden. Die Bewirtschaftung kann jedoch auch als wichtiger Teil der Gesamtbetrachtung einer Immobilie mit Leben darin betrachtet werden, was Nähe zur Liegenschaft und auch zu den Bewohnenden und somit viele Vorteile mit sich bringt. Die Bewirtschaftung von Cluster-Wohnungen gehört nicht zum Repertoire jeder Verwaltung und kann in gewissen Phasen (insbesondere der Erstvermietung) einen größeren Aufwand darstellen, falls an ein Cluster-Verein vermietet werden soll. Bei der Bildung von Mietverträgen mit einem Cluster-Verein liegt jedoch später die Nachmietersuche beim Verein und nicht der Verwaltung, womit später weniger Aufwand anfällt. Die Verwaltung kann bei der Übergabe vom alten an den neuen Untermieter des Vereins sowohl im Interesse des Besitzers (zur Sicherung der Bestandsqualität) als auch zur Unterstützung des Vereins (Gruppe von Laien) beistehend unterstützen. Bei diesem Vertragsmodell wurde die Erfahrung gemacht, dass es äußerst selten zu Kündigungen kommt, somit das Leerstandsrisiko langfristig sehr gering ist. Für Cluster-Wohnungen können alternativ auch Einzelmietverträge mit einzelnen Bewohnenden abgeschlossen werden, um das initiale Leerstandsrisiko zu reduzieren. Hier ist bei den Wohnungsübergaben ähnlich jener bei Geschäftsräumlichkeiten mit gemeinschaftlichen Bereichen vorzugehen und die Wiedervermietung bleibt in diesem Fall Aufgabe der Verwaltung. Cluster-Wohnungen sind somit eine interessante Bereicherung des Wohnungsangebots, bleiben jedoch aufgrund der zusätzlichen Herausforderungen in der Bewirtschaftung bei gewinnorientierten Investoren ein Nischenprodukt.

Die Nachhaltigkeit einer Wohnliegenschaft kann aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht betrachtet werden. Kleinstwohnungen* sind aus wirtschaftlicher Sicht für den Vermieter aufgrund des hohen Quadratmeterpreises und der besseren Vermietbarkeit wegen der kleineren Stückpreise interessant. Für den Mieter ist möglicherweise der kleinere monatliche Mietzins, kleinere Ausgaben bei der Möblierungsanschaffung sowie ein einfacherer und günstigerer Umzug infolge der wenigen Privatgüter interessant. Aus sozialer Sicht besteht bei Kleinstwohnungen* die

Gefahr der Monokultur, der Vereinzelung bzw. Isolation (konventionelle Kleinwohnungen) als auch der Überexposition aufgrund unzureichender Rückzugsmöglichkeiten, fehlendem Lärmschutz oder dergleichen (Wohngemeinschaften in Großwohnungen). Deshalb ist der Rückzugsmöglichkeit in die individuelle Wohneinheit essenziell und der soziale Austausch sollte ermöglicht werden. Die Ökologie ist einer zunehmenden Anzahl von Investoren, Bauträgern, sowie Bewohnenden wichtig und betrifft uns langfristig alle. Gerade bei Kleinstwohnungen* können effizient konzipierte, neue Wohnformen gegenüber klassischen Wohnungen mit der Reduktion des Wohnflächenbedarfs pro Person einen wesentlichen Beitrag zu ökologisch verträglicheren Wohnweisen leisten, ohne hierbei Einbußen bei der Lebensqualität zu machen. Insbesondere innovative Genossenschaften sehen im reduzierten Wohnflächenverbrauch ein wichtiges Puzzle-Teil bei der Verfolgung des Netto-Null Ziels. Weitere Puzzle-Teile sind z.B. das Mobilitätsangebot, die Energieversorgung, die Zusammenarbeit mit solidarischer Landwirtschaft usw.

Regularien

Die Mindestgrößen von Kleinstwohnungen* bei der Wohnbauförderung im Kanton Zürich sind zu groß. Sie sind nicht im Sinne der heutigen Bedürfnisse der urbanen Gesellschaft bezüglich Lage und Bezahlbarkeit. Die Vorgegebenen Mindestgrößen unterstützen auch die Ziele des Bundes und des Kantons bezüglich Verdichtung nach Innen nicht. Aus diesem Grund wurden in den letzten Jahren Verbesserungsvorschläge bei der Wohnbauförderung gesammelt und eine entsprechende Verordnungsänderung ist in Arbeit. Die Details können jedoch erst nach deren Vernehmlassung veröffentlicht werden. Ein wichtiger Aspekt ist, dass die Mindestwohnflächenvorgaben verkleinert werden und neu zusätzlich auch die 1-Zimmerwohnung mit 32 m2 mit der Maximalpunktezahl gefördert werden soll (vgl. Tabelle 2: Höchstwerte Punktesystem Wohnbauförderung Kt. Zürich [Art. 4 PWV, 2018, S. 3]). Inwiefern die heutige Familienerfordernis ab einer 3-Zimmerwohnung weiterhin zwingend sein soll, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Oberstes Ziel der Wohnraumförderung bleibt die Versorgung des Kantons mit preisgünstigem Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen und geringem Vermögen. Hier können die antizipierte Verordnungsänderung als auch neue Wohnformen in Anbetracht des gesellschaftlichen Wandels einen wesentlichen Beitrag leisten.

Die heutige baurechtliche Trennung von Arbeit und Wohnen ist eine Herausforderung und muss in Anbetracht des Gesellschaftlichen Wandels neu überdacht werden.

Vorschriften zum Lärmschutz und die Vorgaben zur Himmelsausrichtung der Wohnungen verhindern oft kompakte Grundrisse zugunsten teurerer, großflächigerer Wohnungen. Auch die Vorgaben von Mindestgrößen von Zimmern, Bädern, Duschräumen, Küchen, Wegbreiten können interessante Wohnkonzepte verhindern, weil die Kosten der grösser als gewünschten Wohneinheiten nicht mehr marktgerecht sind. So sind z.B. kleinere Räume, welche als kompaktes Homeoffice oder dergleichen dienen könnten, nicht zulässig. Ein spannendes städtebauliches Projekt von Senn Development AG mit dem Architekturbüro MVRDV in der Agglomeration von Luzern, die Feldhäuser in Emmen, baute auf der Idee kompakter Einfamilienhäuser im Stil von engen mehrgeschossigen holländischen Häusern auf. Das Projekt wurde nicht als Ansammlung von Einfamilienhäusern eingestuft, sondern als Wohnüberbauung. Folge waren zusätzliche Anforderungen an Zimmergrößen, Treppenbreiten und das hindernisfreie Bauen. Diese zusätzlichen Anforderungen verunmöglichten die Umsetzung des Wohnkonzeptes, dieses Miniquartiers, weil die Wohneinheiten insgesamt so stark vergrößert werden mussten, dass diese nicht mehr marktauglich waren. Mit innovativen Ideen und leider oft auch baulichen Mehrkosten und folglich höheren Mietzinsen können jedoch teils auch spannende Lösungen gefunden werden. Dies kann am Beispiel des Projektes am Lindenplatz in Altstetten illustriert werden. Trotz hoher Straßenlärmbelastung und der Problematik der lärmabgewandten Seite nach Norden ist es Senn Development AG mit dem Architekturbüro Herzog & de Meuron gelungen ein sehr dichtes, kleinstädtisches und zum Straßenraum offenes Raumgefüge zu realisieren (aktuell in Fertigstellung). Gerade dank hoher Landkosten und somit anteilmäßig weniger ins Gewicht fallenden Fassadenkosten, konnte man mit etwas mehr Fassadenabwicklung ein durchlässiges, kleinteiliges Quartier erschaffen und eine unattraktive, öffnungslose Lärmschutzfassade zur Straße vermeiden. Die resultierenden schlanken Gebäude ermöglichen so mehrseitige Ausrichtungen und kleine attraktive Wohnungen. Außerhalb der Stadt wäre eine solche Bauweise aufgrund der dort im Verhältnis zum Landpreis zu stark ins Gewicht fallenden Fassadenkosten nicht realisierbar gewesen.

Das hindernisfreie Bauen muss ein Selbstverständnis sein. Dieses fordert jedoch wie die gesetzlichen Bestimmungen zur Wohnhygiene und dem Brandschutz zusätzliche Flächen. In Anbetracht der Alterung unserer Gesellschaft wird hiermit jedoch die Selbstständigkeit und das Wohnen bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

An lärmbelasteten Straßen müssen teils große Wohnungen oder Familienwohnungen realisiert werden, um die Zimmer auf der lärmabgewandten Seite anordnen zu können. Man baut also Wohnungen für Familien am falschen Ort, weil Kleinwohnungen allein auf einer lärmexponierten Seite nicht zulässig sind. Cluster-Wohnungen wären hier ein Lösungsansatz, welcher jedoch aufgrund der speziellen Bewirtschaftungskenntnisse von vielen Bauträgern gemieden wird.

Zu oft werden gute Projekte aufgrund strikte auf Regularien basierter Amtsentscheide verhindert oder verteuert. Hier wäre mehr Offenheit wünschenswert, im Sinne von projektspezifischen Prüfungen durch Ämter und allfälliger Mitberücksichtigung von Mehrwerten, welche ein spezifisches Projekt möglicherweise gerade aufgrund der Abweichung von strikten Regularien mit sich bringen kann. Zu gewissen missachteten Regularien können teils auch alternative im konkreten Kontext ebenso gute Lösungen erarbeitet werden, wie dies die Regularien vorsehen. Ein solch offeneres Bewilligungsverfahren könnte eine größere Vielfalt im Wohnungsangebot und das Erproben von neuen Wohnformen und Typologien beflügeln. So konnte zum Beispiel das bereits zuvor erwähnte Projekt Längsbau (Zwhatt Areal Regensdorf) mit den innovativen Maisonette-Lofts, dank der guten Zusammenarbeit mit der Feuerpolizei realisiert werden. Ohne dies wäre das attraktive, preisgünstige Projektkonzept mit diesem effizienten, für den sozialen Austausch wertvollen Außenaufenthalts- und zugleich Erschließungsraum über Laubengänge verunmöglicht worden.

Fazit Interviews:

Die wesentlichsten Feststellungen zu den Strategien zur Adressierung des demografischen Wandels können wie folgt zusammengefasst werden. Die Verdichtung, Verteuerung und Verkleinerung der Haushalte sowie Alterung und Individualisierung der Gesellschaft werden mit mehreren Strategien adressiert. Zur Senkung der Kosten wird insbesondere eine Reduktion des Flächenbedarfs pro Kopf angestrebt. Innovative gemeinnützige und nicht-gewinnmaximierende Bauträger tendieren stärker zur Flächenbedarfsoptimierung mittels gemeinschaftlicher Nutzflächen oder auch gemeinschaftlicher Wohnformen., während die gewinnorientiert vermehrt nach optimierten kleinen Wohnungen mit privaten und gemeinschaftlichen oder öffentlichen Aussenräumen zur Reduktion der Stückpreise arbeiten und eine einfache Bewirtschaftung bevorzugen. Der Innenausbau und die Oberflächen reduzieren sich auf das Wesentliche. Die Wohneinheiten werden kleiner, preiswerter, dafür effizienter mit hohen Nutzwerten pro Flächeneinheit. Zur Adressierung des anspruchsvolleren

Zeitgeistes ist Originalität ohne Scheinqualitäten gefordert. Atmosphäre und die Möglichkeit des sozialen Austausches sind wichtige Faktoren für den langfristigen Erfolg. Bei grösseren Projekten ist die Diversifizierung des Wohnungsangebots mittels unterschiedlicher Wohnformen essenziell (gemeinschaftliche Wohnformen sind stärker vertreten bei den innovativen Genossenschaften). Bei den gemeinnützigen Bauträgern sind die Gründe hierfür die Zugänglichkeit für alle, für möglichst viele Lebenssituation und -phasen sowie die Umzugsmöglichkeit innerhalb der Siedlung bei sich verändernden Bedürfnissen zur besseren Flächenallokation. Bei gewinnorientierten Bauträgern wird der Vorteil vorwiegend im reduzierten Expositionsrisiko, der Stabilität der Erträge und der Diversifikation von Portfolios gesehen. Monokulturen sind Klumpenrisiken. Wo gemeinnützige Bauträger multigenerationentaugliche Überbauungen zur Inklusion aller und insbesondere auch benachteiligter Gruppen anstreben, ist der Fokus bei den gewinnorientierten verstärkt auf die zahlungskräftige Kundschaft und somit berufstätige Personen im Alter zwischen 30 und 64 oder vermögende ältere Menschen ausgerichtet. Die Masse der Bauträger realisiert immer noch konventionellen Wohnungsbau. Bei allen Arten von Bauträgern sind innovative Projekte zu finden. Die Gründe für Innovation sind jedoch unterschiedlich. Gemeinnützige testen Wohnformen, entwickeln diese weiter, sehen sich als Labor für alle Genossenschaften und suchen daher eine starke Medienvisibilität. Nicht-maximierende sind sachte experimentell unterwegs und suchen preiswerte langfristig nachhaltige Wohnungsangebote mit Rücksicht auf die zukünftigen Bewirtschaftungsaufwendungen. Gewinnmaximierende sehen im Zeitgeist Opportunitäten und schaffen Originale für zahlungskräftige Zielgruppen und sind oft unter dem Radar der Medien. Vereinzelt entstehen in schwierigen städtebaulichen Situationen zur Nutzwertsteigerung sehr innovative und letztendlich bezahlbare Wohnungsangebote für Kleinsthaushalte*, dies ist jedoch eher eine Nische für kleinere private Investoren.

Die wesentlichsten Feststellungen zu den Entwicklungsmodellen und potenziellen Synergien können wie folgt zusammengefasst werden. Die Entwicklungsmodelle der gewinnmaximierenden Bauträger zielen auf maximale Renditen ab. Tendenziell aufwändigere Bewirtschaftungsmodelle werden gemieden. Objekte mit auf Erfahrung basierenden, kalkulierbaren Risiken und Erträgen, welche in der Ausarbeitung optimiert werden können, sind bevorzugt. Bei der Projektoptimierung zur Erzielung der Gewinnmarge leidet tendenziell die Quartierebene vor der Wohnungsebene. Bei nicht ausreichenden Gewinnmargen weichen Investoren auf andere Märkte aus. Bedürfnisse

der Bewohnenden werden somit nur teilweise und insbesondere für zahlungskräftige Mieter unter bestimmten Bedingungen adressiert. Von einer Synergie im Sinne des bestmöglichen Angebots im Interesse der Mieterschaft kann nicht gesprochen werden. Bei nicht-gewinnmaximierenden Bauträgern sind Synergien möglich. Interessant sind vor allem Zusammenschlüsse von Grundeigentümern und Bauträgern, welche beide nicht-gewinnmaximierende Absichten verfolgen. So können qualitative Mehrwerte geschaffen werden, welche bei einer Not zur Ertragsmaximierung nicht möglich wären. Auch Modelle, bei welchen die Mieten der öffentlich nutzbaren Erdgeschossflächen von allen Haus- oder Siedlungsbewohnenden mitgetragen, im Gegenzug dafür attraktive Nutzungsangebote für die Bewohnenden geschaffen werden, können wertvolle Synergien schaffen. Mit solchen Modellen können langfristige Mehrwerte auf Gebäude- und insbesondere auf Quartierebene entstehen, welche langfristig allen Parteien dienen. Die Kluft zwischen hochpreisigen Neubaumieten und günstigen Altbaumieten kann entschärft und die Wohnungsliquidität und -attraktivität gesteigert werden. Bei den gemeinnützigen Bauträgern sind Synergien Programm. Insbesondere bei den Genossenschaften, wo die Bewohnenden als Genossenschaftsmitglieder zugleich auch Miteigentümer, Miteigentümerinnen sind. Der Natur der Sache entsprechend sind die Wohnungsangebote nicht nur bzw. weniger auf zahlungskräftige Bewohnende ausgerichtet. Mitwirkungsprozesse für Interessenten bereichern und festigen die Projekte in der Entwicklungsphase.

Die wesentlichsten Feststellungen zu Angebot und Perspektiven können wie folgt zusammengefasst werden. Das breite Angebot und die Wohnqualität am Ort sind wesentliche Aspekte für nachhaltige Wohnsiedlungen. Ganze Generationenhäuser, aber auch das optimierte Standardprodukte, insbesondere Kleinwohnungen bis maximal 2.5-Zimmer sind für die Masse der Bevölkerung von grosser Relevanz. Die Rückzugsmöglichkeit in die eigenen vier Wände bleibt bei allen Arten von Wohnformen eine zwingende Grundanforderung. Nicht alle Menschen wollen in gemeinschaftlichen Wohnformen leben bzw. die Mehrheit bevorzug konventionelle Wohnungen, schätzt jedoch Zusatzangebote an zumietbaren Räumen und ausgewählte attraktive Gemeinschaftsflächen und Aussenräume als Erweiterung der knapp geschnittenen Grundrisse. Bei neuen, grossen Projekten sind gewisse Gemeinschaftsräume, bereits Programm, da die Wertschätzung durch die Bewohnenden bei entsprechender Qualität und Bewirtschaftung sehr hoch ist. Einfach zu bewirtschaftende Wohnformen und Ergänzungsangebot werden generell bevorzugt. Innovative Wohnformen und innovativer Städtebau ist bei allen Typen von

Bauträgerschaften zu sehen. Die ländliche Agglomeration wird aufgrund des reduzierten Pendelns wieder attraktiver. Unterschiedlichste Arten von Flexibilitäten und eine entsprechende Projektkonzeption und Bewirtschaftung sichern teils kurz-, aber vor allem mittel- und langfristige wertvolle Handlungsspielräume sowohl im Interesse der Bedürfnisse der Bauträger als auch der Mietenden. Die Nachhaltigkeit aus wirtschaftlicher Sicht ist ein Muss. Die Nachhaltigkeit aus ökologischer Sicht kann heute nicht mehr vernachlässigt werden und ist insbesondere bei innovativen Baugenossenschaften stark ausgeprägt. Die soziale Nachhaltigkeit ist am stärksten bei gemeinnützigen Bauträgern wie Genossenschaften und Stiftungen ausgeprägt. Sie geniesst jedoch auch bei nicht-gewinnmaximierenden Bauträgern einen hohen Stellenwert und wird zur Schaffung von lokalem Mehrwert für die Bewohnenden und somit auch für die Stabilität der Erträge der Bauträger gesehen.

Die wesentlichsten Feststellungen zu Regularien können wie folgt zusammengefasst werden. Die Mindestgrössen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich sind insbesondere für kleine Wohnungen als zu gross erkannt worden. Eine entsprechende Verordnungsänderung ist in der Vernehmlassung. Rechtliche und normative Anforderungen zur Wohnhygiene stellen minimale Standards sicher und tragen wesentlich zur Qualität der Immobilienlandschaft bei. In Einzelfällen scheitern jedoch innovative, wegweisende Projekt an Auslegungsweisen der Regularien, welche teils am Ziel vorbeischiessen bzw. neue mehrwertschaffende Lösungen verhindern. Hier wären projektspezifische Prüfungen und mehr Offenheit seitens der bewilligenden Amtsstellen erwünscht.

3.2.2 Bewohnerumfrage

Datenaufbereitung

Während des Erhebungszeitraums nahmen insgesamt 58 Personen an der Umfrage teil. Bei der Überprüfung auf Vollständigkeit und Kompatibilität für die Untersuchung wurde folgendes festgestellt. Eine Person hatte wohl versehentlich die Postleitzahl 8592 für Uttwil am Bodensee anstelle der 8952 für Schlieren eingegeben. Dieser Tippfehler wurde in der Auswertung korrigiert und die Daten für die Auswertung verwendet. Versehentlich war das Eingabefeld zur Postleitzahl in der Umfrage nicht als Pflichtfeld eingerichtet und drei Personen liessen die Postleitzahl aus. Die restlichen Daten dieser Personen schienen jedoch seriös, weshalb die Daten für die Auswertung verwendet wurden. Zwei Personen gaben an in einem befristeten Mietverhältnis zu stehen und eine dritte Person präzisierte das Mietverhältnis nicht. Obschon das Ziel der Umfrage war,

Daten von Personen in unbefristeten Mietvertragsverhältnissen zu erheben, dies vorwiegend, um zu verhindern, dass auch Bewohnende von Serviced Business-Apartments und dgl. teilnehmen würden, wurden diese drei Personen aufgrund ansonsten brauchbarer Informationen in der Auswertung mitberücksichtig.

Eine Person hat die Umfrage nicht vervollständigt, weshalb die Daten ausgeschieden wurden. Fünfzehn Personen gaben an, dass deren Wohnung grösser als 45 m2 sei. Hiervon gaben vier den Hinweis diese Wohnfläche allein zu beanspruchen, womit auch die Daten dieser vier Personen ausgeschieden wurden. Insgesamt verblieben somit 53 verwendbare Umfrageteilnahmen für die Auswertung.

Eigenschaften der Stichprobe

Die abgefragten Postleitzahlen lassen eine Vermutung auf die bewohnten Gebäude bzw. Siedlungen der Umfrageteilnehmenden zu. Da die Umfrage jedoch frei zugänglich war und zusätzlich über Soziale Medien verteilt wurde, handelt es sich hierbei nur um Vermutungen. Die von den Teilnehmenden bewohnten Liegenschaften befinden sich in den Agglomerationsteilen mit den Postleitzahlen wie in Tabelle 6 aufgeführt.

PLZ	Ort	Anzahl	Liegenschaften der direkt angeschriebene Bewohner/Bewohnerinnen	Anteil
8003	Zürich Kreis 3	5	Kalkbreite	9%
8004	Zürich Kreis 4	5	Langstrasse 134, Mansardenzimmer, Neufrankengasse 18	9%
8005	Zürich Kreis 5	3	Josefstrasse 140, Zollhaus	6%
8006	Zürich Kreis 6	7	Culmannstrasse 51, Performatives Haus	13%
8050	Zürich-Oerlikon	1	Hunzikerareal, The Brick	2%
8152	Seebach	1	MinMax	2%
8803	Rüschlikon	1		2%
8804	Au	2		4%
8952	Schlieren	25	Wagonlits	47%
ohne		3		6%
Total		**53**		**100%**

Tabelle 6: Umfrage: Verteilung der Umfrageteilnahmen nach Postleitzahl

Auffällig groß ist die Anzahl der Antworten bei der Postleitzahl 8952. Es wird vermutet, dass die Bewohnenden der Überbauung Wagonlits in Schlieren, einer Siedlung mit 173 Mikro-Apartments in den Größen von Ein-, Eineinhalb-, und Zweizimmerwohnungen knapp die Hälfte aller Antworten ausmacht. Die restlichen Antworten weisen weniger große Konzentrationen auf. Insgesamt ist die Anzahl der Rückmeldungen ernüchternd klein, wurden doch weit über tausend Haushalte via E-Mail und Siedlungs-Apps direkt durch die Liegenschaftenverwaltungen angesprochen. Der zweite Anlauf mittels mehr

als 400 Flyers resultierte in einer zweiten Welle von Antworten und konnte die Rücklaufquote nochmals mehr als verdoppeln.

23% der Antwortenden wohnen seit weniger als einem Jahr in der jetzigen Wohnung, weitere 38% seit weniger als zwei Jahren und 30% zwischen zwei und fünf Jahren. Von den fünf Personen, welche seit länger als 5 Jahren in ihrer Kleinstwohnung* leben, lebt nur eine Person in einer Ein- bis Eineinhalbzimmerwohnung, Die anderen vier Langzeitbewohnenden leben mit anderen Personen in einem Haushalt, zwei davon in Cluster-Wohnungen, eine in einem Wohncluster und eine als Paar in einer sehr kompakten 3-Zimmerwohnung. Kleinstwohnungen* werden entsprechend auch von Personen mit Kindern genutzt, welche nicht in einem klassischen Familienhaushalt leben.

In Tabelle 7 sind die demografischen Merkmale der Teilnehmenden abgebildet. Die weiblichen Teilnehmerinnen sind mit 58% knapp eineinhalbmal so stark vertreten wie die männlichen Teilnehmer mit 42%.

Geschlecht	**Anzahl**	**Gewichtung**
Weiblich	31	58%
Männlich	22	42%
Nichtbinär / drittes Geschlecht	0	0%
Altersgruppe	**Anzahl**	**Gewichtung**
18 bis 34 Jahre	30	56%
35 bis 49 Jahre	10	19%
50 bis 64 Jahre	10	19%
65+	3	6%
Anzahl Kinder	**Anzahl**	**Gewichtung**
keine Kinder	48	90%
1 Kind	2	4%
2 Kinder	3	6%

Tabelle 7: Umfrage: Demografische Merkmale der Teilnehmenden

Über die Hälfte der Teilnehmenden ist im Altersabschnitt zwischen 18 und 34 Jahren. Die Altersgruppen 35 bis 49 Jahre und 50 bis 64 Jahre sind gleich stark vertreten. Aufgrund des größeren Bevölkerungsanteils im Segment 35 bis 49 Jahre im Kanton Zürich, ließe sich hieraus schließen, dass tendenziell Personen im Alter von 50 bis 64 Jahren eher in Kleinstwohnungen* leben als solche im Alter von 35 bis 49 Jahren. Personen über 65 Jahre wurden nicht gezielt angesprochen, weshalb die Teilnehmerzahl dieser Altersgruppe nicht repräsentativ ist. Die überragend große Zahl des jüngsten Alterssegmentes von 18 bis 34 Jahren ist wohl insbesondere auf die hohe

Teilnehmerzahl bei der Überbauung Wagonlits zurückzuführen, welche vorwiegend jüngere Erwachsene anzieht. Lediglich 10% der Umfrageteilnehmenden haben Kinder. Drei Personen davon leben in Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und zwei seit mehr als zwei Jahren in einem Mikroapartment bzw. einer Ein- bis Eineinhalbzimmerwohnung.

Es wird angenommen, dass weibliche und männliche Bewohnende je rund 50% der Bewohnenden in Kleinstwohnungen* ausmachen. Betreffend Alter der Bewohnenden liegen keine Daten zur Verteilung bei der Grundgesamtheit vor, weshalb hier kein gewichteter Mittelwert für das Alter ermittelt werden kann. Das Durchschnittsalter als Mittelwert der Teilnehmenden (arithmetisches Mittel, welches aufgrund der nach Altersgruppen abgefragten Alter nur eine ungefähre Indikation ist) liegt bei knapp 38 Jahren, wobei wie vorangehend hergeleitet, vermutet wird, dass gerade die Altersgruppe der Personen im Alter von 35 bis 49 Jahren anteilmäßig weniger als die jüngere und die nächstältere Altersgruppe in Kleinstwohnungen* haust. Der Median liegt in der jüngsten Altersgruppe von 18 bis 34 Jahren.

Tabelle 8 zeigt, dass 74% der Befragten über einen Ausbildungsgrad auf Tertiärstufe (Hochschule oder höhere Berufsbildung) verfügen. Dies ist im Vergleich zum schweizweiten Durchschnitt der 25 bis 64-jährigen ständigen Wohnbevölkerung von 46.1% sehr hoch (vgl. BFS, 2024a, o. S.).

Höchster Ausbildungsgrad	**Anzahl**	**Gewichtung**
Obligatorische Schule	1	2%
Sekundärstufe (Lehre oder Matura)	13	25%
Tertiärstufe (Hochschule oder höhere Berufsbildung	39	74%
Keine Angabe	0	0%
Berufliche Situation	**Anzahl**	**Gewichtung**
Studierende / in Ausbildung	5	9%
Studierende / in Ausbildung + angestellt	4	8%
Angestellt	32	60%
Angestellt + selbständig	1	2%
Selbständig	6	11%
Selbständig + Ruhestand	1	2%
Arbeitslos / arbeitsuchend	2	4%
Keine Angabe	2	4%
Ruhestand	0	0%

Tabelle 8: Umfrage: Ausbildungsgrad und berufliche Situation der Teilnehmenden

Rund zwei Drittel der Befragten stehen beruflich in einem Anstellungsverhältnis. 8% der Befragten sind nebst dem Anstellungsverhältnis in Ausbildung und 2% (eine

Person) haben neben dem Anstellungsverhältnis zusätzlich eine selbständige Berufstätigkeit. Der schweizweite Bevölkerungsanteil, der im Alter von 38 Jahren (entspricht dem zuvor ermitteltem Durchschnittsalter als Mittelwert der Teilnehmenden) in Ausbildung ist, liegt weit unter dem der Umfrageteilnehmenden von insgesamt 17% (vgl. BFS, 2024c, o. S.).

Aus der Frage Q21 zum Anteil des Bruttoeinkommens an den Mietkosten und der Frage Q14 zur aktuellen Monatsmiete pro Kopf wurden die Bruttoeinkommen abgeleitet (vgl. Abbildung 12). Der Anteil der tiefen Einkommen ist stark ausgeprägt und kann nicht allein durch den Anteil Personen, welche in Ausbildung, arbeitslos oder im Ruhestand sind erklärt werden. Dies lässt vermuten, dass Kleinstwohnungen* vor allem von Personen mit geringem Einkommen als Erstwohnung bewohnt werden und seltener als Zweitwohnung zum Wochenaufenthalt.

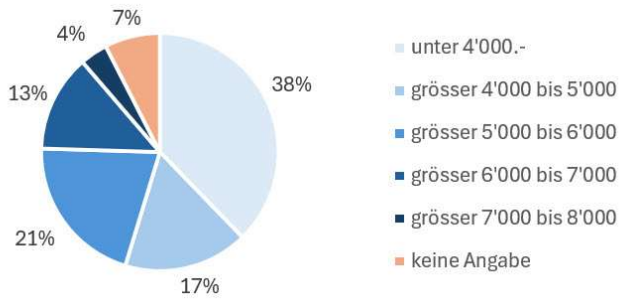

Abbildung 12: Umfrage: Monatliches Einkommen in CHF (Brutto, inkl. 13. Monatslohn)

*Bedürfnisse der Bewohnenden von Kleinstwohnungen**

Bei Frage Q7 mussten die Teilnehmenden drei vereinfachte Wohnformen nach ihrer Präferenz in absteigender Reihenfolge ordnen. Hierzu wurden drei Wohnungen zum selben Mietzins an derselben Lage zur Miete angeboten. Plakativ wurde beschrieben, welche Auswirkungen das Teilen auf die für das Individuum gesamthaft nutzbaren Wohnflächen als auch auf die verbleibenden individuellen Rückzugsflächen hat. Die Verteilung der Antworten ist in Abbildung 13 zu sehen. Hier wurde zusätzlich zwischen heutigen Bewohnenden in Liegenschaften von gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträgern unterschieden, um allfällig unterschiedliche Bedürfnisse bei den zwei Gruppen von Bewohnenden aufzuzeigen. In der Gesamtbetrachtung ist klar erkennbar, dass die Mehrzahl aller (63%) eine private Kleinstwohnung* über gemeinschaftlichere Wohnformen mit Kleinstwohnungen* bevorzugen und somit das Private höher werten als die insgesamt zugängliche Nutzfläche und die Gemeinschaft. Bei den Bewohnenden

der Immobilien von gewinnorientierten Bauträgern ist der Wunsch nach exklusiv privater Fläche knapp sechsmal höher als der Wunsch nach Gemeinschaft und maximal zugänglicher, nutzbarer Wohnfläche. Bei den Bewohnenden der Immobilien von gemeinnützigen Bauträgern ist der Wunsch nach exklusiv privater Fläche nur noch doppelt so stark vertreten wie der Wunsch nach Gemeinschaft und maximal zugänglicher, nutzbarer Wohnfläche. Bei dieser zweiten Gruppe ist auch die Splittung in zwei Lager, an den Extremen festzustellen. Insgesamt zeigen die Bewohnenden von gemeinnützigen Bauträgern ein wesentlich größeres Interesse für das Leben in gemeinschaftlich organisierten Wohnformen als jene der gewinnorientierten Bauträger.

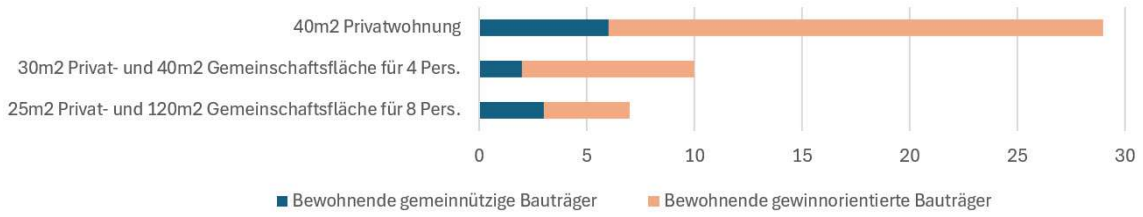

Abbildung 13: Umfrage: Präferenz der Wohnform

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Beantwortung der Frage Q9 nach der Wichtigkeit des sozialen Austauschs mit anderen Bewohnenden und Nachbarn, wo die Bewohnenden von Immobilien gemeinnütziger Bauträger den sozialen Austausch im Schnitt höher werten als die Bewohnenden der Immobilien der gewinnorientierten Bauträger (siehe Abbildung 14).

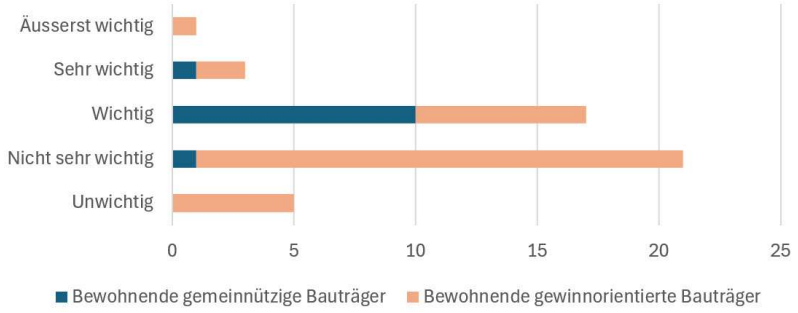

Abbildung 14: Umfrage: Gewichtung sozialer Austausch

Bei der Frage Q8 nach zusätzlich zur Wohnung gewünschter Räume sind die Unterschiede geringer zwischen Bewohnenden von Immobilien gemeinnütziger und gewinnorientierter Bauträger (vgl. Abbildung 15). Klarer Favorit ist ein großzügiger gemeinsamer Außenraum in Form einer Dachterrasse oder eines Gartens und befristet

mietbare zusätzliche Räume, sogenannte Joker-Zimmer, welche als Gästezimmer, Arbeitsraum oder Multifunktionsraum dienen können. Einzelne Personen wünschten mittels freiem Eingabefeld weiter eine Conciergerie, kleine Abstellräume, Hobbyräume und Werkstätten.

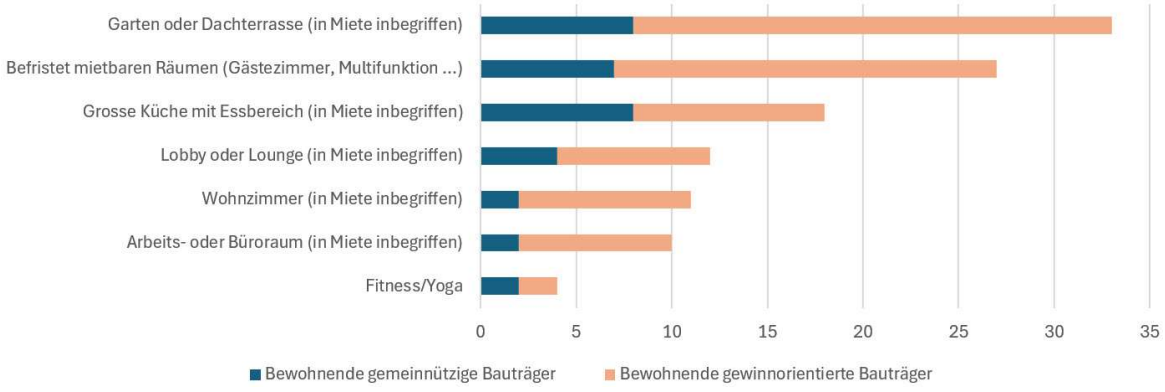

Abbildung 15: Umfrage: zusätzlich zur Wohnung gewünschte Räume

Bei der Frage Q10 nach dem Grund für die Wahl der jetzigen Kleinstwohnung* sind die wichtigsten Qualitäten die zentrale Lage, der gute Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz, eine geringe Mietzinsbelastung sowie bei den Bewohnenden der Immobilien der gewinnorientierten Bauträger der kurze Arbeitsweg. Bei den Bewohnenden der Immobilien der gemeinnützigen Bauträger sind zusätzlich der reduzierte ökologische Fußabdruck, soziale Aspekte des gemeinschaftlichen Wohnens und die befristet mietbaren zusätzlichen Räume weitere Gründe für die Wohnungswahl. All diese Bedürfnisse adressiert das Angebot somit gut. Nebst den in Abbildung 16 aufgeführten Gründen wurden noch Gesamtkonzept, Neuanfang nach Trennung, wenig private Güter dank kleiner Wohnung, einzige erhältliche Wohnung und der Balkon genannt.

Abbildung 16: Umfrage: Grund für Wahl der aktuellen Kleinstwohnung*

Bei der Frage Q11 nach Anreizen zu einer Wohnflächenreduktion ist die geringere Mietzinsbelastung im Schnitt bei beiden Gruppen von Bewohnenden an erster Stelle (vgl. Abbildung 17). Im Vergleich zur vorangehenden Abbildung 16 ist erkenntlich, dass mit Kleinstwohnungen* das Bedürfnis nach einer geringeren Mietzinsbelastung noch stärker adressiert werden dürfte und vor allem schönere Wohnungen an guter Lage mit zusätzlichem Außenraum eine hohe Bereitschaft zur Reduktion des Flächenverbrauchs leisten könnten und somit einem starken Bedürfnis der Bewohnenden entsprechen. Die tief bewerteten gemeinschaftlichen Wohnflächen bestätigen erneut, dass nur ein kleinerer Teil der Befragten in gemeinschaftlichen Wohnformen leben will.

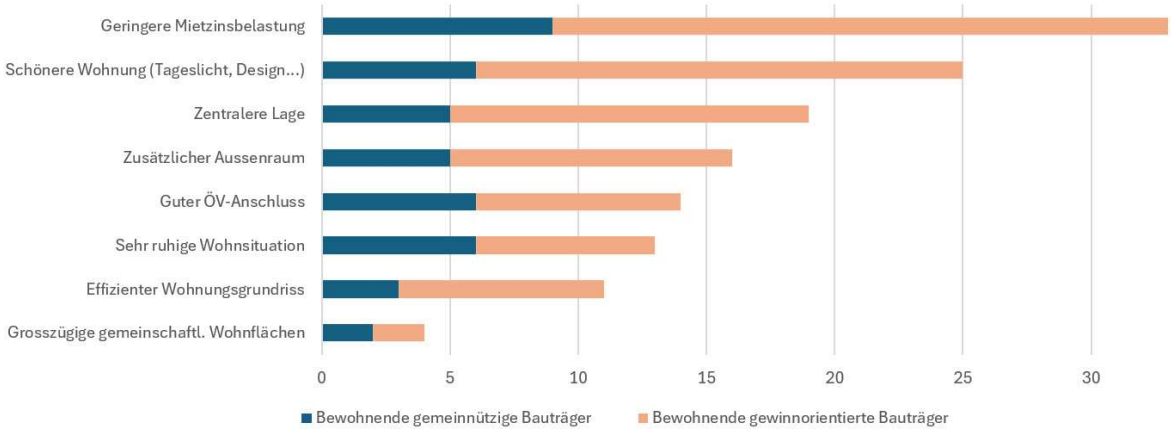

Abbildung 17: Umfrage: Anreize für Wohnflächenreduktion

Unterschiede zwischen Angeboten der gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträger

Mit der Frage Q12 nach der Eigentümerin der Liegenschaft werden die Attribute zu den Wohnformen zwischen gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträgern gesondert betrachtet. Ziel ist es hierbei unterschiedliche Tendenzen bei den Angeboten dieser Bauträger beobachten zu können.

Vier Personen gaben andere als die vorgegebenen Wahlfelder ein und präzisierten ihre Wahl. Diese wurden wie folgt zugewiesen. Die zwei Antworten zur Eigentümerin als «Erbgemeinschaft» wurden auf «Privatperson/en» zugewiesen, jene mit Hinweis «Immobilienverwaltung» wurde auf «Keine Angabe, ich weiss es nicht» und für die vierte wurde die zusätzliche Kategorie «Stadtwohnung» geschaffen.

Mit gemeinnützigen Eigentümerinnen sind im Folgenden die Kategorien «Stadtwohnung», «Genossenschaft» und «gemeinnützige Stiftung» gemeint. Als gewinnorientierte werden die Kategorien «gewinnorientierte Gesellschaft» und «Privatperson/en» betrachtet. Die letzte Kategorie «Keine Angabe» wird separat abgebildet. In der Gesamtsicht der Umfrage ergibt sich somit die Zuweisung gemäss folgender Abbildung 18. Insgesamt sind 23% der von den Befragten bewohnten Immobilien im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, 66% im Besitz von gewinnorientierten Bauträgern und 11% konnten nicht zugewiesen werden. Diese nicht zuweisbaren 11% (6 Wohnungen) werden in der weiteren Gegenüberstellung von Immobilien der gemeinnützigen und der gewinnorientierten Bauträger nicht berücksichtigt bzw. es wird im Weiteren noch mit den Daten zu 47 Wohnungen gearbeitet.

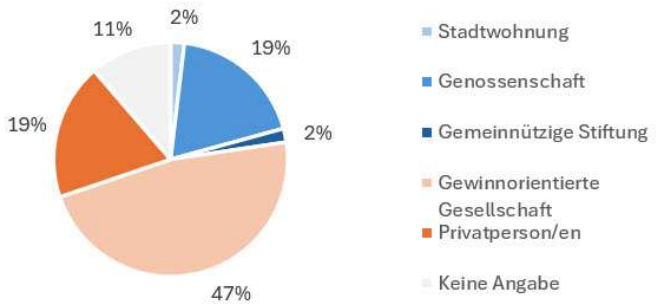

Abbildung 18: Umfrage: Gemeinnützige und gewinnorientierte Bauträger

Die durchschnittliche Haltezeit der Wohnungen ist bei den gemeinnützigen Bauträgern wesentlich länger als jene bei den gewinnorientierten Bauträgern (vgl. Abbildung 19). Wobei die Angaben für gemeinnützige Stiftung und Stadtwohnung aufgrund der Daten nur je einer Person basieren und somit keine Verallgemeinerungen zulassen. Die Haltedauer der Bewohnenden von Genossenschaften ist jedoch gut doppelt so lang wie jene bei gewinnorientierten Bauträgern.

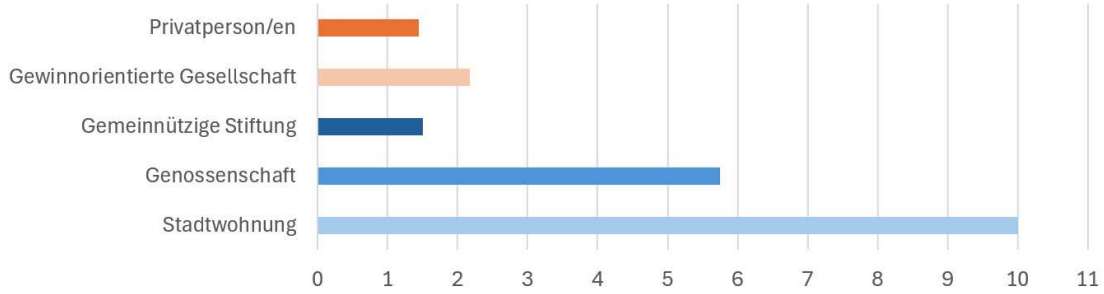

Abbildung 19: Umfrage: Durchschnittliche Haltezeit der Wohnungen nach Bauträger

Abbildung 20 zeigt den durchschnittlichen monatlichen Mietzins pro Quadratmeter. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis bei den Genossenschaften liegt leicht über 23 Franken und jener der gewinnorientierten Gesellschaften bei knapp 34 Franken. Letzterer liegt in dieser Stichprobe somit rund 45% über jenem der gemeinnützigen Bauträger. Dieser wirtschaftliche Vorteil bei den Genossenschaftsbewohnenden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit ein wichtiger Faktor für die längere Haltezeit der Wohnungen. Der Datenbestand zur gemeinnützigen Stiftung basiert lediglich auf den Angaben einer einzelnen Person (vgl. Abbildung 18). Aufgrund der grossen und zugleich unerwarteten Abweichung wird vermutet, dass es sich hierbei um fehlerhafte Informationen handelt (z.B. versehentliches Anwählen «gemeinnützige Stiftung») oder eine äusserst exklusive Lage und qualitativ überdurchschnittliche Liegenschaft. Die Person ist sich dem hohen Mietzins bewusst und hat als Begründung für die Wohnungswahl angemerkt, dass es für sie auf dem angespannten Wohnungsmarkt die einzige erhältliche Wohnung gewesen sei.

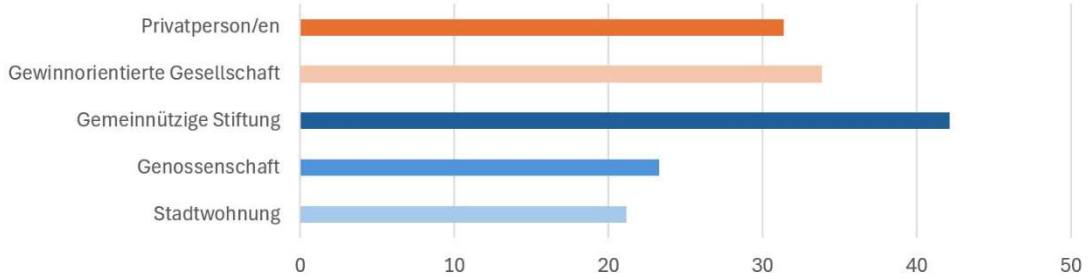

Abbildung 20: Umfrage: Durchschnittlicher Mietzins in CHF pro m2 nach Bauträger

Vergleicht man die Angebote von gemeinnützigen Bauträgern mit jenen von gewinnorientierten fällt auf, dass die gewinnorientierten im Vergleich mehr Kleinwohnungen anbieten und die gemeinnützigen im Vergleich ein größeres Angebot an größeren und gemeinschaftlich organisierten Wohnformen im Repertoire haben (vgl. Abbildung 21). Interessant zu sehen ist, dass bei der Stichprobe absolut gesehen mehr Cluster-Wohnungen auf Seite der gewinnorientierten als auf Seite der gemeinnützigen Bauträger erfasst wurden. Auf die zwölf ausgewerteten Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger machen die zwei Cluster-Wohnungen jedoch ein Anteil von knapp 17% und bei den fünfunddreißig Wohnungen der gewinnorientierten Bauträger deren drei Cluster-Wohnungen lediglich knapp 9% aus.

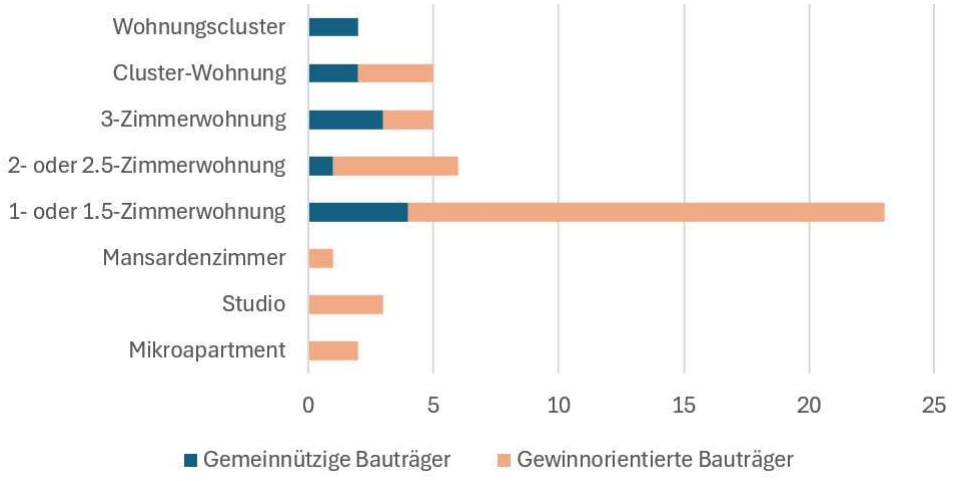

Abbildung 21: Umfrage: Wohnform nach Bauträger

4. Schlussbetrachtung

In den folgenden Unterkapiteln wird ein Fazit zu den gestellten Forschungsfragen und den Hypothesen gezogen. Die kritische Hinterfragung der Forschungsmethodik erfolgt im Unterkapitel Diskussion und das Unterkapitel Ausblick schließt dieses Kapitel ab.

4.1 Fazit

Die eingangs der Arbeit in Kapitel 1.3 gestellten Forschungsfragen werden in diesem Kapitel beantwortet und die Hypothese getestet.

4.1.1 Beantwortung der Forschungsfragen

Die Antworten der drei Forschungsfragen überlappen und ergänzen sich. Um Wiederholungen zu vermeiden, baut die Antwort der Folgefrage jeweils auf Antwort der vorangehenden Frage auf.

Forschungsfrage 1

Mit welchen Strategien adressieren Projektentwickler den demografischen Wandel und die steigende Nachfrage nach Kleinstwohnungen?*

Zur Beantwortung dieser Frage werden die Erkenntnisse aus Kapitel 3.2.1 Interviews mit fachkundigen Personen und Kapitel 2 zu den theoretischen Grundlagen herbeigezogen.

Die bereitgestellten Wohneinheiten werden grundsätzlich kleiner, preiswerter, dafür effizienter mit hohen Nutzwerten pro Flächeneinheit. Knappere Wohnflächen erfordern gute öffentliche, gemeinschaftliche als auch private Aussenräume. Monokulturen von Wohnungsgrössen und Wohnformen werden vermieden und als Klumpenrisiken gesehen. Originalität, Atmosphäre und die Möglichkeit des sozialen Austausches sind wichtige Faktoren für den nachhaltigen Erfolg.

Die innovativen gemeinnützigen und teils auch nicht-gewinnmaximierenden Bauträger verfolgen verstärkt die Strategie mittels befristet mietbarer Räume (Gästezimmer usw.), attraktiver gemeinschaftlicher Nutzflächen und gemeinschaftsorientierter Wohnformen dem steigenden Flächenbedarf durch die Zerstückelung der Haushalte entgegenzuwirken. Grössere Projekte bieten Raum für unterschiedliche Lebensphasen und -situationen sowie Umzugsmöglichkeiten innerhalb der Überbauung, was bessere Flächenallokation fördert. Das Prinzip der Inklusion unterschiedlicher Kulturen und Altersgruppen (Generationenwohnen) sind für eine nachhaltige Gesellschaft ein Muss. Nicht-gewinnmaximierende Bauträger sehen in den gemischten Wohnungsangeboten auch den Vorteil der Diversifizierung ihrer Portfolios. Die innovativsten Genossenschaften, welche sich als Labor für andere Projekte sehen, nutzen zudem die Medienvisibilität, um grössere Aufmerksamkeit und Sensibilität in der Bevölkerung zu schaffen.

Bei den gewinnmaximierenden Bauträgern liegt der Fokus auf der Reduktion der Stückpreise bei den optimierten Standardprodukten, welche mit knapperen Grundrissen und kleineren Wohnungen bis maximal 2.5-Zimmer verfolgt wird. Die einfache,

klassische Bewirtschaftung der Immobilien wird angestrebt. Das Angebot an kleinen Individuellen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte wird vorwiegend auf die zahlungskräftige Kundschaft und somit berufstätige Personen im Alter zwischen 30 und 64 oder vermögende ältere Menschen ausgerichtet. Die Vermarktung eines Lebensstils bei der Adressierung dieser Zielgruppen hat einen wichtigen Stellenwert. Der steigende Wohlstand und der Zeitgeist wird auch als Opportunität gesehen, um originelle, innovative Wohnungsangebote für ausgewählte Zielgruppen zu schaffen. Eine Strategie für kleinere private Investoren ist es, in schwierigen städtebaulichen Situationen durch Innovation und mittels neuer Wohnformen grosse Nutzwertsteigerungen zu erzielen und letztendlich attraktive Nischenangebote mit Kleinstwohnungen* zu schaffen.

Forschungsfrage 2

Entwickeln gemeinnützige und gewinnorientierte Bauträger unterschiedliche oder gleiche Projekte oder Produkte für Kleinstwohnungen? Worin unterscheiden sich die Entwicklungsmodelle und worin äußern sich die Unterschiede bei den Angeboten von Kleinstwohnungen*?*

Zur Beantwortung dieser Frage werden die Erkenntnisse aus Kapitel 3.2.1 Interviews mit fachkundigen Personen, Kapitel 3.2.2 Bewohnerumfrage und Kapitel 2 Theoretische Grundlagen herbeigezogen.

Wie in der Antwort zu Forschungsfrage 1 ausgeführt sind Unterschiede bei den Strategien der gemeinnützigen und gewinnorientierten Bauträger festzustellen, welche auch die Entwicklungsmodelle und schlussendlich die Produkte maßgeblich prägen.

Die Entwicklungsmodelle der gewinnmaximierenden Bauträger zielen vordergründig auf maximale Renditen ab, was insbesondere im heutigen, angespannten Wohnungsmarktumfeld sehr unpopulär ist. In einem liquideren Wohnungsmarkt müssten Bauprojekte für deren Erfolg wesentlich grössere Mehrwerte für die Bewohnenden generieren, um am Markt erfolgreich zu sein.

Zur Schaffung von Synergien sind als Entwicklungsmodelle im heutigen Marktumfeld insbesondere Zusammenschlüsse von Grundeigentümern und Bauträgern interessant, welche beide nicht-gewinnmaximierende, kurzfristige Absichten verfolgen. So können qualitative Mehrwerte geschaffen werden, welche bei einer Ertragsmaximierung nicht möglich wären. Bereits in der Entwicklung mitzudenken sind je nach Lage auch Mietzinsmodelle, bei welchen die Mieten der öffentlich nutzbaren Gewerbeflächen von allen Haus- oder Siedlungsbewohnenden, im Gegenzug für attraktive Nutzungsangebote

für die Bewohnenden, mitgetragen werden. Solche Modelle versprechen Mehrwerte auf Gebäude- und Quartierebene, welche langfristig allen Parteien dienen.

Die Entwicklungsmodelle von Genossenschaften unterscheiden sich durch Mitwirkungsprozesse, welche Themen zum grösseren Lebensraum weit über den Wohnungsgrundriss und den Preis in den Fokus bringen. Neue Wohnformen werden in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohnenden, somit reduziertem Leerstandsrisiko bei Erstbezug, entwickelt. Bei gewinnmaximierenden Bauträgern gehen Projektoptimierungen tendenziell stärker zulasten der Quartier- als der Wohnungsebene, weil so festgelegte Gewinnmargen erreicht werden können und die Investoren nicht auf andere Märkte ausweichen.

Forschungsfrage 3

Inwiefern entsprechen die durch die gemeinnützigen und die durch die gewinnorientierten Bauträger entwickelten Kleinstwohnungsangebote den Bedürfnissen der Nutzenden?*

Zur Beantwortung dieser Frage werden die Erkenntnisse aus Kapitel 3.2.1 Interviews mit fachkundigen Personen, Kapitel 3.2.2 Bewohnerumfrage und Kapitel 2 Theoretische Grundlagen herbeigezogen.

Grundsätzlich ist eine Diversifizierung der Angebote bei allen Bauträgern zu beobachten, womit unterschiedlichste Bedürfnisse der Bewohnenden gezielter adressiert werden und eine grössere Flexibilität für unterschiedlichste Lebensbiografien möglich wird. Dieses Ziel wird jedoch verstärkter bei innovativen gemeinnützigen oder nicht-gewinnmaximierenden Bauträgern beobachtet. Aufgrund der durch die Verdichtung und die Zerstückelung der Haushalte entstehenden Verteuerung kann dem Bedarf nach preiswertem Wohnraum nur teils Rechnung getragen werden. Der weitverbreitete Wunsch nach mindestens einem zusätzlichen Raum nebst dem Schlafraum bleibt für viele Personen aufgrund der hohen Kosten ein Traum. Stattdessen werden vermehrt unterschiedliche von der Wohnung losgelöste, separat mietbare Räume (sogenannte Joker-Zimmer) angeboten. Während der gewinnorientierte Bauträger innerhalb der Wohnung kleinere abtrennbare Räume und somit hohe Nutzwerte anzubieten bestrebt ist, sind die gemeinnützigen Bauträger seit gut zehn Jahren und zunehmend auch nicht-gewinnmaximierenden an der Erprobung und Optimierung von gemeinschaftlichen Raumangeboten und Wohnformen, welche dank dem Teilen mehr Nutzfläche für den einzelnen bieten. Die Umfrage hat jedoch gezeigt, dass das Begehren nach einer

gemeinschaftlichen Wohnform nur für eine Minderheit wünschenswert ist, jedoch dem sozialen Austausch mit Nachbarn ein generelleres Interesse zugeschrieben werden darf. Hochwertigere, private, gemeinschaftliche oder sogar öffentliche Aussenräume sind allgemein ein hohes Bedürfnis der Bewohnenden und werden von allen Bauträgertypen, auch zur Kompensation für knappere Wohnflächen, bereitgestellt.

Das hohe Bedürfnis nach schönem Wohnraum (vgl. Umfrage Q11) ist von den Entwicklern erkannt, jedoch von vielen Investoren nicht priorisiert. Entwickler versuchen lebenswerte Räume und Originale ohne Scheinqualitäten zu erschaffen, müssen jedoch zugleich den Ansprüchen ihrer Investoren gerecht werden. Hierbei adressieren die gewinnorientierten Bauträger tendenziell die Bedürfnisse der zahlungskräftigeren Mieter.

Wo innovative Baugenossenschaften sich als Labor sehen, werden nicht vordergründig die Bedürfnisse der Gesamtgesellschaft bedient, sondern viel mehr Wege für Verbesserungen dieser für ein interessierte Bevölkerungsgruppe geschaffen.

Die Bewohnerumfrage hat ergeben, dass Bewohnende von Immobilien gemeinnütziger und gewinnorientierter Bauträger viele gemeinsame Bedürfnisse haben, sich jedoch auch wesentliche Unterschiede zeigen, welche von den respektiven Bauträgern besser adressiert werden. Durch die hohe Gewichtung der Mietpreise durch die Bewohnenden werden Angebote zur Kostenmiete, da preiswerter, klar den Angeboten zur Marktmiete vorgezogen. Dies reflektiert auch die im Durchschnitt wesentlich längere Haltezeit von Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern.

Aufgrund der sich verändernden Wohn- und Arbeitskultur und der reduzierten Anzahl an wöchentlichen Pendelfahrten werden vermehrt Kleinstwohnungen* in ländlicheren Agglomerationen und Kleinstwohnungen* zum Wochenaufenthalt in der Stadt gefragt sein.

4.1.2 Test der Hypothesen

Hypothese 1

Kleinstwohnungsangebote von gewinnorientierten Bauträgern entsprechen weniger den Nutzerbedürfnissen als jene der gemeinnützig orientierten Bauträger hinsichtlich Preis, Zusatzangeboten und langfristiger Mietdauer.*

Einerseits vermögen gemeinnützige Bauträger rein aufgrund der Kostenmiete die Bedürfnisse hinsichtlich Preis wesentlich besser zu adressieren als gewinnorientierte,

andererseits besteht bei vielen das Bedürfnis nach mehr individuellem privatem Wohnraum, was durch die Belegungsvorschriften vieler gemeinnütziger Bauträger nicht gewährt werden kann. Somit ist vor allem zu unterscheiden, welche Bedürfnisse individuell höher gewertet werden. Tendenziell können sich zahlungsschwächere Haushalte keine grösseren Wohnungen leisten und werden somit wesentlich besser durch den gemeinnützigen Wohnungsbau bedient, während zahlungskräftigere Haushalte ihre privaten, räumlichen Bedürfnisse besser durch gewinnorientierte Bauträger abgedeckt sehen. In diesem Zusammenhang sind auch die Bedürfnisse für Zusatzangebote je nach Zahlkraft unterschiedlich. Wo sich zahlungskräftige Mieter ein Gästezimmer oder Homeoffice in den eigene vier Wänden leisten können, nehmen zahlungsschwächere gerne zuschaltbare Zimmer nur nach Bedarf in Anspruch. Gerade innovative Genossenschaften bieten in Bezug auf Zusatzangebote vieles über die reine Wohnraumversorgung hinaus zum täglichen Bedarf an. Aber auch Infrastrukturen, Arbeitsmöglichkeiten, Mobilitätsangebote, soziale Netzwerke, die Versorgung, teils die Zusammenarbeit mit solidarischer Landwirtschaft usw. werden gefördert und entsprechende Angebote bereitgestellt.

Bezüglich langfristiger Mietdauer zeigen die erhobenen Daten eindeutig auf, dass Wohnungen gemeinnütziger Bauträger länger gehalten werden als solche von gewinnorientierten Bauträgern. Zusätzlich unterstützen sie das Finden einer neuen Wohnung bei Bedürfnisänderungen und reduzieren so die Angst vor laufend steigenden Mietzinsen oder einer Kündigung.

Hypothese 2

Bei gemeinnützigen Bauträgern führt ein der Entwicklung vorgeschalteter Partizipationsprozess zu teils sehr speziellen Angeboten. Diese sind mit teils schwierig einschätzbaren Risiken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der langfristigen Vermietbarkeit verbunden

Wie im Kapitel 2.1.3 zur Wohnraumförderung festgehalten kann der Bund die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern und kann sogenannte Innovationspunkte verteilen, welche die Erprobung neuer Wohnformen fördern.

Mittels Mitwirkungsprozessen beziehen insbesondere innovative Genossenschaften zukünftige Bewohnende, Interessierte aus dem Quartier sowie ein erweitertes Netzwerk in den Entwicklungsprozess ein. Wobei auch die Interessen von nichtmitwirkenden

durch professionelle Fachleute vertreten werden. Der Vorteil dieser Partizipation ist, dass sich viele detailliert mit dem Projekt auseinandersetzen, viele Risiken und Chancen früh im Detail erkannt werden und das Wohninteresse für die Wohnformen bei den Partizipierenden laufend abgeholt werden kann. Dies ermöglicht es, neue Ansätze zu verfolgen, ohne zu grosse, unkalkulierbare spätere Leerstandrisiken einzugehen. Die aufwändigen, oft vielen Schlaufen dienen generell der Reduktion der Risiken und der Sicherstellung, dass auch spezielle Angebote auf Interesse stossen werden und tragbar sind. Bei riskanteren Angeboten werden Umnutzungsszenarien mitgedacht, damit bei fehlender Nachfrage entweder Umnutzungen stattfinden oder die betroffenen Räume separat vermietet werden können. Strategisch werden teils nutzungsflexible, zusätzliche Räume bis zuletzt vorgehalten, um nach dem Bezug der neuen Wohnformen entstehende Bedürfnisse adressieren zu können. Schlüssel zum Erfolg solcher Prozesse ist, dass die Organisation eine professionelle Vertretung hat, welche in deren Namen zu gegebener Zeit strategische Entscheide erwirken kann.

Im Gegensatz hierzu meiden gewinnmaximierende Bauträger solch langwierigen, teuren Prozesse, da nicht primär die Gewinnmaximierung, sondern oft wirtschaftlich gewinnneutrale Projektverbesserungen untersucht und teilweise sogar experimentell erprobt werden.

4.2 Diskussion

Die Untersuchung von unterschiedlichen Betrachtungsperspektiven (Theorie, Wissen von fachkundigen Personen und Bedürfnisse der Bewohnenden) hat sich als sehr wertvoll in Bezug auf die Plausibilisierung der Theorie und der gesammelten Daten sowie die Beantwortung der Forschungsfragen erwiesen.

Sowohl die qualitativen Interviews als auch die Umfrage im empirischen Teil waren mit einem sehr hohen zeitlichen und organisatorischen Aufwand verbunden. Der Fokus auf nur eine der Datenerhebungsmethoden hätte eine ausgiebigere Testphase vor Implementation und weitere Schritte zur Sicherstellung der erforderlichen Datenmengen erlaubt. Dies hätte wiederum die Auswertung der erhobenen Daten vereinfacht und die Aussagekraft der analysierten Daten unterstützt sowie präzisere Auswertungen erlaubt. Dasselbe gilt für die Adressierung der Bauträger. Hier hätte der Fokus möglicherweise auf nur gewinnmaximierende, nur nicht-gewinnmaximierende oder nur gemeinnützige Bauträger eine detailliertere Auseinandersetzung mit den spezifischen Herausforderungen erlaubt.

Die eigene Definition der Kleinstwohnungen* hat die Auswahl des Umfragepublikums erschwert beziehungsweise die Auswahl der Immobilien für die Umfrage sehr selektiv gestaltet. Somit ist das Resultat wenig repräsentativ für die Grundgesamtheit der Zürcher Agglomerationsbevölkerung und der unterschiedlichen Wohnformen für Kleinstwohnungen* in der Agglomeration. Aufgrund der geringen Umfrageteilnehmerzahl und des selektiv angefragten Teilnahmepublikums können aus den erhobenen Daten keine verlässlichen Rückschlüsse auf mögliche Strategien für Bauträger gemacht werden.

4.3 Ausblick

Das bereits in vorangehenden Forschungsarbeiten erkannte Potenzial von neuen Wohnformen stellt sich weniger als Revolution in Form einer oder zwei neuer Wohnformen für die gesamte Bevölkerung dar, sondern vielmehr als eine langsam fortschreitende Diversifizierung der Wohnformen und eine Optimierung bekannter Standardprodukte.

Obschon die unterschiedlichen Bauträgerschaften die generelle Diversifikation ihrer Projekte mittels unterschiedlicher Wohnungsgrössen und Wohnformen als einen der wichtigen Schlüssel zum langfristigen Erfolg sehen, adressieren sie teils unterschiedliche Zielpubliken und präferieren so die Bereitstellung teils unterschiedlicher Produkte, was die Angebotspalette an Wohnungen und Wohnformen zusätzlich breiter gestaltet. Das Problem der unzureichenden Wohnungsliquidität kann jedoch nicht gelöst kurzfristig gelöst werden und der Wohnungsleerstand wird absehbar weiter tief und die Nachfrage weiter hoch bleiben. Die Kluft zwischen günstigen und hohen Mieten wird vorerst bleiben.

Die Herausforderungen, die der demografische Wandel mit sich bringt, stellen zugleich auch eine Chance dar. So können insbesondere in der Agglomeration, welche in den nächsten dreißig Jahren knappe vierhunderttausend zusätzliche Personen behausen soll neue Zentrumsqualitäten geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wäre es interessant Zusammenschlüsse von Grundeigentümern und Bauträgern, welche beide nicht-gewinnmaximierende Absichten verfolgen und hiermit langfristigen Mehrwerten auf Quartierebene suchen näher zu untersuchen (z.B. Überbauung Leepünt in Dübendorf). Wie können solche Projekte vermehrt auch in unterschiedlichen Massstäben initiiert werden?

Ein weiteres Thema von Interesse wäre die Untersuchung von Mietzinsmodellen, bei welchen die Mieten öffentlich nutzbarer Gewerbeflächen von Siedlungsbewohnenden, im Gegenzug für attraktive Nutzungsangebote und der Quartieraufwertung, mitgetragen werden.

Die Auswirkung eines Schulfachs «Wohnen» auf unser Werteverständnis und unsere Präferenzen zum Wohnen wie dies bereits Ende der neunziger Jahre vom emeritierten Professor Alexander Henz angestossen wurde, wäre ein weiteres spannendes Untersuchungsfeld. Der Ansatz zu einem breiter gestreuten Wissen über das Wohnen, könnte langfristig einen Einfluss über die Nachfrage nach gewissen Wohnformen prägen, da die Nachfrage und unsere vermeintlichen Bedürfnisse ohne dieses Wissen stark von den täglichen Medien, wie Fernsehen, Instagramm usw. geprägt sind, wo oft Opulenz, Luxus und Privatbesitz die Maxime sind und unsere generelle Aufmerksamkeit zu gewinnen vermögen.

5. Literaturverzeichnis

Abt, J., Pätzold, R. (2017). *Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens – Definition des Forschungsgegenstands*. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik

Baur, D (2021). Wohnen der Zukunft – Interview mit Andreas Hofer. *MehrWERT.* 2021 (9), 22-25

Bundesamt für Statistik BFS (2024a): *Bildungsstand Schweiz 1996-2023.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bildung-wissenschaft/bildungsindikatoren/themen/wirkung/bildungsstand.html#:~:text=Im%20Jahr%202023%20lag%20der,8%25)%20einen%20solchen%20Titel.&text=Ausl%C3%A4nder%20und%20Ausl%C3%A4nderinnen%2C%20die%20bis%20zum%2016.

Bundesamt für Statistik BFS (2023a): *Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in den bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl und nach Kanton.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.assetdetail.27585298.html

Bundesamt für Statistik BFS (2023b): *Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder und nach Kanton.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.assetdetail.27585308.html

Bundesamt für Statistik BFS (2023c): *Durchschnittliche Wohnfläche pro Person nach Gebäudekategorie und Bauperiode, 2022*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.assetdetail.27585699.html

Bundesamt für Statistik BFS (2024b). *Haushalte und Lebensformen*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/familien/haushalte.html

Bundesamt für Statistik BFS (2020). *Künftige Bevölkerungsentwicklung – Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantonen 2020–2050*. Neuchâtel: Autor

Bundesamt für Statistik BFS (2021). *Künftige Entwicklung der Privathaushalte – Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte in der Schweiz und in den Kantonen 2020–2050*. Neuchâtel: Autor

Bundesamt für Statistik BFS (2024c). *Schulbesuchsquoten nach Alter, 2022/23*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bildung-wissenschaft/personen-ausbildung.html

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2024): Beziehungsnetz Wohnraumförderung. Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung.html

Bundesrat (2016). *Demografischer Wandel in der Schweiz: Handlungsfelder auf Bundesebene*. Bern: Autor

Burdett, R., Rode, P., Groth, M. (2018). Dynamics of the Urban Age. In R., Burdett und P., Rhodes (Hrsg.). *Shaping Cities – In an Urban Age* (S. 10-24). London: Phaidon Press Limited

BMH - Bureau Mobil'homme (2023). *Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Bürgi, H (2015). *Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen – Wohnungs-Bewertungs-System WBS*, Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Eidgenössisches Departement. für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF (2024): *Aktionsplan Wohnungsknappheit – Runder Tisch vom 13. Februar 2024.* Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/31_Wohnungspolitik_Bund/aktionsplan-wohnungsknappheit.pdf.download.pdf/2024-02-13%20-%20Aktionsplan%20Wohnungsknappheit_D.pdf

Fleury, M., Schwartz, F. & Arapovic, D. (2023). *Immobilien Schweiz – 3Q 2023*. Zürich-Flughafen: Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

Genossenschaft Kalkbreite (2023). *Jahresbericht 2023 – Wohnen und formen*. Zürich: Autor

Ginski, S., Koller B. & Schmitt G. (2012). *IBA Berlin 2020, Kurzüberblick / Projektrecherche «Besondere Wohformen»*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Grossenbacher, J. (2015) *„Clusterwohnungen" – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte*. Masterarbeit, MAS in Real Estate, Universität Zürich

Heye, C., Spörri, F. & Willi, C. (2011). *Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich – Auswertung der Bevölkerungsbefragung und von Registerdaten*. Zürich: Stadtentwicklung Zürich

Herdt, T. & Krayer, I. (2019). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Jörg, S., Rey, U. (2024). *Weiterhin hohe Bautätigkeit, Webartikel vom 06.02.2024*. Statistik Stadt Zürich. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2024-02-06_Weiterhin-hohe-Wohnbautaetigkeit.html#

Kaestle, A. (2017). Wer teilt, hat mehr. In O., Bahner und M., Böttinger (Hrsg.). *Neue Standards – Zehn Thesen zum Wohnen* (2. Auflage, S. 123-134). Berlin: Jovis

Kaiser, R. (2014). *Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung.* Wiesbaden: Springer-Verlag.

Kanton Zürich (2024). *Leerwohnungszahlen*. Gefunden unter https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html

Kanton Zürich (2024). *Wohnbauförderung*. Gefunden unter https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbaufoerderung.html

Kienzel, P (2017): *Das erstickende Leben in den Wohnsärgen von Hongkong*. Gefunden unter https://www.zeit.de/zett/politik/2017-09/das-erstickende-leben-in-den-wohnsaergen-von-hongkong

Lehner, S, Hohgardt, H., Umbricht, B. (2024). *Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse*. Weinheim: Beltz

Morris, A, Hastings & C., Ramia, G (2021). *As one gets out, another gets in: thousands of students are 'hot-bedding'*. Gefunden unter https://theconversation.com/as-one-gets-out-another-gets-in-thousands-of-students-are-hot-bedding-156589

Pock, L., Althaus, E., Kaspar, H., Grand, V, Schürch, A. & Otto, U. (2024): *Fallstudienbericht, Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung*, Zürich: ETH Wohnforum.

Rey, U. (2021). *Kleinere Wohnungen für grössere Haushalte.* Webartikel der Statistik Stadt Zürich. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2021-04-15_Kleinere-Wohnungen-fuer-groessere-Haushalte.html

Stadt Zürich Statistik (2015). *In der Agglomeration Zürich leben 1,3 Millionen Menschen – Aktuelle Daten zur neuen Definition der Agglomeration Zürich*. Zürich: Autor

Stadt Zürich Statistik (2023). *Haushalte nach Wohnflächenkonsum pro Person, Personen- und Kinderzahl*. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/web/de/politik-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-wohnen/BAU509T5094_Haushalte_nach-Wohnflaechenkonsum-Personenzahl-Kinderzahl.xlsx

Statistisches Amt Kanton Zürich (2024). *Wohnbautätigkeit*. Gefunden unter https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/wohnbautaetigkeit.html#:~:text=Im%20Jahr%202023%20stieg%20die,bei%20leicht%20%C3%BCberdurchschnittlichen%200.28%20Prozent.

Thalmann, P. (2023). *Den Wohnungsbestand besser nutzen zur Verringerung der Umweltauswirkungen des Wohnens*. Bern: Nationales Forschungsprogramm «Nachhaltige Wirtschaft» NFP 73

Thiesen, C. (2017). Clusterwohnen in Schweizer Genossenschaften – Moderne WGs zwischen Individualität und Gemeinschaft auch für die ältere Generation?. In Sinnig, H. (Hrsg.): *Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft* (S. 163-178). Stuttgart: Fraunhofer IRB

Wüest Partner (2023). *Wohnungspolitik in den Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen*.

Zimmerli, J. (2022). *Befragungsergebnisse für das Bauleitbild der BGZ*. Zürich: Zimraum GmbH

Zukunftsinstitut (2023). *Die Megatrends*. Gefunden unter https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/megatrends

Zukunftsinstitut (2023). *Die Megatrends*. Gefunden unter https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/megatrends

6. Anhang

1. Transkribierte Interviews mit fachkundigen Personen (6 Interviews)
2. Umfrage an die Bewohnenden von Kleinstwohnungen*
3. Flyer zur Umfrage an die Bewohnenden von Kleinstwohnungen*

Ehrenwörtliche Erklärung

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

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

Zürich, den 09.09.2024

_____

Anhang 1 – Transkribierte Interviews mit fachkundigen Personen

Expertinnen-Interview (Nr. 1)

Interviewpartnerin:	**Dr. Joëlle Zimmerli** Inhaberin, Geschäftsführerin Zimraum, Raum + Gesellschaft
Datum/Zeit:	23.07.2024, 09:00 – 09:40 Uhr
Ort:	Digital, mit Microsoft Teams

A) Zur befragten Person:

1. *Welchen Bezug haben sie zu modernen Bedürfnissen des Wohnens, insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnformen für Kleinstwohnungen*?*

Ich habe keinen speziellen Bezug zu Kleinstwohnungen*, aber ich mache sehr viel Wohnraumforschung, Wohnraumentwicklungsforschung und Kleinstwohnungen* sind ein Teil davon. Ich evaluiere viele Wohnprojekte und habe deshalb auch einen guten Einblick, was schlussendlich von den Bewohnern geschätzt und nicht geschätzt wird und nicht nur, was die Architekten oder Entwickler denken, dass es gut ist, weil sie es entwickeln.

B) Rückblick Entwicklungsmodelle

2. *Wie wurde in den letzten 10 Jahren in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Kleinstwohnungen* entwickelt und gebaut?*

Also was sicher, aber das ist jetzt schon 20 Jahre her, erkennbar ist, dass ein größerer Fokus auf den Bau von kleineren Wohnungen gelegt wird. Wir haben einen strukturellen Mangel bei Kleinwohnungen, im Wohnungsbestand, das wurde erkannt und diese Lücke wird gefüllt, insbesondere in den urbanen Räumen. Ich kann es vielleicht noch kontextualisieren. Das hängt damit zusammen, dass wir eine sehr stark steigende Anzahl ein Personenhaushalten haben. Das ist schon lange der Fall, das hat irgendwann in den Achtzigern angefangen. Und der Wohnungsmarkt hat darauf reagiert. Der Wohnungsmarkt hat auch deshalb darauf reagiert, weil natürlich die Stückpreise für kleinere Wohnungen tiefer sind als für größere Wohnungen und deshalb die Vermietbarkeit auch besser wird respektive mit kleineren Wohnungen können auch höhere Quadratmeterpreise erzielt werden. Das waren alles Gründe, wieso in den letzten 10 bis 15 Jahren mindestens ein Shift stattgefunden hat, weg von 4-Zimmerwohnungen, hin zu eher 2-Zimmerwohnungen.

3. *Können Sie Projektbeispiele nennen mit großem oder solche mit eher ernüchterndem Erfolg und dies begründen?*

Wie definieren Sie Kleinstwohnungen*?

Das sind sämtliche Typen von Wohnformen. Das kann von Mikroappartements über Studios zu 1- bis 2-Zimmerwohnungen gehen. Haushalte bis maximal 2 Personen. Der Fokus liegt auf Haushalten von berufstätigen Personen mit reduziertem Wohnflächenverbrauch. Auch Cluster-Wohnungen, in denen sich mehrere Kleinstwohnungen unterschiedlicher Parteien finden gehören dazu.*

Was man sieht, ist, dass in den Städten die Kleinstwohnungen*, die häufig auch möbliert vermietet werden, im Moment wahnsinnig boomen, und ich sag jetzt mal die Kommunen eher Panik haben, dass viel zu viele von diesen Kleinstwohnungen* gebaut werden. Das läuft sehr gut in den großen Städten, da sehe ich eigentlich keine misslungenen Projekte. Thema ist, was Sie jetzt gerade angesprochen haben, die Cluster-Wohnungen, die sehr stark gehypt wurden, vor allem von Genossenschaften, die propagiert wurden, als die Lösung für das Wohnproblem, die Suffizienz und so weiter. Die funktionieren bei weitem nicht so gut, wie das erzählt wird. Weder bei Genossenschaften noch bei kommerziellen Projekten muss man dazu sagen.

4. *Wie wurden dabei wohnungsergänzende, gemeinschaftlich nutzbare räumliche Angebote, welche halbprivat oder öffentlich sein können, ausgelotet und aus welchen Gründen erwiesen sich diese im Nachgang als wertvoll oder als Fehlschläge?*

Wenn man sagt, man reduziert wirklich den privaten Raum auf sehr wenig Wohnfläche und bietet dafür Gemeinschaftsfläche als Ausgleichsfläche an. In diesem Sinne ist es etwas Wertvolles. Nicht trivial ist, dass diese Gemeinschaftsfläche auch wirklich genutzt wird. Diese werden viel weniger genutzt, als man sich das vorstellt. Wenn man will, dass diese Flächen genutzt werden, müssen die Leute, die dort wohnen, auch einen Willen haben, miteinander zu tun zu haben. Das wiederum haben sie nur, wenn sie irgendwo eine gemeinsame Basis haben in ihren Wert- und Lebensvorstellungen. Häufig funktionieren solche Angebote sehr transaktional. Die Leute nehmen solche kleinen Wohnungen, weil sie günstig sind, weil sie ein Zimmer brauchen, nicht weil sie an diesen Gemeinschaftsflächen interessiert sind.

C) Potenzial für Synergien zwischen Investoren und Bewohnern

5. *Welche Herausforderung oder Probleme sind typisch bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen* und wie werden diese adressiert?*

Wenn sie wollen, dass Flächen gemeinschaftlich genutzt werden, müssen sie Bewohner auswählen, die zusammenpassen und damit greifen sie in die Bewirtschaftung ein. Das heißt, solche Wohnformen zu entwickeln, lohnt sich nur dann, wenn der Investor, für den sie bauen, willig ist, in der Bewirtschaftung mehr Aufwand zu betreiben, so dass Leute einziehen, die an einem gewissen Maß an Zusammenleben interessiert sind. Wenn der Investor nicht daran interessiert ist und eine 08/15 Verwaltung einsetzt, dann bringt das alles nichts. Es geht also weniger um die Entwicklung an und für sich. Da kann man zwar auch recht viel falsch machen. Hierzu gibt es viel Forschung über bessere Grundrisse, schlechtere Grundrisse… Da geht es um Themen wie Lärm innerhalb der Wohnung, sind die Gemeinschaftsflächen an attraktiven Lagen… Aber schlussendlich ist die zentrale Frage, wie wird das Objekt bewirtschaftet? Wenn der Investor nicht bereit ist, da mehr zu leisten, dann ist der größte Fehler, den sie machen können, solche Räume zu entwickeln. Als Entwickler muss man sich mit dem Investor einig darüber werden, wieviel er in der betrieblichen Phase investieren will, damit es letztendlich funktioniert.

6. *Ist es einfacher mit zumietbaren Optionsräumen, wie zumietbaren Zimmern oder Multifunktionsräumen, als mit gemeinschaftlich genutzten Räumen zu arbeiten?*

Privat nutzbare Räume sind sicher einfacher. Wenn sie noch Flächen dazu mieten können, dann sind es einfach privat genutzte Flächen. Dann gibt es einfach keinen gemeinschaftlichen Aspekt dahinter.

7. *Worin sehen Sie das Potenzial für gewinnorientierte Investoren nicht nur den Nerv der Zeit zu treffen, sondern auch langfristig sowohl für sich als auch die NutzerInnen attraktive Kleinstwohnungsangebote* sicherzustellen?*

Das ist eine Frage, die man nicht stellen kann, sie ergibt keinen Sinn. Ein gewinnorientierter Investor sieht eine attraktive Kleinstwohnung*, wenn diese einen hohen Quadratmeterpreis hat, die er gut vermieten kann, wo er wenig Leerstand hat. Das ist ein großer Anreiz für einen gewinnorientierten Investoren.

Eine gemeinschaftsorientierte Form der Kleinstwohnungen* zu machen, das ist eine andere Frage; und diese Frage kann man damit beantworten, dass er vielleicht sein Portfolio diversifizieren will, dass er etwas Neues ausprobieren will. Wobei das geht in die gleiche Richtung.

Es gibt auch private oder institutionelle Investoren, die gewisse Ziele verfolgen, die nicht nur auf Rendite ausgerichtet sind. Aber wie gesagt, der Aufwand ist größer. Um gut funktionierende, gemeinschaftsorientierte Kleinstwohnformen* zu entwickeln brauchen Sie die Bereitschaft und den Willen des Investors, und das kann eine intrinsische Motivation sein. Es kann ein Ziel sein, dass er aufgrund seines Fonds oder was auch immer hat, aber wenn er das nicht hat, dann bringt es nichts, so etwas zu machen.

8. *Welche fördernden und welche hindernden Regulatorien sind zu bedenken beim Ziel einer größeren Breitenwirkung zur Errichtung attraktiver Kleinstwohnungsangebote.*

Das müssen Sie erklären, was Sie damit meinen.

Nachweislich besteht eine große Nachfrage nach Kleinstwohnungen; zugleich sollte es ein gesellschaftliches Ziel sein, diese Entwicklung zu adressieren, indem attraktive Wohnungsangebote sichergestellt werden können. Welche Regulatorien sind für eine grössere Breitenwirkung beim Ziel dieser Nachfrageadressierung fördernd und welche hinderlich?*

Das ist eine Frage, die sie recherchieren müssen. Das Einzige, was ich dazu weiß, ist, dass gewisse Anforderungen bei subventionierten Wohnungen, dem entgegenlaufen. Zum Beispiel, dass es Mindestgrößen für kleine Zimmer braucht. Das ist eine Frage, die müssen Sie nicht mir stellen, sondern die können sie nachlesen. Das betrifft nicht nur die gemeinschaftsorientierten Cluster-Wohnungen, sondern generell kleine Wohnungen, also auch Dreizimmerwohnungen mit kleinen Zimmern sind davon betroffen. Es gibt auch Auflagen aus kommunalen Bau- und Zonenordnungen, die verhindern, dass ein Zimmer, ein Bad und so weiter gebaut werden kann. Hindernisfreie Bäder, welche mit Rollstuhl befahrbar sein müssen, das sind so Themen. Da geht es generell um knapp geschnittene Zimmer, die dadurch nicht gebaut werden können.

9. *Meine nächste Frage zielt in dieselbe Richtung. Welche Regulatorin oder Förderprogramme sollten allenfalls eingeführt, korrigiert oder abgeschafft werden, um die Suffizienz zu fördern?*

Genau das sind diese Themen. Das weiß man aber schon länger, dass es einschränkende Bau- und Zonenordnungen gibt, Anforderungen an geförderte Wohnungen, die Mindestgrößen von Bädern, Zimmern und Küchen. In der kleinsten Wohnung müssen Sie eine Küche einbauen mit bestimmten Elementen. Da könnten sie sagen: Wer in einer sehr kleinen Wohnung wohnt, ist vielleicht nicht der, der unbedingt täglich kocht. Also das sind so Anforderungen, die man anpassen könnte zugunsten von kleineren Wohnungen.

Im Kanton Aargau gibt es ein Reglement, das besagt, dass gemeinschaftliche Räume zum Beispiel nicht der Ausnutzungsziffer angerechnet werden bei Mehrfamilienhäusern. Ich weiß jedoch nicht, ob es in Zürich auch ähnliche Regeln gibt.

In Zürich gibt es etwas, das bei Gestaltungsplänen, wenn Sie einen Gemeinschaftsraum machen, dieser dann nicht angerechnet wird.

10. *In welche Richtung entwickeln sich Bauten von innovativen Wohnbaugenossenschaften einerseits und jene von innovativen, gewinnorientierten Investoren andererseits?*

Eigentlich spielt es keine Rolle, ob sie eine Genossenschaft, eine institutionelle oder eine private Investorin sind. Was entscheidend ist, ist die Bereitschaft, Neues auszuprobieren. Was dann die Rechtsform ist, spielt keine Rolle. Als innovativer Institutioneller können Sie genauso experimentieren, wie wenn sie eine innovative Genossenschaft sind. Im Gegenteil, was man häufig nicht sieht, ist, dass 90% der Genossenschaften sehr traditionell sind. Diese sind jetzt teilweise in starken Zugzwang gekommen Wohnformen zu realisieren, die sie eigentlich nicht unbedingt wollen. Das heißt, sie müssen unterscheiden zwischen innovativ und konventionell und nicht zwischen Genossenschaft und institutionell. Traditionellerweise sind die Genossenschaften die innovativen, die eher Trends setzen, ausprobieren und so weiter, weil sie oft ganz andere Bedingungen zum Entwickeln haben. Sie haben mehr Ressourcen, sie haben mehr Leute, die sich engagieren, die finden in der Entwicklung geringere Risiken zu haben oder meinen zumindest, dass sie geringere Risiken hätten.

Der Investor muss seine Rendite erzielen. Das ist sein Kerngeschäft. Aber Sie finden auch private, Investoren, nicht die Masse, aber die Masse ist nie innovativ. Wir haben auch bei institutionellen Investoren solche, die ausprobieren, die Generationenhäuser realisieren und dann kommt es eben darauf an, wie das Management ist oder wie die Boards, die Fonds-Leitungen sind. Wenn diese offen sind, kann auch mal etwas ausprobiert werden. Manchmal wechselt das auch wieder, dann passiert wenig.

Die Genossenschaften erhalten sehr viel Visibilität. Es gibt dort im Moment eine Entwicklung, einen Trend. Wir haben jetzt diese Mehr Als Wohnen. Wir haben Wohnen & Mehr in Basel. Wir haben Bern mit dem Holligerhof. Also das fängt jetzt an sich ein bisschen an unterschiedlichen Orten zu etablieren. Aber das ist auch nicht selbstverständlich.

Bei den institutionellen Investoren gibt es sachte solche Entwicklungen. Es gibt auch private Investoren, die sehr gute Sachen machen. Das passiert häufig auch viel stärker unter dem Radar, ohne dass es gross

wahrgenommen wird. Es gibt solche, die sich teilweise auch zusammenschließen mit Genossenschaften oder gemeinsam ausprobieren. Also ich würde nicht unterschätzen, dass da auch einiges passiert.

Haben sie konkrete Projekte im Kopf, wenn Sie sagen auch private Investoren? Mein Wissenstand ist, dass deren Erfahrungen relativ ernüchternd ausvielen.

Die AXA hat einige, die hat das Generationenhaus, die hat einiges gemacht. Die Pensimo, die probiert auch einiges aus. Die Stiftung Abendrot, die eine Pensionskasse ist probiert aus. Die Utilita, die probiert aus. Die UTOREM probiert aus. Das sind jetzt mal die eher Institutionellen, und da gibt es wirklich auch Private. Wenn sie gucken in Dübendorf/Wallisellen, da gibt es eine Familie, also Privatinvestoren. Die haben ein Haus mit… Wie heißen sie? Zürcher Genossenschaften, die entwickeln und sich halb-halb aufteilen. Da gibt es also diverse Beispiele. Das läuft meistens eher ein bisschen unter dem Radar und die hängen das einfach nicht so an die große Glocke.

Und natürlich sind es immer einzelne Projekte in sehr großen Portfolios. Außer bei den Privaten, das sind die, die Landbesitzen, das Land transformieren und etwas Gutes auf Ihrem Land machen möchten.

D) Ausblick

11. Welche innovativen Entwicklungsmodelle sind gegenwärtig in Arbeit?

Im Sinne von?

Im Sinne von den Trend fühlen und vielleicht auch eben neue Angebote zu generieren.

Ich glaub, was im Moment wahnsinnig Mode oder im Ausprobieren ist, sind unterschiedliche Formen von Generationenhäusern, wo man stärker darauf achtet, Generationen zu mischen, auch mit Gemeinschaftsräumen oder solche mit Fokus 55+. Das ist im Moment so ein Thema.

12. Welche Perspektiven werden welchen Wohnformen von Kleinstwohnungen im Ballungsraum von Zürich langfristig eingeräumt?*
Sehen sie da eher Mikroapartments, sind das eher klassische Studios, 1- oder 2-Zimmerwohnungen oder könnte das in Richtung Clusterwohnungen gehen?

Cluster-Wohnungen ist kein Trend, das müssen sie einfach wissen. Cluster-Wohnungen sind ein Nischenangebot. Es ist gut, dass es das gibt, aber es ist kein Trend, das ist ein Nischenangebot.

Also das heißt, wenn wir von Trends reden, sind es eher die Mikroapartments, die kleine Wohnungen wie Privateinheiten bieten und dann gibt es eine Range an Möglichkeiten zu wieviel Gemeinschaftsflächen gibt man dazu oder nicht.

Es gibt Artisa. Ich weiß nicht, ob sie CityPop kennen. Das ist ein Entwickler, die versuchen jetzt sehr viel, mit diesen etwas gemeinschaftsorientierteren Kleinstwohnformen. Was die zum Beispiel schon rausgefunden haben, ist, wenn man ein Haus mit Mikroapartments füllt, dann hat man einen unglaublich hohen Turnover, weil in Mikroapartment wohnt man eine kurze Lebensphase. Das heißt, man kommt und geht und kommt und geht und durch das entsteht keine Gemeinschaft. Gemeinschaft braucht Zeit Gemeinschaft braucht Leute, die mehrere Jahre an einem Ort sind und Beziehungen aufbauen. Das heißt,

wenn sie nur so Leute haben, die kurz dort wohnen, können Sie keine Gemeinschaft aufbauen. Das heißt, sie müssen eigentlich mischen mit größeren Wohnungen. Das können größere 2-Zimmerwohnungen sein. Das können ein paar Dreizimmerwohnungen sein, wo Menschen länger bleiben. Es kommt halt immer aufs Business Modell an. In Zürich gibt es einfach eine riesige Nachfrage nach diesen Pied-à-Terre, wo man unter der Woche wohnt und am Wochenende weg ist. Das wird es immer geben. Das ist, glaube ich, ein stabiles Angebot. Dann wird es vermehrt das Einstreuen von solchen Kleinst- oder kleineren Wohnungen in normaleren Gebäuden geben, die dann auch keinen besonderen Betrieb brauchen, sondern ganz normal vermietet werden können. Das ist auch nochmal eine Unterscheidung, die Mikrowohnungen, die mit einem Servicevertrag, wo man richtig viel rausholen kann und die Mikrowohnungen, die man als ganz normale Mietwohnungen vermietet sind zwei unterschiedliche Produkte.

13. *Zeichnet sich ein veränderter Wohnflächenbedarf seit Covid mit der seither vermehrten Homeofficearbeit ab und wie wird dies adressiert?*

Behauptet wird, dass jetzt alle ein Arbeitszimmer mehr wollen. Die Realität ist, dass sich das niemand leisten kann. Also wieso kann sich plötzlich jemand ein Zimmer mehr leisten, wenn er das vorher nicht konnte? Das ist eigentlich Wunschdenken und nicht etwas, das sich verändert. Nur weil die Menschen wollen, heißt das nicht, dass sie es sich auch leisten können. Also selbst wenn sie es wollen würden, können Sie es sich nicht leisten. In den Ballungsräumen geht es weiterhin in Richtung, dass man knappe Wohnflächen haben wird aufgrund der Bezahlbarkeit. Das Einzige, was man teilweise sieht, ist, dass das es im ländlichen Raum wieder einfacher geworden ist, Wohnraum zu vermieten. Aber das hat nichts mit veränderten Bedürfnissen an zusätzliche Zimmer oder sowas zu tun, sondern einfach eine größere Bereitschaft, längere Pendlerwege zu machen, weil man vielleicht nicht jeden Tag in die Stadt fahren muss. Was eher interessant ist, sind Diskussionen darüber, ob Wohnungsgrundrisse wieder etwas anderes gemacht werden müssen. Was COVID ja gelehrt hat, ist, wie wichtig es ist, dass man Lärmschutz innerhalb der Wohnung hat. Weil wenn zwei Personen Homeoffice machen und Sitzungen haben, dann stört es, wenn die Wohnungsgrundrisse offen sind. Also es hilft, wenn zum Beispiel Küchen eher abgetrennt sind und so weiter. Oder wenn es Arbeitsnischen gibt, wo man noch irgendwie ein belichtetes Pult hinstellen kann. Das sind eigentlich eher die interessanten Fragen, ob da bei der Entwicklung etwas stattfinden wird.

14. *Welche Flexibilitäten werden eingeplant, um ohne oder nur mit minimalen baulichen Anpassungen eine maximale Resilienz sicherstellen zu können?*

Das ist eine Frage, die kann ich nicht beantworten. Was ist Resilienz? Also versuchen sie zu fokussieren, was Sie wissen wollen.

Gibt es allgemeine Trends, wie man entwickelt? Ich denke z.B. ein flexibler Rohbau ist viel wert. Dies langfristig, weil man für einen Zeithorizont von fünfzig bis hundert Jahren denkt. Gibt es vielleicht andere Aspekte der Flexibilität?

Sie können die Frage viel kürzer stellen. Fragen Sie doch einfach, was wird gemacht, um Flexibilität im Grundriss zu wahren?

Flexibilität ist ein Schlagwort, das wird seit 20 Jahren gebraucht und alle brauchen es inflationär und haben keine Ahnung, wovon sie reden. Wie Sie sagen, gibt es Flexibilität auf ganz unterschiedlichen Ebenen. Also sie können sagen ich behalte mir Planungsflexibilität und will bis zur Baueingabe möglichst viel Spielraum haben, um den Wohnungsmix anzupassen. Wenn ich die Baueingabe mache, dann ist es aber fix. Dann können Sie sagen ich versuche, betriebliche Flexibilität zu behalten.

Das Einzige, was sie eigentlich in einer Wohnung machen können für betriebliche Flexibilität, sind Schiebetüren. Die, die lieber offene Räume haben, machen die Schiebetüren immer auf und die, die ein Zimmer wollen, machen die Türe zu. Schiebetüren, sind teuer und Schiebetüren haben keinen wirklich guten Lärmschutz, wenn sie das normale Zimmer brauchen. Das sind Gründe, wieso es dann doch nicht so realisiert wird.

Was Sie auch machen können, ist, Joker-Zimmer anbieten. Das heißt, wenn jemand ein zusätzliches Zimmer mieten will, kann er dieses mieten. Da gab es diese «wahnsinnig großartigen Ideen», diese zuschaltbaren Zimmer zu machen, die man dann von einer Seite nutzen kann, oder von der anderen Seite. Das ist aber totaler Zufall, dass gerade der eine oder der andere das Zimmer will. Das ist sehr unflexibel. Sogenannte Schalt-Zimmer hat man auch schon in den 60er Jahren diskutiert; hat sich nie durchgesetzt aus guten Gründen. Die Joker-Zimmer sind flexibler, weil sie irgendwo sind, und man mietet diese einfach dazu. Das ist sicher ein kleiner Trend, dass diese Joker-Zimmer häufiger gemacht werden. Diese haben auch die Institutionellen entdeckt. Das ist wirklich etwas Flexibles. Das hängt nicht an einer bestimmten Wohnung, sondern kann vom ganzen Haus oder sogar von extern gemietet werden. Das ist eine Art der betrieblichen Flexibilität. Gästezimmer würden auch dazu gehören.

Dann haben sie die Umbauflexibilität, aber die wird erst relevant, wenn sie in eine großzügige Erneuerung kommen. Also wenn sie nach 30 Jahren sagen, ich nehme jetzt ein bisschen mehr Geld in die Hand und nutze die Situation, um den Wohnungsspiegel anzupassen. Das ist aber auch nicht günstig. Das heißt, Sie machen dann vielleicht aus einer 2.5-er und einer 3.5-Zimmerwohnung eine 1.5-er und 4.5-Zimmerwohnung. Die ganze Elektrik und Haustechnik sind darauf ausgerichtet, dass Sie dies relativ einfach machen können. Dies ist aber auch eine große Vorinvestition, die Sie machen, ohne eine Ahnung zu haben, ob sie das jemals realisieren.

Und die letzte Flexibilität ist das, was Sie gesagt haben, dass sie die Grundstruktur des Rohbaus so machen, dass wenn sie wirklich stark zurückbauen, relativ einfach komplett neue Räume machen können. Das hängt dann mit der Statik zusammen und mit den Säulen, mit dem Grundraster.

Den einzigen Trend, den ich sehe, ist das mit den Joker-Zimmern und alles andere sind Dinge, die kennt man seit x Jahren, x Jahrzehnten aus guten Gründen hat sich gewisses nicht durchgesetzt.

15. *Als letzte Frage eine sehr offen Frage. Welche Visionen haben Sie für die Zukunft und welche Maßnahmen oder Ereignisse wären hierzu erforderlich?*

Da ich nicht Entwicklerin bin, im Sinne, dass ich keine eigenen Dinge mache, habe ich auch keine Vision für mich. Das Einzige, was ich mir wünsche, da haben Sie natürlich schon recht, dass viele institutionelle unglaubliche 08/15-Ware produzieren. Da wäre es schon wünschenswert, dass mehr Bauherren reflektieren, für wen sie bauen, wie sie bauen und dass Sie eben auch andere Dinge bauen können, schon

rein typologisch ein bisschen anders bauen können, als nur das 08/15 was gemacht wird. Das ist, was ich mir am Ehesten wünschen würde vom Wohnungsmarkt oder von der Wohnungswirtschaft.

Experten-Interview (Nr. 2)

Interviewpartnerin:	**Dr. Johannes Eisenhut** Geschäftsführer Senn Development AG
Datum/Zeit:	23.07.2024, 14:00 – 15:00 Uhr
Ort:	Digital, mit Microsoft Teams

A) Zur befragten Person:

16. *Welchen Bezug haben sie zu modernen Bedürfnissen des Wohnens, insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnformen für Kleinstwohnungen*?*

Mit der Senngruppe, der Firma, für die ich jetzt seit 11 Jahren tätig bin, haben wir 2016 zum Beispiel das Zwicki Süd fertiggestellt mit Schneider Studer Primas Architekten und dort für die Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft Cluster-Wohnungen realisiert. Das war damals ziemlich neu. Ich bin nicht sicher, die ersten waren wir wahrscheinlich nicht, aber das Thema wurde da sicherlich relativ kontrovers diskutiert und auch publizistisch ausgewertet. Für die Überbauung haben wir den Umsicht Award gewonnen und auch den Architekturpreis des Kantons Zürich. Wahrscheinlich jetzt nicht nur wegen der Cluster-Wohnungen.

Seither habe ich verschiedene Projekte entwickeln und mitentwickeln dürfen, wo generell das Thema «Kompakter Wohnen» eine Rolle gespielt hat. Wenn man im Raum Zürich Wohnungen entwickelt, ist der Druck der Landkosten und der Preisdruck so hoch, dass man sich eine unüberlegte Großzügigkeit nicht leisten kann, nicht als Mieter und deshalb eben auch nicht als Entwickler. Das ist so ein bisschen die Kaskade. Daher beschäftigt man sich mit den kleinstmöglichen und doch funktional am meisten Mehrwerte bietenden Typologien. So haben wir jetzt zum Beispiel am Letzigrund mit Baumschlager Eberle das B-Hive fertig gebaut. Wir haben jetzt Aufrichte gehabt von einem Projekt mit Herzog.de Meuron in Altstetten am Lindenplatz und werden im September auch noch Aufrichte haben von einem Projekt mit EMI-Architekten am Triemliplatz. Das sind alles Wohnüberbauungen mit irgendwo zwischen 60 und 150 Wohnungen inklusive dem Zwicki Süd, welches das grösste war. Das ist meine Berührung mit Wohnen und mit Kleinwohnungen.

Wir haben aktuell auch noch ein Projekt in Affoltern am Albis auf dem Zena Areal, dem Areal des Sparschälers, eine Design Ikone, die aus dem Sparen entstanden ist. Auch da überlegen wir uns natürlich, wie wir den Sparschäler ansetzen können bei Wohnungstypologien. Dort auch insbesondere im Zusammenhang mit der Frage «Kann ich für verschiedene Lebensphasen eine Art Mehrstufenrakete bauen», wo ich zum Beispiel eine 4.5-Zimmer Wohnung für meine Familie miete und wenn die Kinder ausgezogen sind, die Einliegerwohnung wieder weitervermieten kann oder abverkaufen kann. Solche Überlegungen machen wir uns dort.

Bei Senn darf ich tatsächlich seit 11 Jahren für die Entwicklung und die Vermarktung tätig sein. Das heißt die Akquisition, die wir tätigen, darf ich bis zur Baureife entwickeln. Zum Bauen übergebe ich die

Projekte der Senn Construction AG, und dann übernehmen wir diese in der Vermarktung und müssen auslöffeln, was wir uns eingebrockt haben.

Es braucht oft das Tauziehen. Ich, hab nicht das Gefühl, dass ein Projekt, das von Architekten entwickelt, geplant und gebaut wird, immer das Beste ist. Sondern ich glaub, wie beim Film braucht es eine Crew. Der Kameramann, die Drehbuchautorin, die Tontechnikerin und die Regisseurin sind verschiedene Leute. Es ist die Zusammenarbeit, die es dann ausmacht. Wir als Entwickler sind in dieser Metapher vielleicht der Produzent des Films.

B) Rückblick Entwicklungsmodelle

17. *Können sie Projektbeispiele nennen mit einem großen und solche mit einem eher ernüchternden Erfolg und dies auch begründen?*

Jedes Projekt hat seine Herausforderungen. Womit wir bei Zwicky Süd zu kämpfen hatten, war, dass wir ursprünglich ein Haus im Eigentum anbieten wollten. Wir wollten damals Eigentumswohnungen bauen. Das war zu früh, das war vor der Niedrigzinsphase. An diesem Lärm-Ort, der Zwicky Süd ja ist zwischen Autobahn, Überlandstraße und Zuggeleisen, haben wir tatsächlich zu wenig Leute gefunden, die bereit gewesen wären, eine Wohnung im Eigentum zu kaufen; so haben wir dann Miete gemacht. Ansonsten haben wir zum Glück «Holz anlangen» nie negative oder problematische Projekte gehabt. Auch Zwicky Süd war am Ende sehr positiv mit dem einen Haus als Miete, das wir der Swiss Life verkauft haben. Das übrige Quartier war dann Pensimo auch zur Miete und Kraftwerk 1 als Genossenschaft. Das hat wunderbar funktioniert, aber ich bin jetzt nicht sicher, worauf ihre Frage abzielt.

Zum Beispiel in Bezug auf die Typologien, den Wohnungsmix oder generell was man anbietet, um zu verstehen, ob man im Nachhinein etwas noch besser hätte machen können in der Entwicklung, da sich etwas nicht ganz so einfach im Betrieb erwiesen hat.

Ihr Titel heißt ja «Potenzial neuer Wohnformen bei Kleinstwohnungen* für gewinnorientierte Bauträger». Was wichtig ist, ist «Don't believe the hype». Man muss immer aufpassen, wenn etwas als neue tolle Typologie angekündigt wird. Es gibt verschiedene Gründe, warum man eine Typologie toll finden kann. Das eine ist, weil sie auf Papier neu aussieht, das andere ist, weil sie tatsächlich neue Wohnformen ermöglicht und das dritte ist, weil tatsächlich alle die Wohnungen wollen, und das widerspricht sich teilweise. Da müssen sie jetzt vielleicht eher mit dem Andreas Engweiler von Kraftwerk 1 reden, aber es ist klar, dass Cluster-Wohnungen zum Beispiel ein nicht einfaches Produkt sind. Kraftwerk 1 musste dann glaube ich sogar anregen, dass die Cluster-Wohnungen von Vereinen gemietet werden. Diese Vereine wiederum hatten Mitglieder und diese Mitglieder haben dann je ein Zimmer genommen. Dies weil das Produkt einfach zu groß war. Bei einer normalen 5.5-Zimmer WG gibt es einfach jemanden, der hat eine reiche Familie. Diese übernimmt dann den Hauptmietvertrag. Dann hat diese die Zimmer untervermietet. Wenn man das schlau gemacht hat als Student, war das ein erster Kurs in Kapitalismus. Denn der Hauptmieter hatte am Schluss das eigene Zimmer gratis, weil die Untermieter genügend bezahlten. Ich war leider immer auf der anderen Seite. Ich war derjenige, der fürs Zimmer zuviel bezahlt hat. Das ist die normale WG-Welt. Die Cluster-Wohnungen gehen da einen deutlichen Schritt weiter. Meine Frage ist dann immer, «Wo ist die Relevanz?». Es gibt Dinge, die sind relevant, weil sie einen kommunikativen Effekt haben, weil sie einen Zeitgeist ausdrücken. Andere Dinge sind relevant, weil sie die Masse

betreffen. Ich habe im Moment das Gefühl, die Relevanz, die die Masse betrifft, findet statt in intelligenten Grundrissen, die möglichst wenig Quadratmeter pro Nutzwert fressen und trotzdem gute Qualitäten, Aussichten, Zonierungen und so weiter erlauben. Wir wissen, dass wir demografisch auf einem Weg sind, der nicht viel mit Einfamilienhäusern und 5.5-Zimmerwohnungen zu tun hat, für den Großteil der Lebensphasen. Das sind Überlegungen, die sehr relevant sind. Und weniger die Frage, ob Cluster-Wohnungen, Hallen-Wohnungen oder Furnished Apartments «the next big thing» sind. Im Gegenteil, gegen Furnished Apartments muss man bis zu einem gewissen Grad ankämpfen, weil die Art von Urbanisierung hat einfach auch etwas sehr trauriges.

Das gefällt mir zum Beispiel am Projekt mit Herzog de Meuron an der Badenerstraße, mehrseitig ausgerichtete, kompakte Wohnungen, in hoher Dichte aber in einem filigranen Städtebau. Das finde ich gut. Auch das Triemli-Hochhaus mit den EMI-Architekten, eine Gebäudeform, die sich aus dem Baurecht als «Malen nach Zahlen» fast generativ polygonal entwickelt hat. Daraus entstand ein Grundriss, den viele Leute bei uns bei Senn immer noch schwierig finden. Auch der Investor bei Swiss Life findet «Konntet ihr nicht gerade bauen?». Ich persönlich habe das Gefühl, dass es interessante Nutzwerte, Affordanzen und Zonierungen ermöglicht, die nicht einfach 08/15 sind. Aber im Endeffekt sind die meisten einfach gute, mehrseitig ausgerichtete 1.5-Zimmerwohnungen oder 2.5. Die große Relevanz liegt in den Standardprodukten, die man optimiert und nicht in den Nischenprodukten, die man imaginiert.

Selten gibt es ein Nischenprodukt, das sich durchsetzen kann. Dann war es der große Wurf. Aber da gibt es halt schon alles Mögliche. Da gibt es diese Mini-Lofts und Tiny Houses. Aber ob das sich dann wirklich durchsetzt? Die Typologie der 2.5-Zimmerwohnung ist einfach brutal robust, und wenn man eine solche kompakt entwirft und die Gebäudestruktur so anlegt, dass Wohnungen zusammengeschaltet werden könnten, dann passieren da Dinge, die ich viel spannender finde.

Wo liegen in ungefähr die Wohnungsgrössen beim Triemli-Hochhaus, das demnächst fertig gebaut wird?

Das ist schon länger her, die Vermarktung fängt demnächst an. Wenn ich mich richtig erinnere, dann sind die größeren Wohnungen im Turm bei 75 m2 und die kleineren auf dem Schlitten bei 37 m2. Dann haben wir noch durchgeschossene 3.5-Zimmerwohnungen, die bei 85 m2 liegen.

An der Badenerstraße bei H&dM haben wir viele durchgeschossene bei 50 bis 60 m2 und in den Gartenhäusern 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen, wobei die 4.5-er knapp bei 100 m2 und die 3.5-er eher bei 80 bis 85 m2 liegen.

Somit sind diese Gebäude weniger auf eine Wohnungsgröße ausgelegt als vielmehr auf effiziente Grundrisse mit entsprechender Zimmerzahl?

Generell finde ich es wichtig, dass eine Siedlung, aber nur schon ein Gebäude, das mehr als 30 Wohnungen hat, keine Monokultur pflegt. Dies hat auch damit zu tun, dass man als Investor die Risiken «spreaden» kann und nicht nur ein Produkt auf dem Markt hat. Aber auch über den Lebenszyklus des Gebäudes ist eine gewisse Varietät oder Diversität wertvoll. Ich meine jetzt nicht, dass Luxuswohnungen und gemeinnützige unbedingt im selben Haus sein müssen. Ich finde das für Siedlungen gut. Im Zwicky Süd, haben wir 7- oder 8-Zimmerwohnungen gehabt, die einen astronomischen Monatsmietzins haben,

und das neben den Genossenschaftswohnungen. In solchen Siedlungen finde ich die Spanne sehr gut. In einzelnen Bauten braucht es auch eine gewisse Spanne, damit die Baute stabil bleibt über ihren Lebenszyklus und nicht ins Ghetto kippt. Oder es kann ja auf beide Seiten kippen. Ich habe das Gefühl, dass Monokultur ein Risiko in der Vermarktung und ein Risiko im Lebenszyklus des Gebäudes ist.

Es gibt immer spezifische Qualitäten, die ein Projekt oder eine Wohnung auszeichnen, in die man sich auch verliebt. Darum ist die Gleichmacherei etwas Schlechtes, etwas Negatives und darum ist es schade, dass der Wohnungsmarkt so wenig liquid ist. Man ist sich gewohnt, in Wohnungen zu wohnen, die man nicht wirklich ausgesucht hat, sondern die man halt einfach gekriegt hat. Man wählt viele Dinge in seinem Leben frei aus; man entscheidet sich was für ein Velo, welche Frisur usw. Die Entscheidungsfreiheit bei der Wahl der Wohnung ist durch Marktkomponenten und wirtschaftliche Komponenten jedoch oft so eng, dass man eben nicht so wohnt, wie man möchte. Darum braucht es aus meiner Sicht immer spezifische Qualitäten und ich bin auch absolut für das Besondere. Auf der anderen Seite ist wohnen eine Funktion, die bestimmte Dinge wie Diskretion, sozialer Austausch, Rückzug usw. sicherstellt. All diese Sachen müssen irgendwo berücksichtigt sein, damit es lebenswert ist.

Wenn man optimiert, muss man aufpassen, dass man das Lebenswerte nicht wegoptimiert und umgekehrt kann man sich auch nicht leisten Scheinqualitäten zu bauen, Fürze, die letztlich gar niemandem so sehr gefallen oder so sehr nützen. Oft ist das bis zu einem gewissen Grad ein Blindflug.

Gewisse Typologien entstehen auch aus einem anderen Grund als wofür sie nachher erfolgreich sind.

Da gibt es auch Positionierungsfragen. Sollte nicht Google Cluster-Wohnungen bauen, damit ihre Ronins gleichzeitig flexibel von einer Stadt in die nächste ziehen und trotzdem sozial integriert hausen könnten. Ich habe das Gefühl, dass Kraftwerk 1 und Kalkbreite vielleicht 5 Cluster-Wohnungen, Google aber 50 bräuchte. Da wäre dann die Relevanz.

Man muss sich überlegen wozu. Das Umtopfen von Leuten in der letzten Lebensphase zu ihrem wirtschaftlichen Nachteil ist doppelt blöd. Darum funktioniert es auch nicht, oder nur unter Gewaltandrohung, weil man sonst nichts zu gewinnen hat.

Und alle diese Bewegungen, die ich spüre, die noch keine wirkliche Lobby haben. Ich weiß nicht, ob es dir auch so geht mit Kollegenkreisen, die sich überlegen, zusammenzuziehen. So nach vierzig fängt das an. Man ist demoralisiert über den Wohnungsmarkt in und um Zürich. Man überlegt sich was dann ist, wenn die Kinder an der Uni oder im Arbeitsleben sind und denkt, eigentlich sollte man sich zusammen ein Bauernhaus kaufen. Okay, kein Bauernhaus, aber sonst irgendwas. Eine ETH-Villa? Okay können wir uns nicht leisten. Dann kommen so bottom-up Genossenschaften, die sich überlegen, zusammen etwas anzureissen. Auf der anderen Seite gibt es die, die das Gefühl haben, sie könnten Geld damit verdienen, indem sie jetzt Luxus-Alterswohnen, wobei man darf nicht «Alters» sagen, sondern man muss Communities ausrufen. «The Embassies of Good Living» gibt es neu. Das ist aber ein bisschen unsympathisch. Es gibt viele Aspekte, die für mich nicht gelöst sind, gerade in diesem demografischen Wandel. Ich habe jetzt gerade keine Lösung. Aber man muss definitiv mal das Gras wachsen hören und überlegen was das eigentlich soll.

18. *Wie werden wohnungsergänzende, gemeinschaftlich nutzbare räumliche Angebote ausgelotet, welche halbprivat oder öffentlich sein können? Und aus welchen Gründen erwiesen sich diese im Nachgang als wertvoll respektive als Fehlschläge?*

Gute Frage. Also ein Hobby-Projekt, das ich seit ungefähr 5 Jahren im Hinterkopf rumtrage, ist ein Co-Living unter der Schirmherrschaft von Tyler Brûlé und seinem Monocle, wo eigentlich im Erdgeschoss ein Monocle-Kaffee drin ist und oben drüber siebzig Wohnungen dazu. Wo man sich trifft und den Kaffee nicht aus der eigenen Maschine lässt, sondern man ein Abo hat im Erdgeschoss. Es hat verschiedene Genossenschaften, die das so ähnlich mit dem Wohnzimmer gut machen. Es gibt aber auch glückliche Fügungen im urbanen Umfeld, wie z.B. im Quartier um die Ida- und Gertrudstrasse, wo sich die Leute, die dort wohnen, im Erdgeschoss in der Beiz begegnen, auch wenn es kein Gemeinschaftsraum ist. Es gibt gute Beispiele von Gemeinschaftszentren und es gibt gute Beispiele von gemeinsam genutzten Dachterrassen. Es gibt halt auch sehr viele schlechte Beispiele von verwaisten Gemeinschaftsräumen und deprimierenden Kindergeburtstagen in irgendwelchen, zugemieteten Gemeinschaftsräumen. Es ist schwierig, alles über einen Kamm zu scheren. Es wird interessant sein, mit den Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich, wo man auch unbedingt öffentliche Nutzungen reinbringen muss.

Das Problem öffentlicher Nutzungen ist, dass es entweder Unternehmertum oder Liebe braucht, damit sie funktionieren oder am besten beides. Wenn beides fehlt, dann werden es verwaiste Räume oder Räume, die keinem etwas bringen.

Rezepte? Wir sind im gewerblichen Bereich stärker daran, als bei den Wohnüberbauungen, die wir realisiert haben. Unser eigenes Büro in Sankt Gallen, hat z.B. ein eigenes Restaurant im Erdgeschoss, welches wir betreiben. Somit wird dieses zu unserem Wohnzimmer. Wir haben weniger Bürotische, und wenn die Bürotische oben voll sind, weil überbelegt, dann arbeiten die Leute aus der Beiz und die Beiz gehört uns und darum nervt uns das Servicepersonal nicht mit Cappuccinos, wobei doch, wir nehmen es dann gerne an, da gratis.

Und jetzt beim Hortus machen wir etwas ähnliches, wo wir sagen, wir haben einen Betreiber im Erdgeschoss, mit Restaurant, Kaffeebar und Gesundheitsangeboten. Der Betreiber muss weniger Mietzins bezahlen, er wird nicht stranguliert von einem harten Mietvertrag, weil die Mietflächen oben bezahlen anteilig die Miete des Erdgeschosses. Aber es wird betrieben. Die Leute, die oben sind, sind somit Hausherr, eigentlich wie die Vermieter des Beizers im Erdgeschoss. Mit dieser Haltung dürfen Sie das Erdgeschoss hoffentlich nett und respektvoll nutzen. Es ist mein Erdgeschoss, meine Beiz hier. Wenn Sie Gäste haben, dann können sie sich auch so aufführen. Und trotzdem ist das Erdgeschoss öffentlich und auch das Angebot. Das heißt, wenn jemand von aussen reingeht, muss er konsumieren. Wenn jemand ein Mieter ist, dann kann er den ganzen Tag in der Kajüte hocken, irgendwo in einem Separee und kann dort ein Meeting nach dem anderen abhalten, in seinem Erdgeschoss. Das wird spannend sein. Ich hoffe, dass das funktioniert. Auch dort gibt es das Umspringbild von irgendwelchen Roche-Lobbies, wo die Corbusier-Stühle Staub fangen. Wir hoffen, dass wir das Betriebssystem so geknackt haben, dass es funktioniert.

Beim Wohnen ist das sehr ähnlich. Man kann nicht ein Restaurant hinzwängeln, wo keines funktionieren kann, weil die Lage schlecht ist. Aber wenn die Lage gut ist für ein Restaurant, kann man ja versuchen

das in ein Gesamtkonzept einzuarbeiten, um sicherzustellen, dass die Leute, die in der Überbauung wohnen, stolz sind auf «ihr» Restaurant und es nicht mit Lärmklagen eindecken, wenn es am Freitagabend etwas länger dauert. Das sind die Symbiosen, die ich wichtig finde.

Und wie macht man das? Das hat immer mit Positionierung zu tun. Es hat damit zu tun, was verspricht man und was versprechen sich die Leute, die dort sind.

Um jetzt den Schluss an den Anfang zu machen... Dadurch, dass wir in der Lage sind, selbst zu entwickeln und selbst zu vermarkten, können wir solche Dinge vielleicht auch besser einprogrammieren? Zu oft ist es so, dass die Einheiten Architekten, Bauherren usw., die entwickeln und die Leute, die vermarkten nicht miteinander reden, und dann die Erwartungshaltung kippt. Irgendwo im Verlauf des Projekts kippt das Versprechen.

> *Also zwischen unterschiedlichen Polen, die unterschiedliche, aber auch gemeinsame Interessen haben, könnten sich Win-Win-Situation ergeben. Das kann aber nicht nur über die Entwicklung oder den Bau selbst sichergestellt, sondern muss auch über entsprechende Vertragsbeziehungen über die Lebenszeit einer Immobilie gepflegt werden?*

Ja, die Hausordnung, und davon abhängend die Verträge, die man nur für dann braucht, wenn es nicht mehr funktioniert. Darum rede ich von der Erwartung. Das Interessante ist, Zwicky Süd funktioniert ja, weil die Architekten und Kraftwerk 1, und wir ein bisschen, der Siedlung eine Erwartung aufgeschrieben haben. «Because we can» oder «gerade darum», dieses Rebellische, das ist wie ein Tattoo auf dieser Siedlung. Weil es eben an diesem Ort ist, an dem eigentlich nicht gewohnt werden sollte.

Die Positionierung, die nicht von mir stammt, sondern das war Martin Hofer zusammen mit Johannes Senn, zu sagen das ist sogenanntes «Raues Wohnen» oder «Grad zLeid wohne mir hie». So ein rebellisches Statement «Ja, wir wohnen hier und man findet es im Fall geil», das prägt die Siedlung und dann die Offenheit, die offene Hausordnung. Die Architektur ist streng, die ist hart. Als ich zum ersten Mal meine Tochter ins Zwicky Süd geführt habe, hatte ich ein bisschen Schiss, denn ich musste dann geradestehen und sagen ja, der Papa macht so Sachen. Dreizehnjährige Töchter oder auch Söhne finden Beton nicht cool. Das ist ein «acquired Taste». Wenn du Artischocken und Oliven magst, magst du irgendwann vielleicht auch mal Beton, aber vorher nicht. Darum hatte ich ein bisschen Schiss, dass sie sagt «Wä grusig», aber dann hat sie all die Fähnchen gesehen und all das, was halt die Genossenschafter auf ihre Balkone stellen wie bunte Plastikstühle, BBQ-Grills, Bambusdinger und vor allem die Fähnchen und Lämpchen und fand, das ist super, das gefällt mir hier. Kompliment für mich, weil in dem Moment hat das funktioniert, was auch die Prämisse war. Wie gesagt, das ist eine Frage der Positionierung. Die Architektur reflektiert die Härte des Ortes, aber die Architektur macht das Problem nicht grösser, sondern bringt Möglichkeiten zur Lösung mit durch die umlaufenden Balkone sogar zu den Zugsgeleisen und zur Überlandstraße. Das heißt dort, wo das Problem ist, dem begegnen wir, das umarmen wir. Umgekehrt lassen wir es dann auch zu, dass die Leute die Gesten zu diesen Orten machen. Dann hängen da halt die Regenbogen-Banner und die Gummibäume und Tessiner Palmen stehen halt auf den Balkonen zu einer dicht befahrenen Straße oder zu einem Zugsgeleise, und sagen «Grad zLeid» hier ist Leben, hier leben wir. Das ist diese Haltung, die macht es aus. Die Siedlung wäre wahrscheinlich katastrophal, wenn es das alles nicht hätte, wenn man die Balkonzonen reduziert hätte, weil es ja sowieso zu lärmig da draußen ist.

Wer will schon …natürlich will ich an einer lärmigen Straße ein Bier trinken am Abend, ist super, Sonnenuntergang, an einer Straße in Italien klar. Aber hier wäre die Intuition gewesen nein. Da machen wir die Laubengangerschliessung und dann machen wir die Balkone nach innen. Das ist einfach so falsch. Lange Rede kurzer Sinn, die Architektur als Leinwand, vor der sich das Leben abspielt, funktioniert im Zwicky großartig, genau deshalb, weil die Hausordnung erlaubt, dass man Dinge auf den Balkon stellen, das Leben lassen kann. So passiert das Leben vor der harten Architektur an diesem harten Ort. Es ist wie das Blümchen, das aus der Felswand wächst. Das ist dann schön. Das sind sehr wichtige Sachen. Es gibt viele Siedlungen, wo das nicht funktioniert, die einfach weiterhin eine Sterilität haben, die lebensfeindlich ist.

Es ist sehr, sehr spannend zu hören, wie subtil die Einstellungen sein müssen, damit das Leben stattfinden kann.

C) Potenzial für Synergien zwischen Investoren und Bewohnern

19. Welche Herausforderungen und Probleme sind typisch bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen und wie werden diese adressiert?

Da wird es Zeit, einmal ganz unromantisch über Normen und Baurecht zu reden. Man sollte Kleinstwohnungen* bauen wegen der Suffizienz, aber man darf nicht wegen Lärmschutz. Das hat uns brutal Kopfschmerzen bereitet, zum Beispiel beim B-Hive am Letzigrund und an der Badenerstraße. Das hätten viel, viel kleinere Wohnungen sein sollen. Dann mussten wir sie durchstecken, damit lärmabgewandt zum Lüften usw. Das hat uns einen deftigen Strich durch den Wohnungsmix gemacht. Wir wollten 40 m2 und mussten dann 60 bis 75 m2 machen und durften nicht anders. Man versteht, dass man an lärmbeschmutzten Lagen nicht mindere Wohnqualitäten erlauben will. Wie man auch nicht einseitig nach Norden wohnen sollte, was auch viele Kleinwohnungen verhindert. Da stellt sich die Frage: Wenn die Sommermonate immer heißer werden, ist das dann wirklich so schlimm? Die Aussicht ist schön gegen den Norden. In Maur habe ich den Sonnenuntergang bzw. die Spiegelungen der Farben im Greifensee über Niederuster und ich liebe es. Die Leute, an der «Pfnüselküste» fühlen sich privilegiert gegenüber der Goldküste, denn die müssen immer die Rollläden runterlassen. Lärmschutz und dieses Thema Nordausrichtung killt viele kompakte Grundrisse.

Das nächste Thema ist die Normierung von Zimmergrößen. Stimmt, es gibt ein richtig großes Scheitern bei uns, wo wir mit MVRDV in Emmen eine Überbauung machen wollten, die Feldhäuser Emmen. Das war noch vor meiner Zeit, aber ich versuchte es dann durchzukriegen, und wir sind vor dem Verwaltungsgericht gescheitert, wegen SIA 500 Problemen. Das waren ganz viele bunte Einfamilienhäuschen zusammen auf einem Wohnbaufeld. Anstatt eines Blockrands haben wir ein spanisches oder ein holländisches Dorf geplant, wie es dann betitelt wurde. Man konnte Einheiten von zweistöckig bis vierstöckig mit Dachterrasse aber nur vier Meter breit, ganz schmale Häuschen sowie Hafenhäuser. Das wäre lustig gewesen. Aber die SIA 500 hat uns das Bein gestellt. Es hieß, dass nicht das funktionale Einfamilienhaus in dem Sinne betrachtet wird, sondern als Wohnung und deshalb hindernisfrei erschlossen sein muss. Die Holländer hatten 80 cm breite Treppen geplant, um wirklich Tiny-House-mäßig zu erschließen und das über vier Stockwerke verteilt. Vielleicht im Erdgeschoss eine Ankunft, die Küche im dritten und das Schlafzimmer im zweiten Obergeschoss und alles Mögliche. Es

war super, cool! Aber das ging dann nicht wegen der Behindertennorm. Wir hatten auch viele Probleme, weil wir gesagt haben 8 m2 für ein Zimmer reicht auch aus. In diesen Layouts war es nicht immer einfach ein volles 10 m2-Zimmer oder eine Nasszelle nach SIA, mit Mindestgrösse 3,8 m2 sicherzustellen. Man hat das Gefühl, das kriegt man dann schon hin, zeichnerisch. Am Schluss ist so ein Haus aber zu teuer. Selbst wenn nicht die SIA 500 das Projekt beerdigt hätte, sind wegen Treppenbreiten, Zimmergrößen usw. die Einheiten immer grösser geworden. Wenn du dann 140 m2 auf vier Stockwerken hast, dann kostet dies sogar in Emmen oder gerade in Emmen zuviel. In der holländischen Ursprungsvariante waren es vier Stockwerke und 100 m2. Schade. Aber, da gibt es auf jeden Fall verschiedene Probleme, die einem bei kompakten Grundrissen ein Bein stellen können.

20. *Die nächste Frage haben Sie bereits teils beantwortet: Welche Regularien fördern und welche hindern die Errichtung attraktiver Kleinstwohnungsangebote*?*
    Gibt es eventuell auch Erleichterungen, wie z.B. Quoten, die zu erreichen sind, wo dann Ausnahmen gewährt werden oder dgl.?

So etwas habe ich jetzt noch nicht erlebt. Als Beispiel eine Reaktion unsererseits, welche man im Ballungsraum Zürich haben kann. Auf der einen Seite ist Städtebau mit viel Fassadenabwicklung teurer als mit weniger Abwicklung. Auf der anderen Seite, wenn ich in Zürich baue, ist der Einfluss der Fassadenabwicklung auf den m2-Wohnflächenpreis eine untergeordnete Zahl gegenüber den Landkosten oder der Qualität, die man rausholt. So kann in diesem Kontext ein Städtebau, wie jetzt an der Badenerstraße mit H&dM passiert, mit kompakten Häusern, wo eben auch kleine Wohnungen mehrseitige Ausrichtungen haben können und somit das Lärmthema schlagen, entstehen. Zugleich hast du auch keine Nordwohnungen mehr. Mit einem kleinteiligeren Städtebau kannst du einigen dieser Probleme begegnen. Aber man muss sich nichts vormachen, denn es ist in der Erstellung teurer und führt danach nicht zu einer Entspannung der Mietpreise, das ist klar. Aber man kann es sich «leisten». Das ist schon etwas anders, wenn ich viel weiter draußen bin, wo die Fassadenabwicklung den Preis der Wohnung bestimmt, weil der Landwert keine Rolle spielt.

Ich glaub diese nervige Lärmschutzgeschichte ist jetzt ein bisschen vorbei. Ich musste mich jetzt schon eine Weile nicht mehr damit beschäftigen. Das hat in Zürich kurz mal zu einer richtigen, Fast-Baustoppstimmung geführt. Ich glaube da haben sie sich jetzt wieder gefunden? Aber ich glaube nicht, dass sich da viel bewegt hat. Ich nehme an, es gibt bestimmte Dinge, die wissen die Fachplaner besser als ich.

Bezüglich der Lärmschutzthemen: Da hast du eine Baukunst, die sich laufend weiterentwickelt, dreifachverglast und dergleichen. Du hast nachhaltige Gebäudestandards, wo du sowieso kontrollierte Lüftung etc. hast. Dann hast du eine große Nachfrage nach Wohnraum und nach Kleinwohnungen. Dann darfst du in Anlagen, wo schon immer gewohnt wurde, plötzlich nicht mehr wohnen, wie z.B. die ganze Badenerstraße, Birmensdorferstraße, die ganzen Achsen. Darum war auch völlig verständlich, dass sich da Zürich quasi gegen das Bundesgericht gewehrt hat. Das war Schildbürgerei.

An der Badenerstraße Letzigrund musst du an lärmbelasteten Lagen Familienwohnungen bauen, weil du kleine Wohnungen nicht bauen darfst. Das ist komplett absurd. Also an einer Lage wie am Letzigrund muss ich jetzt nicht Familien einquartieren. Da wäre genau der richtige Ort für Google-Typen, aber die

Typologien darf ich da gar nicht bauen. Sondern ich muss für die falschen Leute am falschen Ort zu große Wohnungen bauen. Das ist hoffentlich jetzt ein bisschen vorbei.

Ich weiß nicht, was passiert ist, aber ich weiß, es war ja so, dass Zürich eine Praxis hatte, lärmbedingte Ausnahmebewilligung zu erteilen. Also eine großzügige Erteilung von Ausnahmebewilligungen in Bezug auf den Lärmschutz. Von gewissen Anwälten wurde gegen diese Ausnahmeerteilungen eingesprochen und das Bundesgericht hat denen Recht gegeben. Das war vor rund vier Jahren. Dann sind große Bauprojekte ins Stocken geraten, weil man zwanzig bis dreissig Wohnungen über die Ausnahmebewilligung bewilligt hatte und das ging dann plötzlich gar nicht mehr. Ich habe nur etwas gehört, dass sie sich jetzt wieder gefunden haben. Da müssen Sie nachforschen ich bin jetzt nicht mehr à jour.

Regularien, man muss es jetzt auch nicht übertreiben. Ich finde, gewisse Normen sind schon richtig. Auch wenn es natürlich die lustigen Beispiele von japanischen Tiny Houses oder wenn man Kleinstwohnungen in südländischen Gebieten anschaut, dann sieht man schon, dass Türbreiten schmaler sein können, Treppen können schmaler sein, es kann alles kleiner sein, als wir es uns gewohnt sind. Die Fragen: Wen schützt man? Ist es tatsächlich so, wenn man jetzt die Normen nach unten revidieren würde, dass ganz viel schlechte Architektur passieren würde? Wer bleibt am Ende darauf sitzen? Werden die Menschen unglücklicher oder bleiben die Wohnungen irgendwann leer? Im Ballungsraum Zürich werden die Wohnungen immer voll sein. Nur die Menschen werden unglücklicher? Ist das so? Vielleicht, ich weiß es nicht. In den 70er Jahren hat man noch 2.20 m hohe Wohnungen, jetzt muss man 2.40 m hoch bauen. Ist das jetzt gut? Vielleicht schon, aber so suffizient ist es nicht, oder?

Die Nachhaltigkeit kommt dann auch noch ins Spiel. Das Problem, dass man Gebäude schleifen musste, weil sie zu kleine Wohnungen, mit zu niedrigen Decken hatten. Diese Gebäude nicht überlebt haben deswegen. Da muss man sich nichts vormachen. Mit einer überlegten Bauweise, wo die Grundrisse nicht tragend sind, das Gebäude flexibel geplant wird, die Grundrisse als vorübergehend erachtet werden, kann man dem abhelfen. Aber die Raumhöhe kann man nicht heilen. Da einigt man sich vielleicht tatsächlich auf etwas. Müsste man sich dann auf etwas einigen, was Gewerbe und Wohnen zulässt, damit Gebäude später nicht wieder wegradiert werden müssen? Könnte sein. Das Problem ist, dass die Bau- und Zonenordnung sowieso nur eine Richtung kennt, nach oben. Sprich Gebäude, die zu niedrig sind und zu wenig Ausnützung generieren, werden sowieso irgendwann erneuert. Es sind zu viele Abhängigkeiten.

21. *Gibt es Dinge, die in der Pipeline sind, an welchen gearbeitet wird, um überholte Vorschriften zu bereinigen.*

Ich weiß es im Moment nicht. Das letzte Projekt, das ich entwickelt habe, ist Birmensdorferstrasse, das Hochhäuschen und wir sind jetzt in Affoltern am Albis wieder dran. Ich weiß, dass viele Fragen bezüglich Normen in Diskussion sind. Ich weiß, dass SIA und BSA verschiedene Projekte am Laufen haben für alles Mögliche, vor allem aus der Nachhaltigkeit heraus. Weniger der demographische Wandel und die Wohnungsgröße, sondern aus der Nachhaltigkeit heraus und damit aus der Suffizienz heraus versucht man Normen anzugreifen. Muss ich so dicke Betondecken machen, reicht nicht ein bisschen weniger? Auch bei Beton-Normen, die Frage, ob man den Zementanteil reduzieren kann. Dies ist möglich, aber die Norm sagt Nein.

D) Ausblick

22. Welche Visionen haben Sie für die Zukunft und welche Maßnahmen oder Ereignisse wären hierzu erforderlich.

Wir haben schon viel philosophiert. Also wir reden jetzt über den Ballungsraum Zürich, über gewinnorientierte Bauträger. Was ich wichtig finde, ist, dass man den Mittelstand nicht vergisst.

Hierzu zwei Dinge. Das eine ist in der Synchronizität. Den Mittelstand nicht vergessen heißt, wir haben im Moment große Anstrengungen der Politik, gemeinnützige Wohnungen zu generieren. Ich sag jetzt mal 4-Zimmerwohnungen für CHF 2'000 und auf der anderen Seite generieren gewinnorientierte Investoren 4-Zimmerwohnungen für CHF 4'000. Wo ist nun die 4-Zimmerwohnung für CHF 2'800? Diese gibt es nur auf dem Altbestandsmarkt. Das Problem ist, je stärker die Politik nun mit Drittels-Regelungen usw. Gestaltungspläne belastet, desto höher treibt es die Preise, der Mietwohnungen in derselben Siedlung, weil man es ja dann irgendwo kompensieren muss. Gleichzeitig weiß man alles Land, das der Stadt gehört oder was die Stadt dazukauft, wird praktisch per Definition als genossenschaftlich oder gemeinnützig deklariert. Auf der anderen Seite wird das Stigma der teuren Investor-Wohnungen immer krasser. Man müsste versuchen herauszufinden, welche Grundeigentümer, kann die öffentliche Hand, können aber auch private Institute oder Institutionen sein, eine Nicht-Maximierungsabsicht haben. Und wie man diese mit Entwicklern zusammenbringt, die sich auch zu einer nicht-maximierenden Entwicklung committen. In Dübendorf entwickeln wir zum Beispiel Leepünt, wo man sagt der Baurechtszins ist eine Funktion der Erträge. Und die Stadt und der Entwickler einigen sich ungefähr für welches Quantil man baut. Das kann man dann im Baurechtsvertrag auch festlegen. Und so kann man sagen der Grundstückeigentümer maximiert nicht, der Entwickler maximiert nicht, es kommen Wohnungen im 70%-Quantil auf den Markt. Solche Einigungen, um einen liquiden Wohnungsmarkt für den Mittelstand herzustellen, fände ich etwas sehr wichtiges.

Das zweite ist die diachrone Betrachtung, dass die Wohnungsliquidität grösser werden muss zwischen verschiedenen Lebensphasen. Das Problem, was wir angesprochen haben mit dem älter werden und nicht kleiner werden, da gibt es noch keine Lösung. Wenn ich älter werde, habe ich die Möglichkeit irgendwohin umzuziehen, um weniger Platz für mehr Geld an einem anderen Ort zu haben. Das ist kein attraktives Angebot, für niemanden, den ich kenne, der älter als 65 ist. Wie wir das Problem lösen, so dass das Umziehen Spaß macht, dass man sich verbessern kann mit Suffizienz. Diese Nuss muss man noch knacken.

Expertinnen-Interview (Nr. 3)

Interviewpartnerin:	**Claudia Thiesen** Mit-Inhaberin und Geschäftsführerin von Thiesen & Wolf GmbH
Datum/Zeit:	24.07.2024, 10:00 – 11:00 Uhr
Ort:	Thiesen & Wolf GmbH, Hermetschloostrasse 70, 8048 Zürich

A) Zur befragten Person:

23. *Welchen Bezug haben sie zu modernen Bedürfnissen des Wohnens, insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnformen für Kleinstwohnungen*?*

Ursprünglich habe ich Architektur studiert, bin seit 2001 in Zürich und habe auch als Architektin gearbeitet. Schon im Studium habe ich mich sehr stark mit Wohnprojekten und Wohnungsbau auseinandergesetzt. 2008 habe ich mich selbständig gemacht, als Beratung, Projektentwicklung bis zur Bauherrenvertretung für gemeinnützige Wohnbauträger. In diesem Zusammenhang habe ich mehrere Wohnprojekte für diese jüngeren Genossenschaften Kraftwerk 1, Mehr als Wohnen mitentwickelt oder war zum Teil verantwortlich, entweder als Projektleiterin, zum Teil aber auch in Vorstandspositionen. Kleinstwohnungen* kommt vielleicht aus dem Thema Wohnflächenverbrauch. Im gemeinnützigen Wohnungsbau versucht man eher den privaten oder individuellen Wohnflächenverbrauch zu reduzieren zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen. Ein anderes Thema für kleine Wohnungen ist, wie dem Bedürfnis nach Einpersonen- oder Zweipersonen-Haushalten entgegenzukommen und trotzdem mit einer nachhaltigen Vision, so eine Wohnform zu entwickeln.

B) Rückblick Entwicklungsmodelle

24. *Wie wurde in den letzten 10 Jahren in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Kleinstwohnungen* entwickelt und gebaut?*

Bei den Projekten, die ich begleitet habe, ist es so, dass oft eine Haltung entweder schon da ist und entwickelt wird, dass es nicht darum geht in Wohnüberbauungen quasi eine Wohnform oder eine Haushaltsform zu bauen. In der Regel ist es so, dass man ein breites Angebot baut. Also dass man wirklich alles von einer kleinen Wohnung bis zur sehr großen Wohnung anbietet mit dem Hintergrund, dass Wohnbiografien vielfältiger geworden sind in den letzten Jahren, unabhängig vom Alter, dass es mehr unterschiedliche Bedürfnisse des Wohnens gibt, auch des Zusammenwohnens, des Grades an Gemeinschaft, den man leben möchte. Und dass es auch die Möglichkeit geben soll, an einem Ort zu wechseln, also die Wohnform oder die Haushaltsform zu wechseln, wenn sich die Bedürfnisse ändern. Von daher ist wie ein Grundsatz dieses breite Angebot und nicht ein spezifisches Angebot bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Das anderes, was ich vorhin gesagt hab, ist der Versuch, aus ökologischen und Nachhaltigkeits-, als auch aus ökonomischen Gründen, weil es die Miete senkt, weniger Quadratmeter zu verbrauchen pro Kopf. Dass man da untersucht, wie weit ich gehen kann, in der

Reduktion dieser privaten Flächen und es immer noch qualitativ hochwertig ist, also ein Wohnstandard, der gut ist, aber gleichzeitig möglichst sich auch zu beschränken im eigenen Flächenverbrauch.

Ist das spezifisch auf genossenschaftliche Bauprojekte bezogen oder kann man das auch generell sagen? Haben Sie auch Mandate von gewinnorientierten Investoren betreut?

Nein, das ist eine Frage der Überzeugung, dass wir nur Projekte von gemeinnützigen Bauträgern unterstützen, oder auch Stiftungen, oder manchmal auch private Investoren. Aber wir unterstützen keine gewinnorientierten Bauträger.

25. *Können Sie Projektbeispiele nennen, die bei diesen Bestrebungen einen großen oder im Gegenteil einen eher ernüchternden Erfolg hatten und dies auch begründen?*

Das letzte Projekt, das fertiggestellt wurde, wo ich teilig war in, das Hobelwerk in Oberwinterthur, da haben wir versucht die Kleinstwohnform zu diversifizieren. Wobei ich finde es gibt das Thema Cluster-Wohnung, was für mich eigentlich keine Kleinwohnung ist. In den Projekten, die ich betreut habe, sind das große Wohngemeinschaften zwischen acht und vierzehn Personen und man hat in dieser Wohngemeinschaft mehr Privatsphäre, also schon so eine Art Wohneinheit, aber man ist Teil einer Wohngemeinschaft. Es gibt auch andere Formen von sogenannten Cluster-Wohnungen, aber das ist für mich so die Definition von Cluster-Wohnung, die ich kenne.

Dann war die Überlegung, es gibt Menschen, die möchten auch gern nur einen Gemeinschaftsaspekt beim Wohnen haben, aber sie möchten sich nicht mit vielen anderen den Haushalt organisieren. Da haben wir dieses Micro Co-Living entwickelt, was im Prinzip nichts anderes ist als sehr kleine Wohneinheiten für eine oder zwei Personen. Und dann teilen sich diese Einheiten, insgesamt 24 Einheiten (12 einer und 12 zweier), einen großzügigen Gemeinschaftsraum in der Mitte, der über einen Laubengang erreichbar ist.

Also da gehört auch zur Wohnfläche dazu, aber er liegt eben außerhalb der eigenen Wohneinheit und muss von der Gruppe auch bespielt, betrieben, möbliert, genutzt werden. Das ist schon eine Herausforderung. In der Wohngemeinschaft findet sich die Gruppe selber und organisiert ihren Haushalt, aber in dem Fall müssen sich die Menschen erst kennenlernen, diskutieren und rausfinden, welche Regeln sie sich geben wollen oder wie sie diese Gemeinschaftsflächen nutzen wollen.

Es gibt also keine Drittpartei, die den Raum reinigt oder bewirtschaftet, sondern dies liegt bei der Micro Co-Living Gemeinschaft?

Weil das jetzt noch nicht so lange fertiggestellt ist, weiß ich auch noch nicht, wie gut das funktioniert, aber ich denke schon, dass das funktionieren kann. In der Kalkbreite gibt es ein ähnliches Modell mit den Cluster-Wohnungen. Das sind, auch 1-Zimmerwohnungen und dann gibt es eine gemeinschaftliche Großküche, die über die allgemeine Erschließung hinweg erreichbar ist. Das liegt dann halt sehr stark an den Menschen selbst, oder an dieser Gruppe wie intensiv sie das gemeinsam nutzen wollen oder eben auch nicht.

Wo liegt der Wohnflächenverbrauch pro Micro Co-Living-Einheit beim Hobelwerk ungefähr?

Die Einzel- sind, glaub ich um die 35 m2 oder knapp drunter und die Zweier-Einheiten sind 46 m2. Die Formel war dann, dass man pro Einheit 5 m2 Gemeinschaftsfläche mitbezahlt und die dann eben irgendwo zur Verfügung stellt.

26. *Wie wurden wohnungsergänzende, gemeinschaftlich nutzbare räumliche Angebote ausgelotet, welche halbprivat oder ganz öffentlich sind?*

Gut funktioniert es, wenn man unterschiedliche Grade der Öffentlichkeit mitdenkt und wenn man nicht alles schon im Vornherein bestimmt. Es gibt einmal einen wirtschaftlichen Aspekt, der sagt, es sollten vielleicht nicht mehr als 2 bis 3% der Flächen gemeinschaftlich genutzt sein. Das hängt aber sehr stark von den Wohnformen ab, wie weit die auch noch zusätzliche Gemeinschaftsflächen zulassen. Dann gibt es eben diese unterschiedlichen Öffentlichkeiten. Was ich vorhin erwähnt habe, das steht jetzt eigentlich fast nur dieser Gruppe zur Verfügung, außer die Gruppe entscheidet das zu öffnen. In einem Haus oder in einer Siedlung gibt es oft Gemeinschaftsräume, die den BewohnerInnen oder den Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen. Dann wieder gibt es auch Gemeinschaftsflächen, die vielleicht sogar dem ganzen Quartier zugänglich sind oder noch öffentlicher sind. Wenn ein Projekt groß ist oder je nachdem auch im Kontext, wo es sich befindet, macht es Sinn, es zu öffnen oder mehr für die BewohnerInnen selbst zu konzipieren.

Ein wichtiges Prinzip ist, dass man nicht alles vorausdenkt, wie es dann genutzt werden soll oder wie es eingerichtet wird. Ich kenne viele Genossenschaften, die sagen, wir stellen diese Räume und Flächen mal zur Verfügung und gucken dann, wie die Bedürfnisse sind. Und wenn die Bedürfnisse sich ändern, hat es auch eine gewisse Flexibilität. Wenn die Leute Lust haben, dort etwas zu machen oder Ideen haben, dann soll das einfach möglich sein, und wenn niemand Interesse hat, dann wird der Raum halt vermietet.

Eigentlich unterscheiden sich die Bedürfnisse der Bewohner oft gar nicht wahnsinnig stark voneinander. Es gibt zum Beispiel oft das Bedürfnis nach einem großen Raum, wo man für eine größere Gruppe kochen, wo man Feste oder Versammlungen machen kann. Das gibt es eigentlich immer. Es gibt auch immer das Bedürfnis nach Werkstätten oder Räumen für den täglichen Bedarf. Es gibt auch viele Alltagsthemen, wie Waschküchen. Oder Dachterrassen, das sind ja auch gemeinschaftlich genutzte Flächen und die Decken einfach so Alltagsbedürfnisse ab. Die funktionieren oft ganz gut, weil es halt eine Notwendigkeit ist.

Also in dem Sinn gibt es auch nicht eine fixe Methode zur Bestimmung, sondern man versucht ein möglichst reiches, flexibles Angebot sicherzustellen?

Unter dem ökonomischen Gesichtspunkt, dass es tragbar sein muss bei den Mieten. Denn das bezahlen ja die Menschen in der Regel mit ihrer Miete mit. Dann ist das einfach eine Milchbüchlein-Rechnung bzw. kann man sich das leisten oder nicht …und erreicht man das Mietzinsziel? Sonst würde ich schon dafür plädieren, dass man es möglichst offen macht. Klar gewisse Bedürfnisse oder Orte auch mitdenkt, also Ankunftsorte, sind vielleicht wichtig, dass die auch gemeinschaftlicher bespielt werden. Zugänglichkeit ist ein wichtiges Thema. Ist es für alle gut erreichbar? Je nach Nutzungsoptionen braucht es eine hohe Sichtbarkeit oder braucht es vielleicht genau keine Sichtbarkeit. Diese Fragen würde ich schon thematisieren in einem Projekt, aber was dann darin stattfindet, das kann sich ja auch mal verändern im Laufe der Jahre.

Haben sie auch Erfahren gemacht, dass etwas gar nicht funktioniert hat, wo sie sagen, das war zu euphorisch oder es war dann nicht flexibel genug?

Nein, jetzt spezifisch im Heizhaus weniger. Aber es gab halt sehr viele Wechsel. Es gab ursprünglich zum Beispiel ein Gästezimmer. Dann hat die Hausgemeinschaft entschieden, dass sie das einer geflüchteten Person als Wohnung zu Verfügung stellt, dann wurde eine Werkstatt ein Atelier frei, weil sich da niemand mehr gefunden hat, der das mieten wollte. Dann wurde halt dieser Raum als Werkstatt eingerichtet, weil ja das Gästezimmer nicht mehr da war. Oder es wurden im Untergeschoss sehr günstige Räume frei, wo man dann sukzessive mehr gemeinschaftliche Nutzungen dort implementiert hat. Es gibt einfach Wandel, aber es hat jetzt alles irgendwie auch funktioniert.

Wichtig ist es also diese Flexibilität, diese Wandelbarkeit einzuplanen. Meine nächste Frage zielt auch gleich dahin:

27. *Was wird gemacht, um Flexibilität im Grundriss zu wahren, diesen möglichst resilient für sich ändernde Bedürfnisse zu gestalten?*

Ich versuche immer so einen Grundsatz zu implementieren in Projekten, der sagt «Menschen sind beweglicher als Wände». Wenn du ein breites Wohnangebot hast, mit einer Mindestbelegung, was ja auch oft der Fall ist im gemeinnützigen Wohnungsbau und die Wohnungen in der Regel attraktiv sind, dann schafft man es auch, dass Menschen auch wechseln, wenn die Bedürfnisse ändern. Was oft schwierig ist, wenn die Projekte nicht so groß sind. Weil dann hat man vielleicht zu wenig Spielmasse.

Dann gibt es so einfache Maßnahmen. Man kann zum Beispiel Verbindungen ermöglichen. Beim Warmbächli könnte man einfach zwei Platten in den Wohnungstrennwänden abschrauben und man hätte einen Durchgang. Das ist sogar eingezeichnet. Also man weiß, wenn ich mich jetzt mit meiner Nachbarwohnung verbinden will, wäre das möglich. Jetzt ist natürlich die Frage wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass jetzt ausgerechnet diese Verbindung mal von Interesse ist.

Aber man versucht auch oft mit Zusatzzimmer oder zumietbaren Zimmern eine gewisse Flexibilität reinzubringen und das halte ich halt schon für sinnvoller, als dass man die Wohnung umbaut.

Kleinstwohnungen bieten da halt nicht so viel Flexibilität, denn die sind ja schon klein. Bei größeren Wohnungen kann ich diese vielleicht so designen, dass man noch ein Zusatzzimmer einbauen kann. Danach hat man halt eine kleinere Wohnstube.

Man will eigentlich keinen Leerstand haben. Ist ein gewisser Leerstand erforderlich, um eine Flexibilität sicherzustellen? Kommt es nur zu Abtauschen oder Veränderungen, wenn jemand auszieht?

Bei uns im Kraftwerk 1 hat sich in den Siedlungen etabliert, mit mehr oder weniger Erfolg, dass es sogenannte Veränderungskonferenzen gibt. Also wenn tatsächlich einmal eine Wohnung gekündigt wird, was nicht sehr oft vorkommt, dann wird aufgerufen, dürfen sich alle melden, die Veränderungswünsche haben. So ist es auch schon gelungen, durch Rochaden in größerem Maßstab wieder mehr Bedürfnisse abzudecken. Am Schluss bleibt ja wieder was übrig und das wird dann halt neu vermietet. Aber ja, das ist schon beschränkt. Es hat natürlich auch mit dieser Wohnsituation in den Städten zu tun. Was manchmal

eine Strategie ist, zum Beispiel beim Projekt Hunziker-Areal von Mehr als Wohnen, ist dass man das Areal nicht komplett ausnutzt. Also wenn man zum Beispiel im Baurecht nicht diesen Druck hat, also der Baurechtszins sich nach der Fläche, die man baut bemisst und nicht nach den anderen Kriterien in Zürich. Da haben wir gesagt, wir bauen nicht 14 Häuser, sondern wir bauen nur 13 Häuser und können nach ein paar Jahren noch einmal verdichten und auf Bedürfnisse reagieren, die vielleicht nicht abgedeckt sind.

C) Potenzial für Synergien zwischen Investoren und Bewohnern

28. *Welche Herausforderungen und Probleme sind typisch bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen* und wie werden diese adressiert?*

Ich habe vielleicht eine Erfahrung gemacht, wo ich ein bisschen enttäuscht war, dass sich die Grundrisse sehr stark wiederholen.

Also mir fehlt manchmal so ein bisschen, und das können vielleicht marktorientierte teilweise besser, dieser ausgeklügelte Grundriss. So spezifisch überlegte Lösungen mit wenig Raum. Ich meine, wenn ich japanische Architektur anschaue, da wird viel mehr mit intelligenten Raumlösungen gearbeitet.

Die Beispiele aus den gemeinnützigen Projekten speziell in Zürich mit Sanitärkern in der Mitte, hinten das Schlafzimmer, vorne die kleine Küche… immer gleich. Da wünsche ich mir mehr, man könnte auch mehr in Möblierung denken. Mir ist schon klar, dass es dann auch wieder mehr kostet. Aber man lebt halt doch in einer Art Schuhschachtel, weswegen der Gemeinschaftsaspekt wichtig ist, der außerhalb der Wohnung auch mal den Raum öffnet und größeres möglich mach. Die Schuhschachtel soll aber auch Freude machen.

29. *Welche Regularien fördern und welche hindern die Errichtung attraktiver Kleinstwohnungsangebote*?*

SIA 500 ist sicher ein Thema, aber ich finde das hat auch seine Berechtigung. Es geht nicht, dass man das nicht umsetzt. Hindernisfreies bauen muss ein Selbstverständnis sein. Und ich erwarte von PlanerInnen, dass sie mit dem Wissen, was die Anforderungen sind, auch intelligente Lösungen finden. Aber es ist eine Herausforderung, es ist schon nicht einfach, weil das auch sehr viel Fläche braucht aufgrund der Maße, die vorgegeben sind, die man dann nicht für anderes benutzen kann. Ich könnte mir vorstellen, dass das eine sehr spannende Entwurfsaufgabe sein kann. Bis jetzt habe ich leider noch kein Projekt betreut, wo das wirklich auch zu kreativen Lösungen geführt hat. Also ich finde, die Grundrisse sind völlig OK und funktionieren gut, aber in meinem nächsten Projekt würde ich ich auf dem Thema vielleicht mehr fokussieren. Wie kann man das besser gestalten.

Im gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es noch, wenn es subventionierte Wohnungen sind, zumindest im Kanton Zürich, die Mindestgrößen und die Mindestgrößen für die Kleinwohnungen sind einfach zu groß. Da muss man halt diskutieren, dass man sie kleiner macht, aber dann kriegt man halt auch weniger Punkte. Das ist auch etwas, wo ich denke, da bräuchte es eine Anpassung. Ich versteh das auf eine Art, man will natürlich qualitatives Wohnen fördern, aber dann müsste man sich vielleicht die Mühe machen, die Qualität der Grundrisse zu prüfen, oder der Räume und nicht sagen, es muss so und so viel Quadratmeter sein. Das ist einfach zu viel.

30. *Welche Regularien oder Förderprogramme sollten allenfalls eingeführt, korrigiert oder abgeschafft werden, um die Suffizienz zu fördern und den Wohnflächenkonsum pro Kopf zu reduzieren?*

Man sollte Dinge projektspezifischer prüfen und nicht immer diese Standardvorgaben umsetzen müssen.

Gerade die SIA 500 find ich ein heikles Thema, denn das ist wirklich auch wichtig, dass alle Zugang haben. Vielleicht kann man trotzdem ausprobieren, schaffen Menschen mit Beeinträchtigungen andere Zugänge. Ich merk oft, dass einfach auf diesen Normen herumgeritten wird, aber vielleicht gibt es ja andere Lösungen, die vielleicht auch funktionieren und bessere Ergebnisse sind. Da fehlt mir manchmal eine Offenheit. Das kann auch in anderen Bereichen sein. Dann müsste vielleicht eine Person in einer Behörde eine Verantwortung übernehmen, die sie vielleicht nicht übernehmen möchte.

Grundsätzlich finde ich, dass es sehr wenig Einschränkungen gibt. Klar es gibt diese Brandschutz-, Lärmschutz-, ich weiß nicht was Vorschriften. Die kann man immer in Frage stellen und eben da wünsche ich mir schon mehr Diskussionspotenzial. Ich finde es jetzt auch nicht überreglementiert.

Im Kanton Aargau muss man bei Wohnüberbauungen zum Beispiel gewisse Gemeinschaftsräume nicht der Ausnützungsziffer anrechnen. Kennen Sie ähnliche fördernde Regularien?

Es gibt auch im kantonalen Baugesetz einen Passus, dass man 1 oder 2% der Fläche, wenn es gemeinschaftlich ist, nicht anrechnen muss. Es sind so kleine Goodies. Wir kennen aber ganz viele auch gar nicht. Diese muss man zuerst auch mal finden. Ich glaube, es ist auch eine Überzeugung, will man das oder will man das nicht.

31. *In welche Richtung entwickeln sich bauten von innovativen Wohnbaugenossenschaften einerseits und jene von innovativen, gewinnorientierten Investoren andererseits?*

Also für die gewinnorientierten kann ich es nicht beantworten. Ich schaue das an, aber das ist zum Teil auch sehr abschreckend, weil es halt oft nur ein Segment oder eine bestimmte Zielgruppe bedient, mit der Absicht möglichst viel Profit aus dem Wohnraum zu schlagen. Also da stehen ja andere Absichten dahinter. Im gemeinnützigen Wohnungsbau ist es schon die Tendenz weg von dieser rein günstigen Wohnraumversorgung, hin zu komplexeren Projekten wo es wirklich auch darum geht, wie können sich Nachbarschaften bilden oder auch gute soziale Netzwerke? Wie können wir diesen Solidaritätsgedanken wieder mehr implementieren in der Genossenschaft? Wie können wir auch Menschen mehr ermuntern, sich für ihre Umgebung oder sich in irgendeiner Form verantwortlich zu fühlen, weil sie ja nicht einfach Mieterin sind, sondern eben auch MiteigentümerInnen.

Es geht auch mehr darum, dass man nicht nur ein reines Wohnangebot macht. Es ist auch noch wichtig, bei diesen sehr reduzierten Wohneinheiten, dass es eben auch mehr in der Siedlung oder in der Überbauung gibt, wie Arbeitsmöglichkeiten, Konsum im weitesten Sinn, Versorgung, Infrastrukturen. Das müssen ja nicht nur Gemeinschaftsflächen sein. Das ist auch schön, wenn die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abgedeckt sind.

Auch mit der Fragestellung, wie erreichen wir Netto-Null, sind auch viel mehr so systemische Fragen in den Vordergrund geraten. Also wo es nicht nur um die Grundrisse geht, sondern eben auch übergeordnet wie ermöglicht man denen, die das möchten auch in diesen Netto-Null-Zielsetzungen zu erreichen im

weitesten Sinn. Nicht im Sinn von Zwang, was es alles nicht darf, sondern im Sinn von, was braucht es eigentlich noch alles. Braucht es ein Angebot an alternativer Mobilität. Braucht es andere Energieversorgung? Braucht es eine andere Zusammenarbeit mit solidarischer Landwirtschaft. Die Themen, sind eigentlich viel stärker, im Vordergrund mittlerweile, als jetzt der Grundriss.

D) Ausblick

32. Welche Modelle und Methoden verwenden Sie, um Projekte zielführend zu entwickeln?

Ich finde immer ein Projekt, ist dann gut, wenn es eine gute Mischung gibt aus professionellen Strukturen. Also dass wirklich auch Fachpersonen in den Sitzungen sitzen, die für eine Organisation denken können und für eine Organisation entscheiden können und auch den strategischen Blick haben. Und aber auch, wir machen ja viele Projekte, wo auch Menschen involviert sind, die sich für das Projekt interessieren oder die vielleicht mal dort wohnen oder arbeiten wollen, dass dieser Aspekt, wenn man einen guten Mitwirkungsprozess designed und durchführt, dass das auch zum Erfolg von einem Projekt beitragen kann.

Da kommen Bedürfnisse, die man einordnen muss. Es geht dann nicht um 'die Leute wünschen und dann setzt man das um'. Da kommt auch viel Wissen oder oft kennen die Menschen zum Beispiel das Quartier, in dem man baut, sehr gut, und wissen um Defizite oder was es schon alles gibt und bringen auch sonst Ideen und Netzwerke mit, die spannend, interessant und bereichernd sind. Das ist vielleicht ein Vorteil vom gemeinnützen Wohnungsbau, dass die entweder schon sehr viele Mitglieder oder eine Gruppe von Interessierten haben, die gerne etwas umsetzen wollen und sich auch stärker damit auseinandersetzen. Einerseits hat das das Positive, dass das Projekt oft bereichert wird mit Ideen oder mit Themen und andererseits hat es aber auch den positiven Effekt, dass Menschen sich damit schon auseinandersetzen und dann auch schon genauer wissen «Will ich da wirklich wohnen und will ich da wirklich einziehen?» und vielleicht nicht falsche Erwartungen haben an das Projekt. Die kennen dann diese kleinen Schuhschachteln schon und denken «Das wollte ich schon immer mal, meine ganzen Möbel verschenken, nur mit sieben Sachen wohnen und das ist jetzt genau das, was gut ist für mich».

33. Welche Vor- und Nachteile erkennen Sie oder wo steht man an?

Eine Schwierigkeit ist natürlich, dass das auch aufwändiger ist. In den Entscheidfindungen sind halt doch immer Kommissionen, Gremien, abgestufte Kompetenzen. Das ist sicher aufwändiger und manchmal langatmiger und macht ein bisschen mehr Schlaufen als eine Firma, die knallhart mit ihren Vorgaben einfach was umsetzt. Aber es führt vielleicht auch eher zu neuen Ergebnissen oder zu Neuem, weil es halt offener ist. Aber ja, es ist halt auch mühsamer manchmal.

> *In einem Podiumsgespräch haben Sie sich einmal dahingehend geäussert, dass nicht jeder sich um Hasenställe kümmern will bzw. nicht jeder partizipieren will und die Partizipation kein Zwang sein soll.*

Das kommt daher, wenn man diese Mitwirkungsangebote macht, dass das oft eine sehr homogene Gruppe anspricht, nämlich eher die akademisch gebildete Mittelschicht, vielleicht auch schon ältere, die die Zeit mitbringen abends an irgendwelche Veranstaltungen zu gehen, oder am Wochenende. Das können halt

nicht alle Menschen. Die haben einfach schlichtweg keine Kapazität oder sie haben gar kein Wissen darüber, dass es das überhaupt gibt. Informationen sind zwar offen, aber trotzdem finden das nicht alle, weil sie sich nicht in diesem Kontext bewegen. Da finde ich, die Projekte sollten auch für solche Menschen offen sein, die einfach kommen und dort eine Wohnung finden. Die bringen sich dann vielleicht anders ein. Es ging mehr darum, dass man sich in solchen Prozess auch immer bewusst ist, dass es jetzt nicht darum geht, die Bedürfnisse der zu befriedigen, die einfach da sind, sondern auch über den Tellerrand zu schauen und zu sagen, es gibt noch andere Bedürfnisse, die auch Berechtigung haben.

34. *Welche Perspektiven werden welchen Wohnformen von Kleinstwohnungen* im Ballungsraum von Zürich langfristig eingeräumt?*

Ich glaube das Bedürfnis, dass man Wohnraum nur für sich haben will, das ist ja legitim. Der Wohnflächenverbrauch, der steigt ja nicht mehr in der Stadt, der sinkt ja wieder. Das hat aber mit der Situation zu tun auf dem Mietwohnungsmarkt.

Aus meiner Sicht ist es sehr wichtig, dass wenn man diesen privaten Raum sehr beschränkt, dass man darum herum schaut, dass es dort die Möglichkeit gibt, in welcher Form auch immer, gemeinschaftlich mit anderen Räume zu nutzen. Dass sich der Wohnraum über die eigenen vier Wände hinaus weiter erstreckt. Weil sonst führt das einfach zur Isolation. Das ist nicht das Ziel von diesen Wohnprojekten. Ich glaube wirklich dieser zusätzliche Lebensraum, dass der so gestaltet ist, dass er offen, zugänglich und nutzbar ist, das finde ich, ist wichtig. Das interessiert jetzt wahrscheinlich auch gemeinnützige Bauträger mehr als gewinnorientierte Investoren. Die sagen einfach, mir ist wichtig, dass ich das vermiete und da gibt es ja genug Leute, die das mieten. Die Frage ist halt immer, mit welcher Kultur leben die Menschen dort oder mit welchem Selbstverständnis?

35. *Welche Visionen haben Sie für die Zukunft und welche Maßnahmen oder Ereignisse wären hierzu erforderlich?*

Gemeinnütziger Wohnungsbau, schon das Wort ‘gemeinnützig’ heißt ja was. Ich finde Städte oder überhaupt wohnen sollte gemeinnützig sein, grundsätzlich, und daran arbeiten, dass eine sehr diverse Gesellschaft Wohnraum findet, so dass die Menschen wieder zu erkennen lernen das ist ein städtischer Raum, ein urbaner Raum oder überhaupt ein Raum, den ich mitgestalten kann, wo ich mich wohl fühle, sicher bin und keine Angst haben muss, irgendwann weg zu müssen, weil ich die Miete nicht mehr bezahlen kann. Gleichzeitig dann aber auch merke, dass ich hier ein soziales Netzwerk aufbauen kann, dass ich eine gute Nachbarschaft aufbauen und ich in der Stadt wohnen kann, in der ich mich wohl fühle.

Das klingt jetzt ein bisschen sehr banal.

Es klingt einfach, aber ist nicht banal. Wenn man sich die Realität anschaut, gibt es viele Quartiere, wo das nicht wirklich funktioniert.

Expertinnen-Interview (Nr. 4)

Interviewpartnerin:	**Vera Gloor** Inhaberin, Geschäftsführerin
Datum/Zeit:	25.07.2024, 08:00 – 09:30 Uhr
Ort:	Digital, mit Microsoft Teams

Zur befragten Person:

36. *Welchen Bezug haben sie zu modernen Bedürfnissen des Wohnens, insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnformen für Kleinstwohnungen*?*

Das ist eine Frage, die nicht so einfach zu beantworten ist. Jetzt muss ich ein bisschen ausholen. Woher ich komme, wie ich zu den Projektentwicklungen gekommen bin und dass wir auch aus Überzeugung eine inhouse Verwaltung haben, das sind verschiedene Aspekte, die relativ wichtig sind.

Was meine Arbeit vielleicht ein bisschen von anderen Architekten unterscheidet, ist dass ich viele Projektentwicklungen gemacht habe im Sinn von, dass ich Eigentümer vom Kauf über die Studie, Planung, Ausführung bis zur Bewirtschaftung begleite, und das aus Überzeugung. Weil ich der Meinung bin, dass man ein Projekt gesamthaft betrachten soll. Architektur ist ein sehr wichtiger Teil davon, aber unser Fokus als Architekturbüro ist nicht nur auf der Architektur und schon gar nicht nur auf der Projektierung, sondern auf der Gesamtbetrachtung eines Hauses mit Leben drin. Für mich besteht ein Haus immer auch aus den Leuten, die darin leben. Das ist insofern ein wichtiger Punkt, denn das hat einen Einfluss auf einige Antworten, die ich ihnen vielleicht zu den Fragen geben werde. Aus diesem Grund betreuen wir die Häuser, auch nachdem sie fertig sind, dies aus Überzeugung oder als erweiterte Dienstleistung für unsere Bauherren.

Ich komme jetzt mittlerweile in die Phase, dass ich die Häuser saniere, dich selbst schon einmal saniert habe. Gewisse Unterhaltsthemen kommen nach 25 Jahren wieder von Häusern, die ich gesamtsaniert habe, die ich ursprünglich für Eigentümer oder Miteigentümer gekauft habe. Also nicht selbst. Ich bin nie Eigentümer, aber ich meine die ich auf dem Markt gefunden habe, sie begleitet habe im Kauf. Wir haben die Totalsanierung gemacht und wir betreuen die Mieter im Haus seit 25 Jahren. Das ist ein ganz wichtiger Punkt.

Jetzt komme ich zurück auf ihre Frage. So bin ich über die Verwaltung, Mieterwechsel, Mietersuche und Mieter kennenlernen, sehr nahe an den Bedürfnissen der Leute, die in den Häusern wohnen. Das ist mir auch wichtig. Es gibt gewisse Artikel, die auch auf meiner Homepage sind, wo ich sage «Ich liebe Häuser, weil mich interessiert, wie das Leben stattfindet in den Häusern».

Die Verwaltung ist sicher ein Aspekt, der mir Nähe verschafft, zu welche Wohnungen lassen sich gut oder weniger gut vermieten, in welchem Segment, welche Bedürfnisse kommen zum Ausdruck von den Mietern. Wenn ich ein Haus besichtigen muss mit einem Schätzer, ist es für mich spannend, mit den Mietern ins Gespräch zu kommen. Was gefällt Ihnen an den Wohnungen? Wir haben einige Experimente

gemacht und da ist es auch spannend unsere Versuchskaninchen zu interviewen. Wenn wir vor 25 Jahren alle Grundrisse aufgerissen haben, wie kommen die Mieter klar damit, dass sie keine Türe in der Wohnung haben? Ist das ein Vorteil? Ist das ein Nachteil? Jetzt muss ich aufpassen, dass ich nicht ausufere. Ein Bezug dazu ist sicher das Interesse an der Bewirtschaftung, an wie geht es weiter nach dem Bau.

Ein zweiter Punkt ist, ich habe vier Kinder. Die sind jetzt zwischen 20 und 30 Jahren. Über meine Kinder habe ich auch einen Bezug zu den heutigen Bedürfnissen der jungen Generation. Das ist eine andere Lebensphase. Da sucht man nach anderen Wohnmodellen. Das ist sicher auch ein Bezug. Ich habe viele Personen auch aus dem, sagen wir jüngeren Segment in den Wohnungen. Ich habe keine Vorbehalte gegenüber Wohngemeinschaften und so weiter. Das ist sicher ein Aspekt. Ein weiterer Aspekt ist auch durch mein Alter habe ich verschiedene Lebensphasen erlebt. Ich bin jetzt über 60 und habe verschiedene Familienkonstellationen erlebt und das gibt einem auch einen Bezug zu verschiedenen Lebensphasen.

Ich würde sagen, wie Andreas Hofer sehr gut gesagt hat, die Familienphase ist nur eine kurze Phase im Leben. Der Fokus auf die Familienphase sollte sich ein bisschen auflösen. Sie kennen sicher den Titel im Tec. Ich finde das ein super Artikel, wo er über die verschiedenen Wohnmodelle spricht. Wohnmodelle haben eben auch mit Lebensphasen zu tun und mit Konstellationen von Menschen, die zusammen leben in verschiedenen Formen von Single bis Gruppe. Wenn man mindestens zwei Drittel des Lebens gelebt hat, dann hat man auch verschiedene Lebensphasen erlebt und kommt so auch zum Schluss, dass dieser Fokus auf die Familienwohnung, genauso wie der Fokus auf die Business-Client-Wohnung wirklich nur eine kurze Phase im Leben und ein Segment des Marktes abdeckt.

Man darf auch nicht außer Betracht lassen, dass ich Ende 90er-Jahre angefangen habe. Da war der Immobilienmarkt noch an einem anderen Punkt. Damals konnte man noch Häuser zu vernünftigen Preisen kaufen, entwickeln und etwas Spannendes damit machen. Die Preise waren einfach auf einem anderen Niveau. Das macht die Aufgabe jetzt viel schwieriger.

Rückblick Entwicklungsmodelle

37. *Wie wurde in den letzten 10 Jahren in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Kleinstwohnungen* entwickelt und gebaut?*

Ich spüre bei den Investoren eine starke Tendenz. Man hat immer das Gefühl, man muss Kleinwohnungen machen, weil damit kann man die Mieterträge erhöhen. Das stimmt bedingt. Ich habe vor allem private Investoren als Kunden. Viele denken man müsse die Wohnungen aufteilen. Das hat gewisse Grenzen, denn das verursacht auch höhere Investitionen, wenn man kleinere Wohnungen macht. Das geht über die Betrachtung der absoluten Miete, nicht nur des Quadratmeter-Jahresmietzinses, sondern auch den Endbetrag, der sich daraus ergibt. Es ist ein psychologischer Effekt, weil die Mieter ein gewisses Budget haben, das sie für das Wohnen ausgeben können. Wenn man clevere Kleinwohnungen macht, die doch eine gewisse Wohnqualität ermöglichen, bekommt man einen höheren Quadratmeter-Jahresmietzins, als wenn man Großwohnungen macht. Somit möchte fast jeder Investor in Kleinwohnungen aufteilen, noch kleiner und noch kleiner. Was nicht immer so sympathisch ist. Da spür ich eine Tendenz gegenüber vor 20 Jahren, dass die Kleinwohnungen im Fokus stehen. Das hat auch mit dem Zeitgeist zu tun, die Schnelllebigkeit, die Unverbindlichkeit. Ich arbeite für eine beschränkte Zeit in einer Stadt und brauche

eine kleine Wohnung, die nicht zu viel kostet, zentral gelegen und eventuell sogar möbliert ist. Da ist die Hoffnung bei vielen Investoren das große Geschäft zu machen. Es gibt aber auch eine andere Tendenz, die eine völlig andere Art von Kleinwohnungen fördert. Das ist das Zusammenleben von Einzelpersonen, die sich nicht in einen Familienverband hineinbegeben wollen, aber trotzdem ein Gemeinschaftsgefühl, ein soziales Gefüge erleben wollen. Das hat vielleicht auch mit einer gewissen Unverbindlichkeit zu tun. Die Bewegung weg von konventionellen Familienstrukturen und trotzdem in Gemeinschaften leben, Patchwork-Familien usw. Da ist eine Konstellation von Kleinwohnungen auch eine Entwicklung. Weil es plötzlich Alternativen gibt zu Familienwohnungen, DINK-Wohnungen (DINK steht für Double Income No Kids) oder einfach Solo-Einzimmerappartement zum Vereinsamen. Sowohl bei den Business-Apartments als auch bei den alternativen Kleinwohnungen ist das soziale Bedürfnis da. Auch bei Business-Apartments ist das Bedürfnis da, mehr als nur neutralisierte Wohnzellen zu kreieren. Wenn man diese kleinen Apartments in ein Gesamtgefüge integriert, einem Haus mit Kleinwohnungen ein Gesicht mit Begegnungszonen gibt, und wenn es nur Working-Spaces sind, wo man anderen Menschen begegnet, also fast gewisse Hotelqualitäten hineinbringt, dann sind die Kleinwohnungen natürlich auch schon viel attraktiver.

Die extrem neutralen Wohnzellen oder Kleinwohnungen haben keine Zukunft oder nur bedingt Zukunft. Da ist der Zeitgeist anspruchsvoller, sensibler. Ich merke das auch an mir selbst, wenn ich eine Wohnung suche in einer fremden Stadt. Ich möchte nicht nur in einer neutralen, standardmäßig eingerichteten Zelle hausen, sondern am liebsten sind mir Konstellationen, wo mehr Bedürfnisse abgedeckt werden und auch eine gewisse soziale Interaktion ermöglicht wird.

Aktuell habe ich gerade einen Kunden, der ultrazentral in der Stadt mit der Idee von Kleinwohnungen kam, was mich schon fast ein bisschen langweilt. Ich finde es schade, denn es ist auch eine verpasste Chance, wenn man einen Neubau an zentraler Lage machen kann und diesen einfach mit Übernachtungszellen abfüllt. Ich finde das einfach nicht spannend, also da erlaub ich mir natürlich auch gewisse Vorlieben zu haben, ein spannendes Projekt zu machen. Ich habe das Gefühl, dass in Zukunft das Clustern von Wohnen und Arbeiten ein wichtiges Thema sein wird. Man muss nebst den Übernachtungszellen auch charmante Working-Spaces anbieten, und nicht einfach nur Co-Working-Spaces mit Arbeitstischen nebeneinander, sondern ich suche das auch, wenn ich im Ausland bin, wenn ich irgendwo übernachte, wenn ich mit dem Laptop unterwegs bin. Ich möchte irgendwo hinsitzen, wo es doch noch ein bisschen Atmosphäre hat, wo ich noch einen Kaffee trinken kann, wo… Ich muss nicht unbedingt mit den anderen Menschen sprechen, aber ich fühle mich wohl, wenn es noch andere hat, die auch ihrer Tätigkeit nachgehen, wenn ich mich da irgendwo hinsetzen kann, wenn ich nicht nur in meinem Zimmer sitzen muss, sondern irgendwo in einem atmosphärischen, attraktiven Arbeitsbereich sitzen kann. Diese Mischungen, die interessieren mich.

38. *Können Sie Projektbeispiele nennen mit großem und solche mit eher ernüchterndem Erfolg und dies begründen?*

Wir haben verschiedene Projekte, die sie auch auf unserer Website finden.

Das St. Pauli an der Langstraße 134, das war unsere erste Clusterwohnung, da gab es den Begriff eigentlich noch gar nicht. Das hat eine ganze andere Geschichte, wie wir zu dieser Cluster Wohnung

kamen. Das war eigentlich ein Lärmschutzproblem. Wir wollten Kleinwohnungen in der Aufstockung machen. Man durfte jedoch nicht nur zur Langstraße wohnen. Kurz vor Verzweiflung hatte ich plötzlich die Idee: Wir packen doch die Kleinwohnungen in eine Großwohnung, dann ist das Problem gelöst! Und tatsächlich war es dann gelöst. So konnten wir die Lärmschutzvorschriften umschiffen und das gab diese erste Clusterwohnung mit vier Kleinwohnungen und recht großzügigem Gemeinschaftsraum. Es hat auch Vorteile für die Eigentümer, weil Aufstockungen sind ja ein großes Thema in der Stadt. Die Alternative wäre eine große Wohnung gewesen, die über 6'000 Franken im Monat gekostet hätte. So konnten wir das Hinunterbrechen auf vier Wohnungen, die um die 1'600 Franken im Monat kosten. Das reduziert das Leerstandsrisiko. Vielleicht hätte man diese 6'000-er Wohnung auch noch auf zwei 3'000-er aufteilen können, aber das wäre von der Erschließung her im Dachbereich relativ komplex gewesen. So haben sie zwar ein innovatives Wohnmodell ohne Erfahrungswerte realisieren müssen, aber hatten vom Risikoaspekt und vom Quadratmeter-Jahresmietzins her eine gute Lösung, also einen guten Mietertrag und wenig Leerstandsrisiko. Das ist eine Clusterwohnung, mit Einzelverträgen und funktioniert nicht als Cluster-Verein. Somit hat jede Kleinwohnung einen Einzelvertrag. Das hat gewisse Konsequenzen auf die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraumes. Da braucht es eine gewisse Moderation seitens Verwaltung. Hat es funktioniert? Diese Cluster-Wohnungen sind ein bisschen teurer als andere eine andere Clusterwohnung, die wir gemacht haben. Es sind dann nicht mehr die Studenten und mit den vier Einzelverträgen kannten sich die Leute im Voraus nicht. Dies hat auch gewisse Konsequenzen beim Mieterwechsel. Wie wählt man den richtigen Mieter? Wir haben in der Regel viele Mietinteressenten an einer so zentralen Lage für diese quasi günstigen Mietzinse, obwohl im Quadratmetermietzins eher hoch. Also haben wir ein Modell für die Auswahl der Mietinteressenten gefunden, bei welchem wir drei Favoriten für Interviews vorauswählen und die Bewohner dann in den gemeinsamen Interviews bestimmen dürfen, wer einzieht.

Ich kenne einen Bewohner sehr gut, der seit Anfang in dieser Wohnung wohnt. Daher weiss ich es hat verschiedene Phasen gegeben, wo es besser und wo es schlechter funktioniert hat. Die Miete ist doch relativ hoch für eine Clusterwohnung, heisst es sind nicht mehr Studenten, sondern es sind fertige Studenten, die ins Arbeitsleben gehen, Karriere machen, einen gewissen Lohn haben und unter Umständen gar nicht so an der Gemeinschaft interessiert sind. Die suchen einfach eine zentral gelegene, gute bezahlbare Wohnung. Eine gewisse Problematik sehe ich da in den Einzelverträgen. Es wohnen also vier Leute in Gemeinschaft, die sich vorher nicht gekannt haben; das ist eine gewisse Herausforderung. Es ist etwas anderes, wenn ein Genossenschafter mit dem Interesse an der Gemeinschaft in eine Cluster-Wohnung einer Genossenschaft einzieht. Ich weiss jetzt nicht, ob ich das wieder mit Einzelverträgen machen würde. Ja, vielleicht wegen den 6'000 schon.

Zur Neufrankengasse 18, auch auf unserer Website, ein bisschen jünger. Da haben wir zwei Cluster-Vereine drin. Diesen Neubau habe ich mit der Eigentümerschaft bewusst mit einem langfristigen Fokus entwickelt. Das heißt, wir haben nach einer adaptionsfähigen Gebäudestruktur, die für verschiedene Wohnmodelle funktioniert, gesucht. Wir haben zwei Geschosse Cluster-Wohnungen und drei Geschosse Kleinwohnungen basierend auf derselben statischen und haustechnischen Struktur. Heißt wenn die Cluster-Wohnungen nicht funktionieren, können wir diese wieder in Kleinwohnungen aufteilen oder man kann zukünftig auch Kleinwohnungen wieder zusammenfassen. Das war aus der Überlegung, welche Wohnmodelle haben wir in 30 Jahren. Für einen wirtschaftlich orientierten Investoren kann ein Trend

eine Chance sein. Aber es kann sein, dass der Trend sich verändert. Adaptionsfähige Strukturen, da muss man ansetzen. Man muss struktureller, langfristiger denken. Das heisst gescheite sowohl haustechnische wie auch statische Strukturen entwickeln.

Zurück zu den zwei Cluster-Vereinen, welche je ein ganzes Geschoss belegen und je 5 Einheiten enthalten. Da kommt das Thema der Selbstverwaltung hinzu. Die Erstmieter, die Vereine, haben dort bis heute noch nie gewechselt, aber die Bewohner schon. Die Nachmieter werden jeweils durch den Cluster-Verein selbst gesucht, im Sinne von Untermietern des Vereins. Wir begleiten den Mieterwechsel trotzdem als Verwaltung, um sicherzustellen, dass die Mängelbehebung professionell betreut wird. Das heisst mit Protokoll über Schäden und entsprechend richtiger Abrechnung. Da der Verein ein Laie in Sachen Wohnungsabnahmen ist, ist es im Interesse des Eigentümers, dass wir diesen Prozess begleiten und den Verein hierin unterstützen. Jetzt sind wir aber bereits tief in der Bewirtschaftung! Nun haben wir zwei Probleme, die wir auch in der anderen Cluster-Wohnung haben. Was machen wir mit dem Gemeinschaftsbereich? Wie nimmt man diesen, wenn möbliert, ab? Man kann kein Protokoll machen, man kann keinen Abzug machen bei der Kaution für Schäden. Wie kann ein Schaden zugeteilt werden? Wer hat diesen verursacht usw.? Ich sage dann immer, so eindimensional darf man das nicht sehen, denn man kann den Gemeinschaftsbereich trotzdem begutachten. Es ist auch immer gut, wenn man den Zustand wieder einmal sieht und insbesondere gerade die Küche, die ja im Gemeinschaftsbereich ist. Auf dem Formular lässt sich ein Schaden dann vielleicht nicht so einfach zuweisen. Aber wenn ein Schaden zutage kommt, kann man den Verein auffordern inhouse zu klären, wer jetzt diesen Schaden verursacht hat und wie man diesen protokolliert, denn sonst trägt sich der Schaden weiter, bis alle Mieter irgendwann gewechselt haben. Ansonsten bleibt der Schaden zuletzt beim Eigentümer hängen. Also mit der Gemeinschaftsraum-Abnahme da müssen wir noch üben.

Sie zeigen eine sehr große Bereitschaft, Lösungen zu finden, wo es noch keine gibt. Diese Bereitschaft ist vielleicht bei Investoren oft nicht so einfach zu finden, oder?

Die Verwaltung spielt eine wesentliche Rolle gerade bei innovativen Wohnmodellen. Es gibt wirtschaftlich sehr attraktive Aspekte bei den innovativen Wohnmodellen, wie bei der Vermietung von Cluster-Wohnungen, welche eine tiefes Leerstandsrisiko haben. Aber ich muss eine Verwaltung haben, die interessiert ist an diesem Modell. Und da haben wir das Hauptproblem, also die Standardverwaltungen. Ich möchte sie nicht namentlich nennen, aber da sind die Bewirtschafter weder am Haus noch an den Bewohnern interessiert. Der Bewirtschafter versucht nur seine Pendenzen schnellstmöglich zu erledigen, da sowieso überfordert mit Mandaten. Für solche Verwaltungen sind solche Wohnmodelle unmöglich, wirklich unmöglich zu bewirtschaften.

Die Selbstverantwortung kann man auch initiieren bei den Bewohnern. Dies hat zuletzt auch mit der Philosophie der Verwaltung zu tun. Beim Verhältnis Vermieter zu Mieter liegt sehr viel Potenzial. Ich habe sogar Mieter, die dies als wesentlichen Aspekt nennen, weshalb sie sich in der Wohnung wohlfühlen, weil sie eine Verwaltung oder einen Vertreter der Eigentümerschaft haben, der sie ernst nimmt und mit dem sie sich wohl fühlen. Im Gegenzug ist es sehr wertvoll, wenn der Mieter Selbstverantwortung übernimmt, dem Haus oder seiner Wohnung Sorge trägt, Mängel selbst behebt. Das sind alles wirtschaftliche Aspekte. Jetzt bin ich aber voll abgedriftet.

Nein, die von mir erwartete Antwort war vielleicht zu eingeschränkt, auf lediglich bauliche Aspekte. Erfolg oder nicht hängt jedoch zu einem grossen Teil von den Mietern ab, die man sorgfältig auswählen muss und der Bewirtschaftungsform, welche ganz andere Wohnformen und Typologien erst ermöglicht oder umgekehrt gefordert ist bei solchen Wohnformen.

Ja, man macht da natürlich schon eine Vorspurung, in dem wählt, ob man auf isolierte Kleinwohnungen oder auf Cluster-Wohnungen setzt, wie dies an der Neufrankengasse beides übereinander, vergleichbar in einem Haus umgesetzt wurde. Von der Bewirtschaftungsseite ist der Verein, der für sich selbst schaut, sehr interessant. An der Neufrankengasse haben wir eine Eigentümerschaft, die auch interessiert ist an einem Gebäude, das für verschiedenste Nachfrage-Entwicklungen über die nächsten hundert Jahre funktioniert. Es ist eine private Eigentümerschaft, bei der klar auch die wirtschaftlichen Aspekte ein wesentlicher Punkt sind. Es ist also nicht ein Gebäude, das aus Gemeinschaftsliebe so mit Cluster-Wohnungen entwickelt wurde.

An der Neufrankengasse haben Sie nicht nur Cluster-Wohnungen realisiert, sondern auch einen Teil kleinere Wohnungen. Beides am selben Standort, im selben Gebäude, daher die Frage welche Wohnform ist hier erfolgreicher? Oder liegt der Erfolg gerade in der Mischung beider Wohnformen?

Ja, die kleinen Wohnungen sind 2.5-Zimmerwohnungen. Die Risikoabdeckung ist gut mit der Mischung. Mit den Cluster-Wohnungen habe ich einfach wesentlich weniger zu tun als mit den Kleinwohnungen, weil die Cluster-Vereine sich selbst verwalten. Bei den Cluster-Wohnungen ist heute noch der Erstmieter drin, wir begleiten lediglich die Mieterwechsel, aber das ist jeweils ein Termin. Wir müssen jedoch nicht die Neuvermietung machen, denn das macht der Verein.

Welche Typologie oder welche Wohnform hatte einen höheren Leerstand über die letzten 15 Jahre und welche war aufwendiger in der Vermietung, aber auch in der Erstvermietung?

Das schwierigere ist es den ersten Cluster-Verein zu finden. Wobei, wir haben nur Häuser an zentraler Lage in der Stadt und da ist auch dies einfach. Wir haben 0% Leerstand.

Wir haben in Basel auch einen Zehner-Cluster an der Güter-/ Pfeffingerstraße und nochmals ein anderes Modell. Da haben wir so wenig Gebäudetiefe, dass es fast nicht möglich war Geschosswohnungen zu machen oder es wären einfach unglückliche Grundrisse geworden. Jetzt gibt es ein zentrales Treppenhaus, das Teil der Cluster-Wohnung ist. Das Treppenhaus ist somit auch Gemeinschaftsraum. Pro Geschoss hat es jeweils zwei Einheiten, entweder zwei 1-Zimmerwohnungen mit Gemeinschaftsküche in der Mitte beim Treppenhaus oder eine 1- und eine 2-Zimmerwohnung ohne Küche auf dem Geschoss. Insgesamt sind es zehn Wohnungen, wovon zwei 2- und der Rest 1-Zimmerwohnungen sind, mit einer Vierer- und einer Sechser-Küche. Das Treppenhaus führt durch diese Gemeinschaftsküchen hindurch «Zwang zur Gemeinschaft» habe ich das immer genannt, denn da muss man sich begegnen. Interessanterweise wurden wir kürzlich angefragt einen Vorhang zu installieren, damit sie sich doch ein bisschen zum Treppenhaus separieren können. Ich bin enttäuscht, aber die Mieter haben die Vorhangschiene bekommen. Da haben wir auch Einzelverträge und aktuell gerade einen Mieterwechsel. Die Verwaltung erfolgt durch eine sehr gute Verwaltung in Basel. Ich muss sagen die guten Verwaltungen sind schon schon rar.

Handelt es brandschutztechnisch um eine Wohnung?

Ja, aber wir mussten zwischen Küche und Treppenhaus eine teure Brandschutztür machen, die schließt im Brandfall. Es ist eine Schiebetür, die offen steht, das war ein teures Element.

Es ist ein Altbau über Eck und eine Baulücke, in die wir noch einen Neubau setzen konnten. Das ist auch der Grund, weshalb die Baulinie beim Neubau weiter zurück liegt und so wenig Bautiefe verblieb. Das Erschließungsproblem hat uns dann auf diese Cluster-Wohnung gebracht. Die Immobilie gehört demselben Eigentümer wie die Langstraße 134, der im innovativen Denken bereits geübt war, weshalb die Idee der Cluster-Wohnung nicht so viel Überzeugungsarbeit brauchte. Die Verwaltung hat kürzlich berichtet, dass sie immer sehr viele Interessenten haben für diese Wohneinheiten. Die Lage ist auch hier sehr zentral. Die Verwaltung handelt da die Einzelverträge offensichtlich ganz gut. Ich müsste mal nachfragen, ob sie bei Mieterwechsel die Gemeinschaftsküche jeweils auch anschauen. Wahrscheinlich sind in der Erstvermietung Einzelverträge schon einfacher. Wie würde ich einen Mieter für einen Zehner-Cluster finden? Das ist nicht realistisch. Aber einen Vierer-Cluster-Verein, das würde ich wahrscheinlich finden.

Das nächste Problem, die Kaution. Das St. Pauli, ich nenne es so, weil früher die St. Pauli-Bar drin war, an der Langstraße 134, mit den teuren Cluster-Wohneinheiten, die zusammen rund 6’500 bis 7’000 Franken ergeben. Die Kaution ist aktuell ein ungelöstes Problem. Sie möchten jetzt nicht über WGs reden, aber bei Cluster-Vereinen ist es das gleiche, der Hauptmieter bezahlt die Kaution. Das ist ein relativ grosser Geldbetrag, der wirtschaftlich blockiert wird. Wenn jetzt alle Untermieter auch noch eine Kaution zahlen, dann haben wir den doppelten Betrag blockiert. Ich habe das Problem im Moment bei einer vierer WG. Da ist einer der Bewohner der Hauptmieter und bezahlt 9'000 Franken Kaution. Die WG kostet 3’000 Franken. Der Hauptmieter will sich auch gegenüber seinen Untermietern absichern und macht deshalb mit jedem von seinen Untermietern auch ein Sicherheitskonto. Das sind zwar drei andere Personen, aber die haben auch noch mal je 3’000 blockiert. Das ist eigentlich ein Unsinn. Ich versuche, im Moment meine eigene Verwaltung davon zu überzeugen, dass wir trotzdem ein Gemeinschaftskonto machen. Dann müssen wir einfach jedes Mal, wenn ein Untermieter der WG wechselt, eine Teilauflösung des Kautionskontos machen.

Also, auch wenn es ein Verein ist, ist das Kautionsgeld doppelt blockiert, jedoch liegt hier der Verwaltungsaufwand dann beim Verein und nicht bei Ihnen als Verwaltung?

Wie der Cluster-Verein das umsetzt, ob die auch Sicherheitskontos machen mit ihren Untermietern, ich weiß es nicht. Das ist in der Selbstverwaltung des Vereins.

39. *Wie wurden wohnungsergänzende gemeinschaftlich nutzbare räumliche Angebote ausgelotet? Und wie gut oder wie ernüchternd haben sich diese erwiesen in der Nutzung?*

Den Rückblick haben wir soeben versucht zu machen. Ich kann die Frage nicht abschließend beantworten. Ich hätte jedoch noch ein Projekt mit möblierten Kleinwohnungen, wo die Möblierung gar nicht erwünscht war. Das hat also nicht funktioniert. Das lassen wir jetzt weg.

Im Rahmen meiner Abschlussarbeit richte ich den Fokus auf nicht möblierte Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen. Ihre Aussagen, dass Sie das Modell «möbliertes Micro-Apartment»

versucht haben, die Rückmeldung jedoch negativ war, ist spannend. Was sind die Gründe oder was wollten die Nutzer stattdessen?

Das ist das Projekt Zwinglistraße in Zürich. Auch hier war die Ausgangslage ein schwieriger, ein zu kleiner Grundriss, ein Bestand mit Baulücke. Es war zu klein für Zimmereinteilungen, also haben wir wie kleine Lofts, einen Raum mit geschwungener Vorhangschiene gemacht. So, dass man flexibel mit Textil verschiedene Räume unterteilen kann. Sonst wäre alles viel zu eng geworden. Das schien uns doch ein bisschen anspruchsvoll für die Mieter, weshalb wir mit minimaler Möblierung gezeigt haben, wie der Raum bewohnt werden kann. Wir haben ein Bett, Tische und Stühle bereitgestellt. Aber die Mieter, die sich für die Wohnungen interessiert haben, kamen trotzdem mit ihren eigenen Möbeln. Unsere Möblierung war gar nicht so erwünscht und wir haben diese dann mit der Zeit wieder zurückgezogen. Es kam die Frage, ob man die Sessel, das Sofa, den Tisch oder irgendetwas einstellen könne. Vielleicht weil diese Wohnungen doch nicht dem Standard eines Business-Apartments entsprachen, also doch nicht den Bedürfnissen derer, die eine möblierte Wohnung in der Stadt Zürich suchen. Vielleicht war es zu experimentell, die Nutzer suchen nicht so etwas, ich weiß es nicht.

Vielleicht sagten sich die Interessenten auch, wir können uns das Aneignen, wir haben verstanden, aber wir können es auch anders machen.

Die Frage kann ich nicht beantworten, aber die Möblierung war nicht erwünscht. Das Experiment müsste noch weiterverfolgt werden.

Vielleicht suche ich mit meinen Fragen nach zu absoluten Antworten, die es so nicht gibt. Man kann nicht sagen, das funktioniert und das nicht. Es hängt vom Zusammenspiel vieler Faktoren ab. Was ich soweit vernehme, ist, dass insbesondere in schwierigen räumlichen Ausgangssituationen, die Bereitschaft des Investors und der Verwaltung erforderlich ist, damit man gute Lösungen findet, welche dann meist nicht 08/15 sind.

Was bei allen Projekten gemeinsam ist, ist, es sind relativ kleine Projekte und es sind private Investoren. Ich denke nicht, dass ein Großinvestor sich auf solche «Experimente» einlassen möchte. Die Investoren suchen natürlich sinnvolle Anlageobjekte, welche eine Rendite haben. Es gibt aber auch viele spannende Persönlichkeiten, die offen sind für Innovation, die auch noch ein bisschen Spaß haben möchten mit ihrem Investment, die Ästheten sind, die Freude haben an ihrem Anlageobjekt. Da ist dann viel mehr Beweglichkeit und Interesse da, auch wenn ich sagen muss, dass ich diese Häuser relativ selbständig betreuen durfte. In der Neufrankengasse war es eine sehr intensive Auseinandersetzung mit den Eigentümern, in anderen Projekten hatte ich in dem Sinn freien Lauf. Es muss einfach die Rechnung aufgeben. Da spielt wesentlich mit, in welchem Zeitraum diese Liegenschaften erworben wurden. Da war die Ausgangslage ein andere, als wenn man heute eine Liegenschaft auf Höchstpreisniveau kauft. Da liegen dann viel weniger Experimente drin. Am interessantesten ist es, wenn es ein Problem gibt, das für mich kein Problem ist, wenn es ein schwierige Parzelle ist, wenn es womöglich noch denkmalgeschützt ist. Das ist wunderbar. Das drückt den Preis hinunter, ist aber für mich überhaupt kein Problem. Wenn es ein problemloses Objekt ist, dann steigt der Preis ins Absurde. Dann kommen alle, die ihre Kleinwohnungen realisieren möchten. Dann geht ihre Kalkulation wunderbar auf mit Höchstmieten und dann zurückgerechnet bezahlen sie auch den höchsten Preis. Wenn ich jedoch ein Objekt finden kann, das

baulich, baurechtlich usw. ein Problem aufweist und ich dann eine innovative Idee habe, egal ob das jetzt in Form eines anderen Wohnmodells, einer anderen Struktur oder wie ich es jetzt erzählt habe ist, dann kann ich vielleicht ein sehr attraktives Anlageobjekt daraus machen. Dies bringt dann mit sich, dass es auch nicht 08/15 oder die gewohnte Standardlösung ist. Das kostet Auseinandersetzung und «teure Architekten». Es ist mehr Aufwand, aber es sind dann Objekte, die eine schöne Rendite abwerfen. Ich komme dann in weitere Probleme hinein, wenn ich diese Liegenschaften auch betreue. Ich muss trotzdem im mietrechtlich konformen Rahmen bleiben. Ich muss das parieren können. Da sind wir wieder bei anderen Problemen. Wo setze ich die Miete an? Welche Rendite ist vertretbar, denn es muss ja auch sozialverträglich sein? Wie gehe ich mit der Erhöhung beim Referenzzinssatzes um? Wie behandle ich meine Mieter? All dies spielt auch eine wesentliche Rolle, damit solche Projekte überhaupt entstehen können. Aber zurück zu Ihren Fragen.

40. *Welche Herausforderung und Probleme sind typisch bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen und wie werden diese adressiert?*

Jetzt ist die Frage entwickeln oder nachher? Was ich erzählt habe, ist eher über die Bewirtschaftung, wenn die Projekte einmal entwickelt sind, wenn sie erstellt sind. Ich kann im Kopf die Bewirtschaftung wie nicht ausschalten, weil das, was ich an Wohnungen entwickle, muss ja auch langfristig funktionieren. Das ist die eigentliche Herausforderung. Wenn ich eine zentral gelegene Parzelle habe und ein Haus voller Kleinwohnungen kreiere, natürlich wird das in der heutigen Situation in der Stadt Zürich funktionieren. Ich werde diese gut vermieten können. Ich werde viel Miete dafür bekommen. Es ist vielleicht ein uninteressanter Beitrag an die Stadtentwicklung, aber renditeoptimiert wird es gut funktionieren. Was ich vorher angetönt habe, wahrscheinlich wird auch der Erwerbspreis hoch sein, gerade weil es problemlos funktioniert. Wenn ich so viel für die Parzelle bezahlt habe, dann liegt die Herausforderung darin trotzdem noch langfristige Qualität zu bauen. Oder aber meine Überlegung ist ganz anders und ich setze auf die Schnelllebigkeit. Ich baue die Wohnungen ganz bewusst in einer niedrigen Qualität, weil ich davon ausgehe, dass sie abgelebt werden und schnell wieder saniert werden müssen. Dann muss ich auch das Investment schneller abschreiben. Vielleicht macht das Sinn. Dann ist wiederum die Frage, was ist meine Perspektive im Investment? Vielleicht lohnt es sich, einen teuren Preis für die Liegenschaft zu bezahlen, billig zu bauen, weil ich versuche mein Investment auf zehn Jahre abzuschreiben. Das ist dann eine andere Perspektive und auch nicht mein Tätigkeitsfeld. Ich bin klar im Tätigkeitsbereich von Investoren, die langfristig denken, die für die nächste Generation bauen, die Wert auf Qualität setzen. Ich muss gestehen, ich bin selbst verblüfft. Ich war gerade kürzlich in einem meiner allerersten Projekte an der Josefstraße 151, von vor 25 Jahren. Die Schreinerarbeiten sind immer noch tadellos. Ich bin erstaunt, wie gut die Qualität erhalten ist. Wir haben nicht billig gebaut, haben gute Unternehmungen engagiert und auf Qualität geschaut. Da gibt es praktisch keinen Sanierungsbedarf. Das sind die Wohnungen ohne Türen, die wir ganz aufgemacht haben. Die heutigen Mieter, sind sehr zufrieden und lieben die Offenheit ihrer Wohnung. Sie sagen interessanterweise, dass ihr Besuch immer erstaunt ist, wie innovativ ihre Wohnung sei. Das freut mich natürlich zu hören, wenn etwas, das wir vor so langer Zeit gemacht haben, heute immer noch als innovativ bezeichnet wird. Ich bin auf der Seite der Langfristigkeit und der Qualität. Die Herausforderung bei Kleinwohnungen ja, vielleicht habe ich etwas dazu gesagt mit dem, was ich jetzt gesagt habe.

Was ich in anderen Gesprächen festgestellt habe, wo man wirklich die Masse anschaut, Cluster- oder Satelliten-Wohnungen nicht als Trend angesehen, sondern als Nischenangebot bezeichnet. Bei Ihnen scheint es weniger eine Frage, ob Nische oder Trend, sondern es ist jeweils ein Resultat der räumlichen Einschränkungen und der Bereitschaft der Investoren, dass solche Wohntypologien als beste Lösungen erkannt und umgesetzt werden.

Ja, es ist ein anderes Segment und es ist ein anderes Segment von Eigentümern. Es sind im grossen Kontext eher Kleinprojekte. Die Projekte, die wir machen, sind sicher Nischenprojekte in einem gewissen Sinn. Es gibt relativ viele private Investoren, die aus anderen Berufsgattungen kommen und eine langfristige Anlagemöglichkeit suchen und interessante Beiträge ermöglichen. Aber das sind kleine Investoren.

Wie schaffen es Großinvestoren ein Ambiente zu schaffen? Ich kam zum Schluss, es braucht einen Brand, Stil, Feingefühl für diese Bedürfnisse. Schafft das ein Großinvestor mit seiner Großverwaltung überhaupt? Da habe ich schon auch meine Zweifel. Dieses Segment an Mietern ist anspruchsvoll. Wenn man ein erfolgreiches Restaurant entwickeln will, muss man das auch. Etwas kommt in Mode und sobald es aber zum Massenprodukt wird, verliert es genau diesen Charme. Es lässt sich eigentlich nicht multiplizieren. Da liegt vielleicht das Problem.

Wieso ist Airbnb so beliebt? Weil man da in das Unikat kommt. Am spannendsten ist es, wenn es nicht ein konstruiertes Airbnb ist, sondern wenn man in einer Wohnung, wo ein Mensch lebt, leben darf. Das ist ein Zeitgeist, ein Trend, dass man nach diesem Original sucht. Aber ein Original kann man nicht, das liegt in der Natur der Sache, verzehnfachen. Das gleiche macht auch die Attraktivität von solch kleinen Objekten aus. Ich glaube nicht, dass man eine Großüberbauung damit machen kann. Ich bin beeindruckt von den Großprojekten, wie die Projekte, die Andreas Hofer entwickelt hat, mit seinen Leuten. Da ist, sehr viel Charme drin. Es ist hohe Schule ein Hunziker Areal zu entwickeln, das dann so lebt. Aber wahrscheinlich ist das auch stark vom Genossenschaftsgeist getragen und vom Willen der Bewohner, sich zu engagieren.

Auch beim Zwicky-Süd, die Situation da ist ja brutal.

Ja, ich hätte das nie gewagt, nie gemacht. Ich denk das jedes Mal, wenn ich da vorbeifahre. Es ist unglaublich.

Mich fasziniert es, wie man die Menschen auch leben lässt. Weil wären es jetzt nur diese Micro-Apartments für Expats oder wäre es Luxus, es wäre ein toter Block.

Absolut, aber dass er das geschafft hat, die Community da hinauszubringen, an diesen absoluten Unort, das ist wahnsinnig faszinierend. Das ist gekonnt. Als Erstprojekt wäre es wahrscheinlich auch nicht möglich gewesen. Das basiert schon auf einer Geschichte, die schon entstanden ist und einer Community, die sich gebildet hat und bereit war da hinauszugehen, um einen neuen Ort zu schaffen. Diese Bereitschaft braucht es, das kann man nicht standardisieren. Das ist unmöglich. Es lebt an sich, von seiner Einmaligkeit.

Ich werde immer wieder, auch von Investoren gefragt, wie sie etwas machen können. Das ist aber nicht so einfach. Es ist nicht etwas, das man so machen muss und dann geht das gut und dann gibt es gute Rendite und funktioniert. Es ist ein ganzes Gefüge vom Eigentümer über Verwaltung bis Mieter, zusammengehalten von der Architektur. Es ist eine Beziehung, es ist ein Verhältnis von diesen verschiedenen Komponenten, eine Konstellation, die zusammenspielt.

41. *Welche Regularien fördern und welche hindern die Errichtung attraktiver, Kleinstwohnungsangebote*?*

Sprechen wir über Quadratmeter Vorgaben oder Energieforschriften.

42. *Genau es können diese sein oder auch die SIA 500. Im Kanton Aargau, sind z.B. bei Wohnüberbauungen gemeinschaftlich genutzte Räume bei der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Weiter habe ich in einem Interview vernommen, dass auch in Zürich bei Gestaltungsplänen ein gewisser Bonus gesprochen werde für gemeinschaftlich genutzte Räume, welcher eine zusätzliche Ausnützung von 1-2% zulasse.*

Ich habe bis jetzt nur einen Gestaltungsplan und nicht in Zürich gemacht. Aber das finde ich sehr interessant, dass man eine gewisse Unterstützung bieten kann, dass doch auf gewisse Qualitäten geachtet wird.

Bei den Energievorschriften sehe ich schon, dass diese nur bedingt greifen. Wir haben jetzt gerade eine Machbarkeitsstudie gemacht für eine etwas größere Bestandsliegenschaft. Mehrere Häuser in einem Familienbesitz. Da ist in der Kalkulationsrunde die Fassadensanierung respektive die Außenwärmedämmung gestrichen worden. Die Fassade wird jetzt nur noch mit Farbe gestrichen. Das ist schon traurig. Das ist doch eine großzyklische Sanierung einer Bestandsliegenschaft und man wird noch ein Aufstockungspotenzial ermöglichen. Sowohl von der Bauherrenvertretung, als auch von der Verwaltung wurde stark gepusht, dass der Bestand auch energetisch saniert werden soll. Aber letztendlich, als es um die Zahlen ging, wurde es trotz allem gestrichen.

Also müsste es vielleicht eine CO2- oder Energieverbrauchs-Steuer geben, um die Eigentümer zu incentivieren?

Oder einen Ausnützungsbonus fände ich interessant. Es muss sich irgendwie lohnen, in die energetische Sanierung zu investieren. Vielleicht ist das der bessere Motor als die Vorschriften, die man dann zu umgehen versucht. Bei der Verdichtung gibt es dann schon die Grenze der Wohnhygiene und des Brandschutzes, welche sich manchmal schon sehr in den Weg stellen, wenn man verdichten möchte.

Andererseits, wenn ich sehe, wie in Paris und London gebaut wird und was im Vergleich bei uns in die energetische Sanierung investiert wird, ist es schon ein Wahnsinn, wie dort einfach Energie verpufft wird. Auch wenn ich jetzt frustriert bin, dass meine Eigentümerschaft jetzt aufgibt, im internationalen Vergleich sind wir sicher nicht schlecht unterwegs bezüglich energetischer Sanierungen. Es wäre schöner, man könnte ein Bonus- anstatt ein Malus-Prinzip daraus machen.

Haben Sie eine konkrete Idee für eine Vorschrift, eine Regel, von der Sie denken das wäre ein Freischlag, mit dieser Regularie wären wesentlich suffizientere, bessere Kleinstwohnungsangebote möglich.*

Nein. Was für Regularien sind sinnvoll und was würde etwas bringen? Nein, ich habe die Antwort einfach nicht. Ich bin nicht für zu viele Vorschriften. Ich kämpfe auch damit, da wir viel im Bestand unterwegs sind und viele Ideen in den Vorschriften ersticken. Andererseits braucht es sie natürlich. Ich habe die Potenziale lieber als die Vorschriften. Vielleicht müsste man das mit den energetischen Vorschriften in der Sanierung schon etwas verschärfen. Das würde wahrscheinlich mehr bringen als jetzt die Mieterschutz-Initiative. Es gibt diese noch nicht, aber das wird ja kommen. Das ist zwar auch wieder eine andere Diskussion, aber das bremst natürlich schon. Der bremsende Faktor ist schon sehr heikel.

Sie meinen, wie in Genf oder in Basel, wo die Investoren vor Sanierungen wegscheuen, weil sie die Investitionen mit den Einnahmen nicht decken können.

Ja, genau. Es ist krass, was das in Basel ausgelöst hat. Ich bin sehr mieterfreundlich gesinnt und bemühe mich auch darum, weil ich durchaus auch einen Vorteil für die Eigentümer sehe, wenn man gut mit den Mietern umgeht, abgesehen von meiner privaten Einstellung dazu.

In der ganzen Wohnungsnot sehe ich schon ein Problem, wenn man in dieser Form das Investment bremst. Da müsste man noch ein bisschen weiterdenken, aber ich kann das jetzt auch nicht aus dem Ärmel schütteln. Also wie wie kann man die Mieter schützen, ohne dass man die ganze Entwicklung bremst. Das ist schon heikel und schwierig.

43. *Welche Perspektiven werden welchen Wohnformen von Kleinstwohnungen* im Ballungsraum von Zürich langfristig eingeräumt?*

Ist die Frage, welche Form von Kleinstwohnungen* zukünftig gesucht werden?

Ja, genau.

Ich glaube die Überlagerung ist das Schlüsselwort. Die Überlagerung verschiedener Wohnmodelle und verschiedener Nutzungen. Auch Homeoffice ist ein Thema, nicht nur im Betrieb, sondern es ist in der Vermietung ein Thema. Es wird ein Zimmer mehr gesucht, damit man zu Hause arbeiten kann. Die Überlagerung von wohnen und arbeiten wird sich noch weiterentwickeln, da bin ich überzeugt. Das heißt auch, dass man von dieser schon nur baurechtlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe wegkommen muss. Das ist nicht zeit- oder zukunftsgemäß. In den nächsten Projekten, wenn ich wieder mal freie Hand bekomme, ist diese Überlagerung von wohnen und arbeiten sicher ein Thema. Ich habe es ein bisschen angetönt, dass ich selbst für mich gerne Orte suche, wo ich wohnen und arbeiten kann, in einer fließenden Form. Das muss aber Ambiente haben. Ich glaube, mit solchen Orten, da könnte man Erfolg haben. Also einen Schritt weiter gehen, als Kleinwohnungen und nicht nur Kleinwohnungen mit einer Etage für Coworking kombinieren, sondern eine Form wo das mehr ineinandergreift. In dem Sinn Nutzungsüberlagerung mit einer gewissen Flexibilität der Größe der Einheiten. Im Zeittrend ist man sensibler für verschiedene Lebensphasen, Lebensformen, Gemeinschaftsstrukturen. All das ist beweglicher geworden. Da sind gescheite Konzepte zu finden, die man auch nicht einfach als

Kleinwohnungen oder Cluster-Wohnungen bezeichnen kann. Flexible, adaptionsfähige Strukturen sind ein spannendes Thema, gerade wenn man langfristig denkt in einem Investitionsobjekt. Eine Struktur in der ich nicht ausziehen muss, wenn ich eine Partnerschaft eingehe, vielleicht doch ein bisschen mehr Privacy möchte, wenn ein Kind dazu kommt, wenn das Kind wieder auszieht oder wenn wir uns wieder trennen. Diese Herausforderung der Kombination aus Individualraum und trotzdem die Möglichkeit der sozialen Interaktion. Das ist das Interessante an der Cluster-Wohnung, dass es ein erster Schritt in diese Richtung ist, wo solche Überlagerungen möglich sind, welche individuell mehr oder weniger gewünscht sind. Vielleicht würde mich persönlich davon abhalten, in eine Genossenschaft zu ziehen, weil ich mich dann verpflichtet fühle, die Gemeinschaft zu leben, in gewissen Phasen jedoch keine Lust oder keine Zeit habe. Ich habe auch schon verschiedene Phasen erlebt.

44. *Welche Visionen haben Sie für die Zukunft und welche Maßnahmen oder Ereignisse wären hierzu erforderlich?*

Wir haben über die Verdichtung gesprochen und wie dieser Fokus auf die Ballungszentren, der letztendlich bezüglich Mieterschutz heikel wird, weil je mehr Drang ins Zentrum, umso höher die Preise werden. Wie kann ich das noch kontrollieren? Wenn einfach die Agglomeration attraktiver werden könnte. Das wäre doch die Lösung, dass man nicht mehr so auf das Zentrum fokussiert ist. Das würde dieses ganze Problem ein bisschen entschärfen. Das sag ich jetzt als Städterin, ich könnte mir nicht vorstellen, in die Agglomeration zu ziehen. Ich könnte mir natürlich vorstellen in die Einsamkeit zu ziehen. In den finnischen Wald, wo ich gerade war letzte Woche, aber ich weiß auch nicht, ob ich da dann das ganze Jahr sein würde, dann würde ich natürlich wieder switchen. Wie bringt man ein bisschen Ambiente, Geist, Charme, Lebensfreude in die Agglomeration? Wie bricht man dort die Konventionen auf, ohne dass es gerade eine Kommune sein muss? Wenn wir die Agglomeration attraktiver gestalten könnten, dann hätten wir viel mehr Raum.

Die Mobilität hilft da sicher. Wir haben ein Haus in Effretikon, direkt am Bahnhof. Der Zufall hat ergeben, dass Bereuter rund um uns herum mit der Stadt ein Projekt entwickelt hat. Als wirtschaftlich orientierter Grossinvestor musste er für die Stadt auch noch einen Bahnhofsplatz bauen. Und so steht unser Haus plötzlich am Bahnhofsplatz in Effretikon. Wenn ich sehe, wie Zürich und Winterthur sich entwickeln, wird Effretikon plötzlich interessant, weil ich von dort mit dem ÖV fast schneller am jeweiligen Hauptbahnhof bin, als ich es von meinem Zuhause hier in der Stadt bin. Vielleicht entsteht da jetzt ein Zentrum, also ich hoffe es. Er ist erst am Bauen, aber ich hoffe, dass er dort ein bisschen Zentrumscharakter zu schaffen vermag, so dass es auch attraktiv sein könnte, an so einem Ort zu wohnen.

Interessanterweise habe ich von mir nahestehenden Verwandten der jungen Generation, die im Zürcher Oberland wohnen, gehört, dass sie jetzt eine gewisse Zeit gerne nach Zürich ziehen wollen, aber dann doch langfristig im Zürcher Oberland bleiben möchten. So Sachen finde ich immer unheimlich spannend, denn meine Kinder sind natürlich städtisch verformt. Die möchten nur in der Stadt leben. Deshalb spreche ich gerne mit der gleichen Generation auf dem Land. Dann habe ich gefragt, «Ja, zum Beispiel in Gossau?». Gossau könnten sie sich vorstellen. Wir haben dort im Zentrum, es heißt sogar 'Im Zentrum', einen Gestaltungsplan entwickeln können. Der musste zweimal durchs Gericht, wurde nun überall bestätigt und das Baugesuch für die Etappe A wurde bewilligt. Das hat nun auch das Areal daneben animiert, wo jetzt auch ein Wettbewerb und eine Entwicklung läuft. So gibt es vielleicht doch noch ein

bisschen Lebensqualität im Zentrum von Gossau. Aber vielleicht ist das auch der falsche Ansatz, dass ich überall neue Zentren schaffen möchte.

Attraktiv wird die Agglomeration, wenn ich Lebensqualität im direkten Umfeld zu schaffen vermag und zugleich auch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet habe. Im städtischen Raum wiederum muss man versuchen Naherholungsgebiete zu kreieren, weil es so verdichtet ist. Was fehlt mir denn in diesen Agglomerationsorten? Wenn ich nicht einmal den lokalen Einkauf machen kann, weil kein Laden mehr rentiert, es keine Beiz und kein charmantes Kaffee gibt, weil alle, die Charme schaffen, sich in die Stadt flüchten. Vielleicht ist es auch zu beengend, weil zu kontrolliert zu konventionell. Es sind viele Faktoren, die da hineinspielen, weshalb ich mich wahrscheinlich in der Agglomeration nicht wohlfühlen würde.

In Gossau planen wir eigentlich Standardwohnungen. Der Investor hatte aber besonders Freude am Projekt, weil es ein bisschen anders war, als Standardprojekte und es in dem Sinn ästhetisch gefallen hat. In der Agglomeration kostet das Bauen gleich viel wie in der Stadt, aber die Mieterträge sind nicht so attraktiv, also kann sich der Investor oft nichts anderes erlauben als Standard und Low Quality. Das ist auch eine schwierige Schraube.

Expertinnen-Interview (Nr. 6)

Interviewpartnerin:	**Bruno Fritschi** Mandatsleiter / Portfoliomanager der Anlagestiftung Adimora und Portfoliomanager für die Anlagestiftung Turidomus bei der Pensimo Management AG
Datum/Zeit:	07.08.2024, 11:00 – 12:00 Uhr
Ort:	Digital, mit Microsoft Teams

Zur befragten Person:

45. *Welchen Bezug haben sie zu modernen Bedürfnissen des Wohnens, insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnformen für Kleinstwohnungen*?*

Wir sind einer der großen Eigentümer im Bereich der institutionellen Eigentümer in der Schweiz und haben auch eigene Projektentwicklungs- und Bauabteilungen. Das heißt wir entwickeln und bauen selber viel und wenn möglich auch immer schon in sehr frühen Phasen der Projektentwicklung. Da ist es natürlich klar, dass wir am Anfang immer Marktanalysen machen mit entsprechenden Produkt- und Zielgruppendefinitionen. Mit der Zielgruppendefinition kommt auch das Thema der Kleinwohnung immer wieder aufgrund der demografischen Entwicklung und der großen Nachfrage von Einpersonenhaushalten. Da müssen wir immer schauen, wie stark wir dieses Thema und wie wir dieses Thema abholen sollen in unseren Projekten.

Ich bin der Mandatsleiter der Anlagestiftung Adimora, die sich fokussiert mit preisgünstigem Wohnraum auseinandersetzt. Dort haben wir das Thema der Flächensuffizienz, nicht nur von Einpersonenhaushalten, sondern von allen Wohnungstypen. Die Suffizienz ist somit extrem wichtig. Wir schauen, dass wir wirklich nur die Quadratmeter bauen, die auch wirklich dem Nutzer oder dem Bewohnenden einen direkten Nutzen geben, so dass er auch nur das bezahlen muss, was ihm einen direkten Nutzen gibt. Da ist es entscheidend, dass wir alles wegsparen können, was nichts bringt. Wir versuchen die Wohnungsgrößen nach unten zu optimieren, so dass wir, wenn wir auf den Markt gehen, mit den Mietpreisen, also den Stückpreisen auch entsprechend tief agieren können.

Aber konkret mit Förderprogrammen ist nicht ihr Gebiet beziehungsweise Ihre Projekte sind dann doch für gewinnorientierte Investoren?

Nein, wir sind vollkommen auf dem freien Markt und sind sowohl auf der Finanzierungsseite als auch von Förderungsmaßnahmen vollkommen autonom.

Rückblick Entwicklungsmodelle

46. *Wie wurde in den letzten 10 Jahren in Anbetracht der steigenden Nachfrage der Kleinstwohnungen* entwickelt und gebaut?*

Wir verfolgen nicht das Ziel, dass wir so Monokulturen bauen wollen und sagen wir bauen jetzt einfach mal für diese Zielgruppen Einpersonenhaushalt. Wir entwickeln grundsätzlich eher größere Objekte. Das heißt, wir haben immer ab 50 Wohnungen plus, wo wir dann immer schauen, dass es einen adäquaten Wohnungsmix gibt, dass es auch eine Durchmischung gibt, die langfristig auch erfolgsversprechend für die Liegenschaft ist. Da ist das Thema der Klein- oder Einpersonenwohnungen mehrheitlich ein ergänzendes Produkt, das wir anbieten und das kann je nach Standort der Liegenschaft verschieden ausgeprägt sein. Wir haben jetzt zum Beispiel am Bahnhof Stettbach eine große Überbauung mit über 300 Wohnungen gemacht. Da haben wir ein Haus, das etwa zur Hälfte Wohnen und zur Hälfte Geschäft ist. Das haben wir dann so positioniert, dass wir in diesem Hause eher kleinere Wohnungsformen anbieten als Ergänzung zu den größeren und auch Familienwohnungen im anderen Haus. Es ist immer in einem Kontext. Wir sind sehr zurückhaltend, so Monokulturen zu bauen. Es gibt Beispiele in Schlieren, wie diese Wagonlits. Die Überbauung ist glaub ich von der Ecoreal. Da hatten wir direkt in der Nachbarschaft eine Siedlung, darum kenn ich das ein bisschen. Reitmen ist unsere Siedlung. Da ist das Schulhaus direkt daneben und da haben wir unsere explizit entschieden Familienwohnungen zu bauen, eben größere Wohnungen, weil dieses Schulhaus einfach ein wichtiger Faktor sein kann. Die Ecoreal hat da genau das Gegenteil gewählt. Ich bin noch nie da drin gewesen, kenne die Wohnungen und Bewohner nicht. Aber wenn ich da vorbeigehe, wirkt es schon ein bisschen wie ein Single-Ghetto und das ist das, was wir nicht wollen. Wenn wir Kleinwohnungen entwickeln, dann sind die immer im Kontext einer gesamten Überbauung und müssen einen Teil dazu beitragen, um eine gute Durchmischung in einem Quartier oder in einer Siedlung zu erreichen.

Sie haben angesprochen, dass es auf die Durchmischung ankommt. Integrieren Sie auch neuere Wohnformen wie zum Beispiel Cluster-Wohnungen in Ihre Projekte oder sind es vorwiegend die klassischen Wohnungen für Kleinfamilien, Paar- oder Single-Haushalte, wie man es kennt, wo die Wohnflächen inklusive Küche usw. exklusiv der individuellen Nutzung dienen?

Der Hauptteil unserer Wohnungen, die wir entwickeln, ist relativ klassisch. Wir haben zum Beispiel gerade in Schlieren, in der Stadtsiedlung Reitman so clusterartige Wohnungen ausprobiert und entwickelt. Die funktionieren auch einigermaßen. Man hat halt immer die gleichen Probleme, vor allem in der Erstvermietung, dass man die Mieter zuerst finden muss, die sich formieren. Klassische Bewirtschaftungsfirmen stoßen dann oft an ihre Grenzen, weil sie einfach keine Erfahrungen haben, wie das zum Beispiel die Genossenschaften oder so haben. Wir sind aber immer wieder am Ausprobieren oder wir sind jetzt auch in unserem großen Entwicklungsareal in Regensdorf daran zwei Produkte zu entwickeln mit Kleinwohnungen. Die haben auch solche gemeinschaftlichen Elemente. Dort ist aber ein starker Fokus auf Studenten, das ist kein Studentenheim, aber und wird auch nicht explizit nur an Studenten vermietet. Aber das ist so die Arbeitshypothese, dass das eine attraktives Produkt für Studenten oder jüngere Menschen in Ausbildung sein könnte. Da haben wir auch teilweise, nicht nur, aber teilweise so Wohnobjekte mit Minimalküchen und größere Gemeinschaftsäume. Aber dies ist für uns als institutionelle schon eher noch ein Experimentieren, als ein etabliertes Produkt, das wir wirklich flächendeckend anbieten.

Man muss beachten, der Betrieb ist ein relevantes Thema. Weil solche Wohnformen, die brauchen auch andere Aufmerksamkeit und ein bisschen ein spezifisches Know-How. Das muss man sich erarbeiten.

Das muss man aufbauen. Das ist nicht immer so einfach. Vor allem, wenn man aus einer klassischen Bewirtschaftung kommt.

Wissen Sie welche Vertragsmodelle verwendet werden in diesen clusterartigen Typologien? Ist es ein Verein oder sind es trotzdem Einzelverträge?

Wir haben das überlegt, auch in Schlieren mit diesen Vereinen und sind dann davon weggekommen, weil das ein weiterer Aufwand wäre und wir haben uns entschieden, dass wir da Einzelmietverträge machen.

Und bei Mieterwechsel gibt es immer den Einzelraum, den man prüft, plus den Zustand des Gemeinschaftsraums?

Ja, genau. Es funktioniert eigentlich so wie bei einer Gewerbefläche, die noch eine gemeinschaftliche Teeküche hat. Man hat da einfach einen Mietvertrag über sein privates Objekt, das ein Mitbenützungsrecht dieser allgemeinen Flächen enthält.

47. Können Sie Projektbeispiele nennen mit großem oder solche mit eher ernüchterndem Erfolg und dies begründen?

Wir haben jetzt gerade im Entwicklungsareal in Regensdorf Zwhatt das erste Gebäude bezogen, das die Anlagestiftung Adimora gebaut hat. Da haben wir 31 Klein- bis Großwohnungen, aber fast alles Einzimmer oder Einraumwohnungen vermietet, das sind so Maisonette-Lofts. Die sind so von 40 bis 90 Quadratmeter. Die Großen sind 3.5-Zimmerwohnungen. Da haben wir auch erwartet, dass das ein sehr junges Haus wird. Wir konnten das innerhalb von wenigen Wochen vermieten an Personen zwischen 18 und 34 Jahren, also wirklich ein sehr, sehr junges Haus. Das ist ein sehr erfolgreiches Projekt, das unsere Erwartungen voll erfüllt hat.

Im Moment ist es ein bisschen schwierig zu sagen, denn im Moment ist der Wohnungsmarkt so angespannt, dass man fast keine Projekte findet, die aktuell nicht funktionieren. In der langen Frist sieht das dann vielleicht ein bisschen anders aus.

Negativbeispiele das ist halt sehr subjektiv. Ich finde diese Single Ghettos, die man zum Teil sieht, nicht sonderlich attraktiv. Ich glaube auch, dass diese Businessapartment-Themen mit diesen kleinen Wohnungen nicht immer ganz einfach sind, je nach Standort. Aber das ist ja nicht ihr Thema.

Was wir sehen, ist Kleinwohnungen hatten in den letzten 10 Jahren extrem viel Anklang gefunden. Die Kleinwohnungen, die waren immer als erste vermietet. Corona hat da ein bisschen einen Cut gemacht. Wir haben jetzt bei den Erstvermietungen nach Corona festgestellt, dass doch die grösseren Wohnungen wieder eher nachgefragt sind. Das hat primär damit zu tun, dass einfach dieses Homeoffice-Zimmer gebraucht wird. Dieser Trend, der hat sich wahrscheinlich in den letzten ein zwei Jahren wieder ein bisschen abgeflacht. Grundsätzlich der Erfolg von Kleinwohnungen, der ist seit längerer Zeit da und wir gehen davon aus, dass dieser Trend oder diese Nachfrage auch nicht zurückgehen wird.

Sie haben ja keine Mindestbelegungsvorschriften. Haben Sie trotzdem ein Gefühl zur Belegungsdichte in Ihren Wohnungen?

Wir machen bei den Erstvermietungen detaillierte Auswertungen. Wir haben in der Anlagestiftung Adimora zwar keine festgeschriebenen Vermietungsrichtlinien, aber aufgrund der strategischen Ausrichtung auf preisgünstigen Wohnraum, wollen wir natürlich auch schauen, dass Leute diesen Wohnraum erhalten, die ihn auch benötigen, obwohl wir keinen sozialen Auftrag haben auf dem Papier. Dort haben wir geschaut, dass die kleinen Wohnungen an Einpersonenhaushalte gehen, wenn sie dann ein bisschen größer werden, also so ab 75 Quadratmeter, dass dann auch zwei Personen einziehen und auch die 3.5-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss, dass diese an junge Familien mit Kindern oder mit einem Kind gehen. Darauf schauen wir und wissen auch, wer beim Erstbezug einzieht. Aber wir tracken das nachher nicht. Also wenn eine Familie einzieht und dann die Kinder ausziehen, dann wissen wir das grundsätzlich nicht.

48. *Entsprechen die Bewohner heute noch dem erwarteten Zielgruppenbild?*
    Diese Frage haben Sie soeben beantwortet und kann somit übersprungen werden.

Bei der Wiedervermietung schauen wir natürlich schon auch darauf, dass wir die größeren Wohnungen und die EG-Wohnungen wieder an Familien vermieten können und so weiter. Was die Personenanzahl angeht, wissen wir nicht im Detail wer heute in unseren Wohnungen lebt. Heute mit den digitalen Vermietungsmethoden ist es relativ gut handhabbar, in dem man wirklich detaillierte Auswertungen zu Altersstruktur, zur Herkunft, zu Einkommensstruktur und so weiter, sehr genau bekommt und so auch genau steuern kann, in welche Richtung es gehen soll.

49. *Wie wurden Wohnungsergänzende gemeinschaftlich nutzbare räumliche Angebote ausgelotet und gestaltet und aus welchen Gründen erweisen sich diese im Nachgang als wertvoll respektive als Fehlschläge?*

Was wir gelernt haben in den letzten Jahren ist, dass der Außenraum einfach extrem wichtig ist. Sowohl der private wie auch der gemeinschaftliche. Weil, wenn eine Wohnung kleiner und effizienter wird, wird der private Außenraum umso wichtiger, weil es ein Ort ist, der einerseits sehr stark gesucht wird von den Leuten und andererseits eine Ergänzung ist zu fehlenden Wohnflächen oder zur minimierten Wohnfläche. Auch ein gut nutzbarer öffentlicher Außenraum ist extrem entscheidend. Dann kommt es natürlich darauf an, wie groß die Arealentwicklung ist. In den ganz großen Entwicklungen wie in Regensdorf bauen wir auch weitere Infrastrukturen, die auch von den Bewohnenden nutzbar sind, sei das Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, gemeinschaftliche Dachterrassen oder Aufenthaltsräume usw. In einem modernen Quartier wird man in Zukunft nicht darum herumkommen, solche Angebote zu bieten. Das kann ganz einfach sein, indem man sagt, man macht ein paar Gemeinschaftsgärten bis hin zu wirklich baulichen Strukturen, die für die Gemeinschaft nutzbar sind.

Dann gibt es also zumietbare Flächen wie Gästezimmer oder Multifunktionsräume, die man für einen gewissen Mehrbetrag für eine gewisse Zeit reservieren kann und andere Flächen, die generell der Gemeinschaft zur Verfügung stehen, wie Außenflächen, vielleicht Dachterrassen usw.?

Bei gemeinschaftlichen Außenräumen wie Dachterrassen und so, da gibt es beide Modelle. Es gibt solche, die wir einfach zur Verfügung stellen und die ein bisschen selbstverwaltet, genutzt werden können. Dann haben wir auch schon umgesetzt, dass Dachterrassen mit einer gewissen Infrastruktur, seien das Kochmöglichkeiten, Grillmöglichkeiten oder so, dass man die buchen muss oder kann, sodass wenn man

eine Party plant, man auch weiß, dass man die Fläche zur Verfügung hat. Also da gibt es verschiedene Modelle. Dann gibt es diese Gemeinschaftsgärten und so, die wir aber aktiv betreuen, indem wir in größeren Siedlungen auch oft so ein Arealmanager respektive ein Siedlungscoach einsetzen, der dann die Bewohnenden oder diese Gartengruppe auch betreut und mit ihnen schaut, wie man das am besten organisiert. Natürlich immer mit dem Ziel, dass irgendwann die Bewohnenden selbstorganisiert sind. Das Problem ist halt, dass es immer an Personen hängt und wenn diese Personen ausziehen, dann bricht das relativ schnell zusammen. Das ist auch der Grund, warum wir mit diesen Angeboten eher zurückhaltend sind und diese wirklich nur da etablieren, wo wir eine gewisse Größe haben und auch die Möglichkeiten, solche Ausgaben zu tätigen.

Wenn Sie sagen, die Möglichkeit haben, solche Ausgaben zu tätigen, heißt das, dass es sich auch auszahlt von der Investitionsseite, weil es dann entsprechend attraktiver für alle Bewohner wird? Oder kann man das gar nicht messen?

Das ist immer ein bisschen das Problem. Der direkte Nutzen ist ja nicht messbar. Diese Angebote, die bieten wir, weil wir überzeugt sind, dass diese der Vermietung der Wohnungen und der Gewerbeflächen hilft, aber ein direkter kausaler Zusammenhang besteht nicht. Wir können das über unsere Mieterbefragungen abfragen und dann eine Einschätzung machen. Doch das wird geschätzt und es wird wahrscheinlich einen finanziellen Impact haben für uns, aber wirklich beziffern kann man das nicht.

50. *Welchen Stellenwert hat die Moderation von Gemeinschaftsaktivitäten oder die Selbstverwaltung? Dies Frage haben Sie soeben beantwortet und kann somit übersprungen werden.*

51. *Welche Strategien werden eingesetzt, um Flexibilität möglichst nutzernah zu gewährleisten, das Wohnungsangebot möglichst anpassungsfähig für sich ändernde Bedürfnisse zu gestalten?*

Die Flexibilität gewährleisten wir primär über den Mix oder damit, dass wir keine Monokulturen bauen, sondern versuchen, ein möglichst breites Angebot an verschiedenen Wohnungstypen und Größen und zum Teil auch Ausstattungslinien und so weiter anzubieten, sodass wenn sich ein Bedürfnis ändert, man allenfalls auch innerhalb der Siedlung umziehen kann.

Kurzfristige Bedürfnisänderungen versuchen wir mit kleinen Maßnahmen, wie zuschaltbaren Zimmern abzudecken, wo man ein Zimmer dazu mieten kann, zum Beispiel wenn der Sohn wieder zurückkommt und für ein halbes Jahr ein Zimmer braucht oder wenn sich jemand selbständig macht, und ein Homeoffice braucht. Aber viel flexibler können wir nicht sein.

Natürlich setzen wir in der baulichen Komposition die Grundsteine. Wir versuchen, das Gebäude so zu bauen, dass nicht jede Wohnungstrennwand eine betonierte, statisch tragende Wand ist, so dass wir in einem nächsten Sanierungszyklus Anpassungen auch am Mix und an den Wohnungsgrössen machen könnten, was in der Praxis in den wenigsten Fällen passiert. Wir versuchen, unsere Gebäude so zu planen, dass sie anpassbar wären, baulich. Aber grundsätzlich versuchen wir das über den Mix zu machen, dass wir eben verschiedene Angebote schaffen für die Bewohner.

Sie haben gesagt, Sie haben teils Zimmer, die man zuschalten kann. Werden diese mit Nasszellen oder Kleinküchen ausgestattet oder sind es wirklich nur blosse Zimmer? Werden diese Zimmer im Gegensatz zu den Wohnungen im Sinne der Flexibilität nur befristet vermietet?

Im Regelfall ist das ein Zimmer mit einer kleinen Nasszelle. Das kann man sich eigentlich wie eine Art Hotelzimmer vorstellen. Das Zimmer hat rund 12 Quadratmeter und eine 5 Quadratmeter Nasszelle mit Dusche. Küchen haben wir bis jetzt glaube ich noch nie eingebaut. Sie funktionieren nicht komplett autonom und sind dafür gedacht, dass diese hinzugemietet werden können. Das sind ganz normale unbefristete Wohnungsmietverträge, die man, wenn man das Bedürfnis hat, auch ewig nutzen kann. Es ist nicht so, dass wir das befristen.

52. *Welche Wohntypologien und Wohnformen sind am aufwändigsten in der Erstvermietung und welche weisen den höchsten Leerstand auf?*
    Hierzu haben Sie bereits den Hinweis gemacht, dass Cluster-Wohnungen teils schwieriger sind, weshalb Sie sich auch hier für Einzelmietverträge entschieden haben, anstelle eines Vertrags mit einem Cluster-Verein und dass Kleinwohnungen meist am schnellsten vermietet werden.

Wir machen für alle unsere Liegenschaften und alle unsere Portfolios detaillierte Reportings, auch was die Leerstände anbelangt. Es ist schwierig, das so pauschal zu beantworten. Grundsätzlich sind Großwohnungen im Schnitt eher teurer und darum schwieriger vermietbar. Im anderen sind sie auch extrem selten in der Stadt und darum gefragt. Wer eine 5.5-Zimmerwohnung sucht, der hat zum Teil Probleme, auch wenn er entsprechende Zahlungsbereitschaft hat. Das ist das ist jetzt eine Aussage, die nicht auf konkrete Zahlen beruht, aber ich habe fast das Gefühl im Moment sind fast die 3.5-Zimmerwohnungen das größte Sorgenkind, weil die Kleinwohnungen, die gehen sowieso und die größeren Wohnungen sind auch wieder gefragt. Man hat halt in der Vergangenheit, ich rede jetzt von einer 30 Jahre Perspektive, sehr viele 3.5-Zimmerwohnungen gebaut, weil man gesagt hat, dass 3.5-Zimmerwohnungen Allerweltswohnungen sind, die alle Wohnformen abdecken. Also das kann für Paare funktionieren, aber auch für Kleinfamilien und so weiter. Von diesen gibt es einfach im Moment sehr viele. Die Nachfragebedürfnisse, die haben sich ja schon sehr stark auseinanderdividiert. Heute sind sie viel vielschichtiger als früher. Die 3.5-Zimmerwohnungen ist vielleicht jetzt auch nicht mehr der Idealtyp, wo man einfach sagt das brauche ich. Wenn man eine Familie ist, dann will man eine 4.5-Zimmerwohnung. Wenn man dann auch ein Homeoffice braucht, vielleicht sogar noch eine grössere. Wenn man ein Kleinhaushalt ist, dann ist der Preis für eine 3.5-Zimmerwohnungen heute vielleicht schon zu hoch. Wenn man allein oder als Paar ist mit beschränkter Zahlungskraft, dann lohnt sich das vielleicht schon nicht mehr. Wie gesagt, ich habe die Zahlen jetzt nicht im Kopf. Grundsätzlich sind aktuell die Leerstände sowieso überall auf einem Minimalniveau, egal wo man ist.

Ich glaube aktuell wohnen viele Mieter in Wohnungen, die für sie nicht optimal sind, weil sie einfach auch Probleme haben, ihre optimale Wohnung zu finden, weil es so wenig Angebote gibt.

Potenzial und Grenzen für Synergien zwischen gewinnorientierten Investoren und Bewohnern

53. *Welche Herausforderungen und Probleme sind typisch bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen* und wie werden diese adressiert?*

Vor allem auf der Grundrissebene ist eine große Herausforderung. Selbst wenn man Einzimmerwohnungen bauen will, also einfach ein Raum, in dem alles passieren muss oder soll, ist ja noch schwierig zu dimensionieren. Dort ist es entscheidend, dass es Nischen und genügend Abstellflächen gibt und dass die Küche schlau platziert ist, sodass man nicht auf dem Bett sitzen muss, um zu kochen. Die Grundrisstypologie ist eine der größten Herausforderungen. Und dann natürlich die ganzen Effizienzthemen. Wenn man ein Gebäude plant mit vielen Kleinwohnungen, dann stellt sich immer die Frage, wie ist die Erschliessung. Laubengang bietet sich an, ist nicht sehr beliebt. Wenn man keinen Laubengang machen will, muss man sehr viele Kerne machen, was wiederum ein schlechtes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Geschossfläche bedeutet und einfach teuer ist. Es gibt auf typologischer Ebene schon ein paar Herausforderungen, die da beachtet werden müssen.

54. Worin sehen Sie Potenzial für gewinnorientierte Investoren langfristig sowohl für sich als auch für Nutzerinnen und Nutzer attraktive Kleinstwohnungen sicherzustellen?*

Die demografische Entwicklung, die wird sich jetzt nicht von heute auf morgen ändern. Ich glaube diese Kleinwohnungen werden mindestens im nächsten Lebenszyklus einer Immobilie immer eine gewisse Nachfrage finden. Da ist schon das Potenzial, dass diese immer gut vermietet werden und wahrscheinlich weniger Ertragsausfälle zu erwarten sind.

55. Welche Regularien fördern und welche hindern die Errichtung attraktiver, Kleinstwohnungen?*

Es ist immer wieder ein bisschen unterschiedlich zwischen den Gemeinden. Also in Schlieren hatten wir das Problem, dass wirklich da Mindestgrössen, die wir kaum einhalten konnten, gefordert wurden im kommunalen Baugesetz. Ich glaube nicht, dass das auf Kleinwohnungen bezogen werden kann, ich meine allgemein werden die Anforderungen und Regulationen immer herausfordernder. Das verhindert viele Möglichkeiten, vor allem auch Möglichkeiten günstig zu bauen werden oft durch die Gesetzgebung und die Regularien erschwert. Man müsste vielleicht die Frage stellen, welche Regularien verhindern ein Angebot von günstigen oder von preiswerten Kleinwohnungen? Die nehmen laufend zu, und da wird es immer schwieriger, wirklich einfache, pragmatische Lösungen umzusetzen, was sich dann in den Baukosten niederschlägt und am Schluss im Preis der Wohnung bemerkbar macht.

Haben Sie Erfahrungen gemacht, wo sie sagen, eine Regularie war wirklich der Knackpunkt, eigentlich schade, denn es wäre ein super Projekt gewesen, aber deshalb mussten wir es größer machen, konnten es nicht wie geplant realisieren oder es wurde teurer?

Vielleicht kann ich ein positives Beispiel nennen. In Regensdorf haben wir dieses bereits angesprochene Projekt mit diesen kleineren Wohnungen. Das ist ein achtgeschossiges Gebäude mit jeweils auf zwei Geschossen Duplex-Minilofts. Da konnten wir die Behörden überzeugen, dass wir einen überbreiten Laubengang machen mit drei Meter Tiefe, der sowohl Fluchtweg, Erschliessung und privater Aussenraum ist. Das war ein riesiger Befreiungsschlag. So konnten wir das Verhältnis von Gebäudevolumen zu vermietbarer Fläche massiv verbessern und das hat viel damit zu tun gehabt, dass diese Leute, die für den Brandschutz verantwortlich sind, bei der Gemeinde sehr großzügig waren. Wenn das jetzt nicht gewesen wäre, dann hätte das einen deutlich negativen Impact auf die ganze Organisation des Gebäudes gehabt.

Ich kann mir vorstellen, dieses Erschliessungskonzept hat auch für die soziale Interaktionen, für die Stimmung in so einer Siedlung einen riesigen Einfluss. Gerade, dass dies ermöglicht wurde erlaubt Qualitäten, die es sonst nicht gegeben hätte.

Genau ja, auf jeden Fall.

56. *In welche Richtung entwickeln sich Bauten von innovativen gemeinnützigen Bauträgern einerseits und jene von innovativen, gewinnorientierten Investoren andererseits?*
    Vielleicht können Sie nur für eine Seite sprechen oder vielleicht inspirieren Sie sich teils auch an Projekten von gemeinnützigen Bauträgern.

Man kann von allen lernen, das ist keine Frage. Wir schauen uns alles an. Die ganze Immobilienindustrie ist eine sehr konservative Industrie. Innovation ist da, aber man muss sie teilweise ein bisschen suchen. Was gibt es Interessantes? Es gibt ja dieses Gebäude an der Stampfenbachstraße in Zürich, das sogenannte Performative Haus. Das hatte EMI Architekt*innen entwickelt mit diesen Kleinwohnungen, mit diesen bewegbaren Wänden, wo man sich die Wohnung jeweils so konfigurieren kann, wie man sie gerade nutzen will. Das ist sicher so eine kleine Innovation, die mit einer sehr offenen Bauherrschaft umgesetzt werden konnte. Das ist sicher ein guter Beitrag, wo man mal schauen kann, in welche Richtungen, dass es gehen kann. Und dann gibt es da das Konzept von Halter mit diesen bewegbaren Elementen, wo man die Küche zusammenfahren kann und sich die Garderobe oder das Ankleidezimmer öffnen. Es gibt innovative Ansätze, aber im Massenmarkt sind diese noch lange nicht angekommen. Der Massenmarkt, der ist mehrheitlich immer noch sehr konservativ und klassisch unterwegs und heute sieht eine Kleinwohnung in 90% der Fälle nicht anders aus wie vor zehn Jahren.

Die einzige kleine Veränderung in der Nachfrage war somit die Folge des COVID oder das vermehrte Homeoffice, ansonsten hat sich in den letzten zehn Jahren praktisch nichts verändert.

Also ich sehe da keine bahnbrechenden Entwicklungen.

Ausblick

57. *Welche Modelle und Methoden verwenden Sie, um Projekte zielführend zu entwickeln und zu vermarkten?*

Wir schauen den Markt mit relativ detaillierten Markt- und Zielgruppenanalysen an, bevor wir dann wirklich eine Entwicklung starten. Dort ist die demografische Analyse ein sehr wichtiger Teil, der die Grundlage für die Zielgruppen Definition gibt. Das ist extrem wichtig, dass man anschaut. Was passiert am Standort? Was ist die Situation? Wie hat es sich entwickelt? Was passiert in den umliegenden Gemeinden? Von wo könnten allenfalls Zuzüge kommen? Für wen ist die Lage attraktiv? Das ist eigentlich die Grundlage, die wir immer nutzen, bevor wir dann ins Programm einsteigen.

58. *Welche Visionen haben Sie für die Zukunft und welche Maßnahmen oder Ereignisse wären hierzu erforderlich?*

Also ich glaube extrem relevant wird die Agglomeration werden. Die Stadt ist irgendwann fertiggebaut oder fast. Die Post wird in der Agglomeration abgehen. Dort wird es extrem wichtig sein, wie sich diese

Gemeinden entwickeln oder wie sich die Infrastruktur dort entwickelt, wie sich die Freiräume entwickeln usw. Da sehen wir natürlich Potenzial auch für Kleinwohnungen. Weil in Vergangenheit hat man immer gesagt Kleinwohnungen, dass ist städtisch, die Singles und Kleinhaushalte ziehen nicht aufs Land. Ich glaube das wird sich massiv ändern. Das wird auch eine Herausforderung. Der Zeitpunkt, ab wann kann man wirklich an welchen Standorten solche Produkte entwickeln, damit diese dann auch erfolgreich vermietet werden können?

Expertinnen-Interview (Nr. 7)

Interviewpartner:	**Richard Fiereder** Leiter Fachstelle Wohnbauförderung Kanton Zürich
Datum/Zeit:	14.08.2024, 16:00 – 17:00 Uhr
Ort:	Digital, mit Microsoft Teams

Zur befragten Person:

59. *Welchen Bezug haben sie zu modernen Bedürfnissen des Wohnens, insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnformen für Kleinstwohnungen*?*

Ich bin generell am Wohnen interessiert. Ich habe an der ETH Architektur studiert und habe mein Diplom bei Alexander Henz gemacht. Er hat das ETH Wohnforum gegründet und mein Spezialgebiet ist dementsprechend auch Wohnen. Mein Bezug zum Wohnen ist eigentlich ein Interesse genereller Natur, nicht unbedingt nur bezogen auf Kleinstwohnungen. Im Moment leite ich die Wohnbauförderung des Kantons Zürich und habe deshalb auch ein starkes berufliches Interesse am Wohnen. Aber wie gesagt nicht rein bezogen auf Kleinstwohnungen* oder Kleinwohnungen, sondern auf das Wohnen im Allgemeinen.

Rückblick Entwicklungsmodelle

60. *Wie wurde der demografische Wandel und die steigende Nachfrage nach Kleinstwohnungen* durch die Wohnbauförderung in den letzten 10 bis 20 Jahren adressiert?*

Eigentlich gar nicht im Besonderen, sondern die Wohnbauförderung erteilt keine Bestellungen nach Wohnungsgröße, sondern fördert die Wohnungsgrößen, die die Gesuchstellerinnen als sinnvoll erachten. Das heißt, wir erhalten ein Wohnbeförderungsgesuch, eine Liste, in der die Eigentümerin uns vorschlägt, welche Wohnungen sie gerne subventioniert haben möchte. Die Eigentümerin kennt, das Quartier, in dem sie die Wohnungen erstellt, am besten und hat darum eine Vorstellung welche Wohnungsgrössen zusätzlich verbilligt werden sollten, damit die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Quartiers eine zahlbare Wohnung erhalten.

Dann ist es nicht so, dass die Wohnbauförderung zu einem gewissen Grad zu steuern versucht, sondern es liegt bei den Investoren oder deren Interesse daran etwas fördern zu lassen?

Unsere Klientel sind praktisch ausschließlich gemeinnützige Wohnbauträger. Die sind oftmals im Quartier bereits verankert und verwurzelt und wissen sehr genau, was sie brauchen. Da wird vorher evaluiert. Es gibt Genossenschaften, die machen sogar Quartierauswertungen oder lassen diese erstellen zum Beispiel durch das statistische Amt der Stadt Zürich und machen dann quasi ein maßgeschneidertes Angebot.

61. Welche Aspekte der Wohnbauförderung bedürfen einer Revision?

Also wir haben in den vergangenen Jahren intern und im Austausch mit verschiedenen Stakeholdern systematisch Verbesserungsvorschläge gesammelt und diese sollen nun in eine Verordnungsänderung münden. Die Details dazu können wir aber leider erst veröffentlichen, wenn der Regierungsrat die Vernehmlassung beschlossen hat. Aber eines kann ich Ihnen verraten, ein starkes Bedürfnis, was wir gerne machen würden, vorausgesetzt, der Regierungsrat gibt uns das okay, wäre die Wohnflächenvorgaben, die die Wohnbauförderung kennt, etwas zu verkleinern.

> *Sind die somit gegenwärtig zu grossen Minimalflächenvorgaben kontraproduktiv für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, da man grösser, also auch teurer bauen muss, um Zugang zu Fördergeldern zu haben?*

Das ist eine falsche Meinung, weil die Vorgaben, die wir geben, beziehen sich auf die Punktezuteilung und die Punktezuteilung wiederum, die bestimmt, wieviel Geld sie für einen Bau ausgeben dürfen. Sie konnten auch jetzt schon kleiner bauen als die Vorgaben der Wohnbauförderung, mussten dann aber mit einer Punkte Reduktion rechnen und das bedeutete dann natürlich auch, dass sie weniger Geld ausgeben durften für ihren Bau. Aber eigentlich war es jetzt schon möglich, kleiner zu bauen.

62. Wurden wohnungsergänzende, gemeinschaftlich nutzbare räumliche Angebote gefördert? Falls ja, wie und aus welchen Gründen erwiesen sich diese im Nachgang als wertvoll respektive als Fehlschläge?

Die Wohnbauförderung, die fördert ausschließlich Wohnungen. Es kann jedoch vorkommen, dass gemeinschaftlich nutzbare Räume zum Beispiel innerhalb eines Clusters über einen Verteilschlüssel, dann auf einzelne Wohnungen aufgeteilt werden. Dann werden sie mit gefördert. Aber die Wohnbauförderung macht hier eigentlich keine Vorgaben zu irgendwelchen gemeinschaftlichen Räumen wie die sein müssen, oder ob die auch gefördert werden sollen, und wir machen auch keine Auswertungen dazu. Denn das Ziel der Wohnbauförderung ist es, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen.

Wir sehen relativ viele verschiedene Systeme. Es gibt zum Beispiel Wohnungstypen, wo sie *Kleinstwohnungen**, die für sich einen eigenen Zugang haben, der von der inneren Erschließung des Gebäudes her zugänglich ist. Dann haben sie auf derselben Erschließungsachse eventuell noch separate Gemeinschaftsräume, die ebenfalls separat von der Haupterschließung zugänglich sind. Wenn wir diese Gemeinschaftsräume irgendeinem Wohnungscluster zuordnen können, dann können wir über einen Verteilschlüssel auch die zusammengerechnete Fläche all dieser Gemeinschaftsteile auf die einzelnen Wohnungen anteilmässig übertragen. So fördern wir diese Räume mit aber einfach nur als anteilmäßigen Teil einer Wohnung. Wir gehen nicht hin und sagen wir fördern jetzt separat noch Gemeinschaftsflächen oder Basteläume oder Fernsehräume, die zu einem Cluster gehören, sondern wir inkludieren dann den Flächenanteil in der Wohnungsfläche.

63. Welchen Stellenwert haben Strategien, um die Flexibilität möglichst nutzernah zu gewährleisten, das Wohnungsangebot möglichst anpassungsfähig für sich ändernde Bedürfnisse zu gestalten?

Da muss ich zwei Antworten geben. Ich habe bei Arcoop gearbeitet. Das ist ein altes, bekanntes Schweizerbüro. Ueli Marbach war spezialisiert darauf, Wohnungen zu kreieren, die über Generationen hinweg gebraucht werden können, die flexibel waren, die angepasst werden konnten, die zuerst von einer ganz normalen Familie bewohnt, dann später aufgeteilt werden konnten. In einen Teil, wo zum Beispiel der flügge gewordene Sohn, die ersten Jahre vor der Volljährigkeit oder nach der Volljährigkeit verbringen konnte und die Restfamilie im Rest der Wohnung war. Oder es konnte weiter aufgeteilt werden, wenn die Kinder erwachsen wurden, dass sich dann die Eltern in einer Art «Heimatli» zurückziehen konnten und alles in derselben Wohnung, also eine multifunktionale Wohnung. Von daher habe ich diesen Hintergrund und er interessiert mich sehr. Aber aus Sicht der Wohnbauförderung interessiert uns das nicht, denn wie gesagt, wollen wir der Eigentümerin größtmögliche Freiheit lassen bei dem, was sie macht. Deshalb ist meine Antwort auf diese Frage, dass das abhängig ist vom jeweiligen Innovationswillen der Bauträgerin. Sehr innovative Bauträgerinnen wären zum Beispiel die Baugenossenschaft Kalkbreite oder mehr als wohnen, die ja auch Wohnungen fördern lassen haben durch uns. Die Konzepte von mehr als wohnen werden in ganz vielen Sitzungen, wo es um partizipative Planung geht, selbst erarbeitet. Es ist ein sehr grosser planerischer und finanzieller Aufwand, den diese Genossenschaften hier auf sich nehmen. Dieser fließt natürlich auch als Kosten in die Wohnungskosten ein. Ob es dann noch reicht mit den Wohnbauförderungslimiten, wird dann immer schwierig. Es gibt auch andere Genossenschaften, die bauen und planen sehr konventionelle Wohnungen und die sind auch nicht schlechter. Es sind einfach Wohnungen, die der Markt, nachfragt gemäss Interpretation der jeweiligen Baugenossenschaften. Wir haben aber auch solche Genossenschaften wie Kalkbreite oder mehr als wohnen, die sich als Versuchslabor für die Genossenschaftswelt sehen. Mehr als wohnen hat explizit den Auftrag, Versuchslabor zu sein für alle anderen Genossenschaften. Das sieht man natürlich. Diese Freiheit und diese Unabhängigkeit, sind wir der Ansicht hier im Kanton Zürich, sollen die Wohnbauträgerinnen, die die Wohnbauförderung in Anspruch nehmen, auch behalten dürfen. Wir haben zum Teil einen sehr regen Austausch und es funktioniert am Schluss auch nicht immer. Vielleicht scheitert es dann mal an den Kosten. Wir versuchen eigentlich nicht, den Bauträgerinnen reinzureden in ihre Konzepte und ihre Vorhaben. Denn sie sammeln Erfahrungen. Sie sind die Macher. Sie reden mit ihren Leuten. Sie entwickeln Konzepte. Sie haben zum Teil schon Projekte realisiert und lernen aus den Erfahrungen und versuchen es dann in neuen Projekten noch besser zu machen. Für uns ist das sehr spannend, und wir freuen uns, dass wir das begleiten dürfen und zum Teil dann halt auch wirklich noch fördern dürfen.

64. *Welchen Stellenwert haben neuere Wohnformen wie Clusterwohnungen, Co-Living, Micro-Apartments, Rohbau-/Atelierwohnen bei der Wohnbauförderung? Liegen hierzu Datenerhebungen vor?*

Wir machen keine Auswertungen über spezielle Wohnformen. Wir sehen einfach, dass sie zugenommen haben in den letzten Jahren. Und die Schwierigkeit für uns ist, diese dann in unser Wohnungspunktesystem zu überführen. Wie gehen wir damit um und kann man eine solche Wohnung fördern? Wenn Sie zum Beispiel eine klassische WG, eine Wohngemeinschaft haben, dann ist das einfach eine übergroße, sagen wir mal konventionelle Wohnung mit etwas mehr Zimmern und etwas mehr Nasszellen. Das Problem ist, dass diese dann als Einzelwohnung gerechnet wird. Dann scheitert es bei der Wohnbauförderung, weil hier gegenwärtig ab 3 Zimmern das Familienerfordernis verlangt wird. Das

heißt, es muss dann mindestens ein Elternteil und ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes oder behindertes Kind sein. Hinzu kommen dann noch die Einkommens- und Vermögensregeln, weil die Einkommen aller Personen in einer Wohnung zusammengerechnet werden. Dann scheitert es oft nicht mal am Familienerfordernis, sondern in erster Linie am zu hohen Einkommen. Dann gibt es die Wohncluster. Wenn man die auseinandernehmen kann und die Gemeinschaftsfläche dann den einzelnen Wohnungen zuteilen können, dann können wir auch solche Wohnungen subventionieren. Bei den Satellitenwohnungen wird es wieder etwas schwieriger. Es ist schwierig, hier eine generelle Aussage zu machen. Wir verstehen unseren Job, wie es der Name sagt, als Wohnbauförderer und nicht Verhinderer. Wir versuchen, wenn wir spezielle Wohnformen erhalten, zu schauen, was ist möglich, was können wir machen und wo sind unsere Grenzen? Das ist sehr individuell und hängt wirklich vom jeweiligen Projekt ab. Hier können wir keine generelle Aussage machen.

Beim Projekt Hardturm von Kraftwerk 1 handelt es sich teils um grosse WGs und da wohnen wahrscheinlich weniger Familien drin. Um die Auflagen der Wohnbauförderung zu erfüllen, müssten also Belegungsvorschriften eingeführt werden, so dass nur Familien in diesen Wohnungen leben dürften und dass es Familien bleiben. Man könnte dann auch nicht zuschaltbare Zimmer, Joker-Zimmer oder dergleichen dazunehmen, weil man da nie weiss, wer die schlussendlich für das nächste Jahr kriegt, oder?

Im Cluster ist es möglich, dass eine Wohnung innerhalb des Clusters von einer Familie belegt wird, eine andere von einer Einzelperson. Aber die Gemeinschaftsräume, die teilen sie sich, und da ist es durchaus möglich zu fördern, das ist überhaupt kein Problem.

Aber Hallenwohnen bei der Kalkbreite, da haben sie Leute, die in derselben Halle drin ihre Wohnung selbst ausbauen oder bauen und dort scheitert es dann zum Beispiel an diesen Familienerfordernissen, aber meistens sogar am Einkommen, weil einfach all die Einkommen zusammengezählt werden.

65. *Die Mindestgröße für eine subventionierte Wohnung wird in der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (vgl. Artikel 5 Absatz 2 WBFV) mit 1,5 Zimmern und 45 Quadratmeter Gesamtnettowohnfläche beschrieben. Kann die Wohnungsqualität heute noch über Quadratmeter definiert werden? Sind neue Bewertungskriterien für die Wohnbauförderung erforderlich oder in Arbeit?*

Die Wohnbauförderung, bewertet nicht die Wohnungsqualität, sondern sie gibt über ihre Vorgaben zu minimaler Fläche und maximalem Preis eine Bandbreite dessen vor, was geliefert werden muss, um eine preisgünstige Kostenmiete zu erlangen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen jetzt ein klares generelles Bedürfnis nach kleineren Minimalflächen, und zwar nicht nur als Lippenbekenntnis – es wird schon lange darüber geredet, gemacht wurde dann doch etwas anderes – sondern auch auf den Plan. Und deshalb sollen jetzt, wenn es nach uns geht und falls der Regierungsrat das auch bewilligt, sollen die WBFV-Vorgaben nur was die Flächen betrifft kleiner werden.

Können Sie bereits sagen, wo diese neuen Richtwerte liegen werden?

Ich kann Ihnen sagen, in welche Richtung es geht. Jetzt fängt es bei einer 1.5-Zimmerwohnung an und wir stellen uns vor, dass wir das Ganze noch erweitern um die 1-Zimmerwohnung, dann fängt es etwa bei 32 Quadratmetern an.

Das ist ein ziemlicher Sprung von der zuvor kleinsten geförderten 1.5-Zimmerwohnung mit 45 Quadratmetern.

Was viel diskutiert wird, ist der Flächenverbrauch pro Person. Das Problem ist, dass Sie bei Kleinwohnungen einen hohen Flächenverbrauch haben, weil auch in einer 1-Zimmerwohnung brauchen Sie dieselbe Badezimmergröße wie in einer 3.5-Zimmerwohnung. Das heißt, Sie verbrauchen in einer 1-Zimmerwohnung pro Person viel mehr Fläche als in einer 3-Zimmerwohnung, wo Sie die ganze Fläche durch 3 teilen können. Bei einer 3.5-Zimmerwohnung haben wir 80 Quadratmeter und die Belegungsvorschrift dort wäre jetzt zwei Personen. Also sind Sie bei 40 Quadratmetern pro Person. Wenn Sie jetzt aber eine 1.5-Zimmerwohnung nehmen, haben Sie 45 Quadratmeter. Und normalerweise ist die Belegung gleich Zimmerzahl minus eins. Aber bei einer 1.5er können Sie nicht noch reduzieren, da ist mindestens eine Person drin. Wenn Sie jetzt eine 2.5-Zimmerwohnung haben mit 60 Quadratmetern, brauchen Sie auch nur eine Person, die da drin ist, Zimmerzahl minus eins. Also haben Sie 60 Quadratmeter pro Person. Wenn Sie jetzt aber eine 5,5-Zimmerwohnung nehmen, haben Sie 110 Quadratmeter, vier Personen, dann sind wir bei 27,5 Quadratmeter pro Person. Das hat dann die Wohnungsbelegung und das, was Sie einfach als Standardausrüstung einer Wohnung brauchen, wenn Sie jetzt nicht ein Gemeinschaftsbad auf der Ebene benutzen, dann sind die Flächen schon sehr unterschiedlich. Das heißt, dass je mehr Familienwohnungen Sie haben, umso mehr können Sie den Flächenverbrauch in der Statistik drücken. Wenn Sie jetzt Wohnbauten erstellen, die lediglich aus Kleinwohnungen bestehen, haben Sie naturgemäß einen sehr hohen Flächenverbrauch pro Person, weil es halt in jeder Wohnung die Standardausrüstung braucht. Das können Sie bei großen Wohnungen auf mehr Personen verteilen. Deshalb sind die Verhältnisse dort günstiger. Das vergisst man oft, wenn man diese Auswertungen macht.

Was ich zur vorangehenden Frage noch ergänzen möchte; uns wird zum Teil vorgeworfen, dass wir Wohngemeinschaften, Großwohnungen mit mehreren Erwachsenen, nicht unterstützen. Das machen wir bewusst nicht, denn wenn Sie lauter Erwachsene haben, die alle ein Einkommen haben, können, die viel mehr Geld für die Wohnung ausgeben oder Sie brauchen viel weniger für sich allein in einer Wohngemeinschaft, als es zum Beispiel eine Familie braucht, die eine 5.5-Zimmerwohnung braucht, weil Sie so viele Kinder hat. Deshalb sind wir der Ansicht, dass Wohngemeinschaften keine Förderung brauchen durch den Staat, weil sich die viel besser und anders finanzieren können. Die haben ganz andere Möglichkeiten. Eine Familie hingegen ist angewiesen auf das, was die beiden Erwachsenen, vielleicht mal noch ein Kind erwirtschaften können.

In einer WG haben Sie viele Erwachsene und die können alle etwas beitragen und deshalb braucht es die kantonale Förderung nicht. Das hat nichts damit zu tun, dass wir das nicht wollen oder nicht können oder so, sondern einfach es macht keinen Sinn. Wir setzen Steuergelder ein, und das können wir nur für die Schwächsten tun. Wir können das nicht breit verteilen, das geht einfach nicht.

Potenzial und Grenzen für Synergien zwischen gewinnorientierten Investoren und Bewohnern

66. *Welche Herausforderungen und Probleme sind typisch bei der Entwicklung von Kleinstwohnungen* und wie werden diese seitens Wohnbauförderung adressiert?*

Kleinwohnungen haben einen höheren Erschließungsanteil. Wenn Sie ein Treppenhaus haben und Sie zum Beispiel drei Wohnungen an so ein Treppenhaus anbinden können. Wenn Sie Kleinwohnungen haben, haben Sie das genau gleich grosse Treppenhaus, wie wenn Sie drei Grosswohnungen haben. Das heisst, Sie müssen dieselben Kosten auf drei kleine Wohnungen verteilen, wie Sie sonst auf drei grosse verteilen müssten. Das ändert sich aber, sobald sie Laubengangwohnungen machen, da ist genau umgekehrt, weil da können Sie viel mehr Kleinwohnungen aneinanderhängen. Der zweite Punkt ist der Installationskostenanteil. Sie haben bei einer Kleinwohnung, ein genau gleich großes Badezimmer wie bei einer 3- oder 4-Zimmerwohnung, aber Sie haben weniger Fläche, auf die Sie diese Kosten verteilen müssen. Das heißt, Sie brauchen eigentlich einen höheren Quadratmeterpreis. Wir lösen das, indem wir die Punktezuteilung entsprechend gewählt haben. Wenn Sie ausrechnen, wieviel Geld Sie nach Wohnbauförderung für eine 1.5-Zimmerwohnung ausgeben dürfen, werden Sie pro Quadratmeter auf einen höheren Wert kommen, wie wenn Sie dieselbe Rechnung machen mit einer 4.5- oder 3.5-Zimmerwohnung. Das heisst, Sie haben einen höheren Quadratmeterpreis, den wir von der Wohnbauförderung zulassen für eine Kleinwohnung. Das machen wir über die Punktezuteilung. Wir haben ein Punktesystem, das im Prinzip sagt, wenn Sie eine 1.5-Zimmerwohnung erstellen, die mindestens 45 Quadratmeter hat, dann erhalten sie 5.5 Punkte, wenn Sie eine 3.5-Zimmerwohnung machen, die mindestens 80 Quadratmeter hat, dann erhalten Sie 8 Punkte. Wenn Sie das dann runterrechnen, also wenn Sie zuerst einmal die Punktezahl mit dem Pauschalwert pro Punkt multiplizieren, dann erhalten Sie die maximal möglichen Erstellungskosten nach Wohnbauförderung. Dann können Sie diese Kosten nehmen und können Sie wieder runterrechnen durch die Mindestquadratmeter, die wir verlangen. So erhalten Sie den nach Wohnbauförderung maximal möglichen Quadratmeterpreis oder Kostenanteil pro Quadratmeter, und der ist bei einer 1.5-Zimmerwohnung höher angelegt als bei einer 3.5-Zimmerwohnung. So adressieren wir das von unserer Seite.

67. *Worin sehen Sie Potenzial für gemeinnützige als auch für gewinnorientierte Investoren langfristig erfolgreich attraktive Kleinstwohnungsangebote* sicherstellen zu können und wie wird dies allenfalls seitens Wohnbauförderung unterstützt?*

Das ist eine schwierige Frage. Wir haben in der Regel nur mit gemeinnützigen Bauträgern zu tun. Aber ich kann Ihnen sagen, in der Bevölkerung ist das A und O faire Preise. Also die Abkehr von der Gewinnsucht beziehungsweise der maximalen Ausschöpfung dessen, was der Markt hergibt. Und die Wohnbauförderung unterstützt dies über ihre Kosten und Flächenvorgaben. Wir geben einfach vor was wird der Ansicht sind, was preisgünstig ist und wer das einhält, dort fördern wir und wer das nicht einhalten kann oder will, dort fördern wir nicht. Wir sehen einfach in der Bevölkerung, das können Sie jetzt jeden Tag in der Presse lesen, dass einfach ein großes Bedürfnis nach zahlbaren Wohnungen da ist. Der Begriff zahlbar ist ein bisschen schwammiger oder, was heißt das? Wenn Sie Milliardär sind, ist für Sie etwas anderes zahlbar als jetzt zum Beispiel für die 80-jährige Rösli Müller ohne Pensionskasse, mit minimalster AHV. Das sind einfach ganz andere Welten. Wir brauchen Wohnungen, die zahlbar sind und preisgünstig sind. Was preisgünstig ist, das haben wir definiert in der Wohnbauförderungsverordnung.

Das kommt sehr oft auch in Wettbewerben zur Anwendung, auch wenn es gar nicht vorgesehen ist, irgendwelche Wohnungen zu subventionieren, sondern einfach, weil es eine anerkannte Größe ist.

Was wir nicht wollen, ist, dass jemand unsere Limiten für eine Einzimmerwohnung so interpretiert, dass er sagt, ich will die maximal möglichen Kosten ausnützen, aber ich mach dann eine Wohnung, die statt 45 Quadratmeter nur 20 Quadratmeter hat. Weil dann hat er eigentlich unsere Limiten nicht verdient. Unsere Limiten sagen, so viel Geld kannst du ausgeben, aber dafür musst du mindestens das liefern. Dann kann ich selbst entscheiden, mache ich es noch grösser oder mache ich dafür den Ausbaustandard etwas besser. Aber unterm Strich erhalten wir dann Wohnungen, die nach unserer Regelung preisgünstig sind und bezahlbar sind für die Leute, wo wir auch die Einkommen limitiert haben.

68. Können Sie Regularien nennen, welche klar die Errichtung attraktiver Kleinstwohnungsangebote fördern und solche, die hinderlich sind?*

Nein, kann ich nicht. Wir haben unsere Regularien, aber hier geht es wirklich hauptsächlich um die Bezahlbarkeit, um die Preisgünstigkeit. Wir haben nicht ein Handbuch, das dann noch irgendwelche Aussagen oder Vorschriften macht, dazu wie eine Wohnung zu gestalten ist. Da gibt es einschlägige Vorschriften, zum Beispiel im Alterswohnbereich, was da sinnvoll ist, aber wir halten uns da raus. Wir wollen da keine Vorschriften machen. Bei uns reicht es, wenn wir einfach sagen, es darf nicht mehr als so und so viel Kosten und das und das wollen wir dann dafür haben.

Haben Sie unabhängig von Ihrer beruflichen Tätigkeit eine Meinung zu hinderlichen oder förderlichen Regularien?

Also generelle Regularien kenne ich nicht. Ich weiß, dass es Bauträger gibt, die sich selbst solche Regularien auferlegen. Das aber auch klar vorher an partizipativen Prozessen ausgearbeitet haben. Was für mich viel interessanter ist, ist, dass man vielleicht auch mal den Blick ins Ausland wirft und schaut, wie dort gebaut wird. Skandinavien, Japan und solche Sachen sind sehr interessant. Was es da für Wohnformen gibt oder dann auch die Frage, was reicht dem Individuum als Fläche, wieviel brauche ich persönlich, damit ich glücklich bin? Es gibt ja auch Tendenzen bei der Lebensgestaltung, wo sich Leute sagen, ich minimiere meinen Besitz auf 100 Gegenstände. Wenn sie in der Lage sind, so etwas zu machen, dann sind sie auch in der Lage, mit sehr wenig Fläche auszukommen. Aber das ist eine sehr individuelle Sache. Ich weiß nicht, ob es da allgemeine Regularien, allgemein gültige Regularien braucht, jetzt schon. So dass wir sagen, weil wir so wenig Fläche haben und das alles schon so überbaut ist, müssen wir jetzt anfangen, den Flächenverbrauch pro Person zu reduzieren und das gleich im Gesetz festzuhalten, das finde ich etwas zu weit hergeholt.

Die ganze Sharing Economy oder dieses nur hundert Objekte besitzen ist eigentlich auch eine Befreiung. Ich muss nicht ein Autoleasing, nicht eine riesige Miete bezahlen, ich habe, was ich brauche, wenn ich mir was holen will, dann kann ich mir das punktuell leisten. Wenn dies in Form einer individuellen Erkenntnis, im Sinne eines Gefühls der Befreiung kommt, wäre dies sicher wünschenswerter als ein Gesetz oder ein Zwang.

Wenn das freiwillig gemacht wird und ich sage, ich will das so, ich will meinen Besitz und meinen Konsum generell reduzieren, dann finde ich das eine großartige Sache. Schwieriger wird es dann, wenn

Sie in Wirtschaften wie den USA pensioniert werden und das Geld nicht mehr reicht, um ihr Haus halten zu können. Und Sie dann zum Beispiel im Wohnwagen oder im Wohnmobil durch das Land tuckern müssen, weil Sie einfach die finanziellen Mittel nicht haben, sich eine feste Wohnung zu leisten.

Auf der anderen Seite haben Sie in den USA Apartments mit 700 m2 Fläche. Das finden Sie in der Schweiz praktisch nirgends. Die Gegensätze sind dort sehr, sehr groß.

69. Was ist der Stellenwert des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS (2015) des BWO, welches bei der Wohnraumförderung des Bundes beigezogen wird?

Bei der Wohnbauförderung des Kantons Zürich hat es einen kleinen Stellenwert, weil wir es nicht zur Anwendung bringen. Ich persönlich als Architekt schätze das System, weil es praxistauglich ist und der Bewertung von Wohnungen wirklich dient oder dienen kann, auch wenn man als Architekt Projekte macht, weil man eine aussagekräftige Bewertung eines Objektes vornehmen kann. Im Kanton Zürich haben wir das zum Teil, wenn Finanzierungen von kantonal geförderten Objekten gemacht werden, über den sogenannten Fonds de Roulement. Das ist Geld des BWOs, das von den Dachverbänden der gemeinnützigen Wohnbauträger verwaltet wird. Dort muss bei einer Vergabe von solchen Darlehen das WBS zur Anwendung kommen. Dort haben wir dann zum Teil kleine Überschneidungen, wo wir das mitbekommen. Aber wir selbst beim Kanton, wir wenden es nicht an.

Wir machen eine Bewertung, das ist ja noch der zweite Teil der Frage, wenn man jetzt das WBS nicht braucht, machen wir eine Bewertung der Wohnqualität in Ausnahmefällen, wenn jetzt zum Beispiel jemand begründet darlegt, weshalb er jetzt unsere Mindestvorgaben nicht einhält, aber trotzdem die volle Punktzahl haben möchte, dann ist das möglich unter gewissen Umständen und dann machen wir auch eine Beurteilung der Wohnqualität. In der Regel ist das selten, weil wir möglichst wenig den Bauträgern reinreden. Aber manchmal, wenn wir sehen, hier könnte es sich lohnen, dann beurteilen wir auch mal die Wohnqualität.

Sie können eine Wohnung haben, nehmen wir eine Wohnung mit 95 Quadratmeter, da haben Sie alles super organisiert. Sie können aber auch eine Wohnung haben mit 110 Quadratmetern mit derselben Zimmerzahl und Sie haben 30% Verkehrsfläche, die schlicht nicht möblierbar ist. In solchen Spezialfällen machen wir dann Unterscheidungen, schauen uns das genauer an und können dann auch Ausnahmen bewilligen.

70. Inwiefern setzt sich die Wohnbauförderung auch mit Bewirtschaftungsfragen auseinander?

Bewirtschaftung umfasst ein relativ großes Gebiet. Zum Beispiel auch was der Hauswart macht, ist Bewirtschaftung. Wir machen keine solche Bewirtschaftung, aber was wir zum Beispiel machen, ist, wir erstellen für geförderte Wohnungen, sogenannte Mietzinsverfügungen also für ganze Objekte, wo wir eigentlich für alle subventionierten Wohnungen festlegen, wie hoch die maximal zulässige Mietzinsumme ist, und wir geben auch Durchschnittswerte an für die einzelnen Wohnungsgrößen und diese Höchstwerte für die Wohnungsmieten müssen dann von der Eigentümerin umgelegt werden auf die einzelne Wohnung. Wir kontrollieren das alle 2 Jahre, ob das eingehalten wird, ob die Bewohnerinnen und Bewohner, die dann darin wohnen, auch die Vorgaben bezüglich Einkommen und Vermögen einhalten. Und. wir sind noch Schlichtungsstelle, falls es zu Mietzinserhöhungen kommt, die die Mieterschaft nicht

als gerechtfertigt empfindet, sofern es sich um subventionierte Wohnungen handelt. Also insofern sind wir sehr wohl auch mit Bewirtschaftungsfragen befasst, einfach nicht mit allen, aber mit Gewissen.

71. *Wie adressiert die Wohnbauförderung Themen, wie zum Beispiel das spätestens seit Covid viel wichtiger gewordene Homeoffice?*

Nicht explizit. Nein, wenn Sie die Möglichkeit haben, Homeoffice zu machen und das in ihrer Wohnung klappt, sofern Sie die Belegungsvorschriften einhalten, stört uns das nicht. Es müssen einfach die paar Vorschriften, die wir haben, eingehalten werden. Wir haben relativ wenig Vorschriften. Wir haben, was das Bauen angeht, gerade mal drei Vorschriften. Wir haben die Flächenvorgaben, die Kostenvorgaben und noch die Einhaltung der SIA 500.

Die ersten beiden, Flächenvorgaben und Kostenvorgaben, ist ein ganz normale Bestellerkompetenz, die jeder Bauträger, der bauen will, können muss. Er muss wissen was will ich haben und wieviel bin ich bereit dafür zu bezahlen? Und wenn es um Wohnbauförderung geht, dort geben wir einfach vor, was es maximal kosten darf und was es minimal leisten muss. Und die SIA 500 ist zusätzlich noch drin. Das ist die dritte Vorschrift, die wir haben. Mehr haben wir eigentlich nicht, was das Bauen betrifft. Die SIA 500 ist aber eigentlich schon in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt. Also wenn Sie mehr als acht Wohnungen an einem Treppenhaus haben, müssen Sie es ohnehin einhalten. Und bei uns handelt es sich meistens um größere Objekte, und da sind diese acht Wohnungen pro Treppenhaus in der Regel sowieso gegeben.

72. *In welche Richtung entwickeln sich Bauten von innovativen, gemeinnützigen Bauträgerschaften einerseits und jene von innovativen, gewinnorientierten Bauträgerschaften andererseits?*

Sie haben, auch bei gewinnorientierten Beiträgen zum Teil sehr innovative Konzepte. Das ist nicht nur beschränkt auf gemeinnützige. Bei gemeinnützigen ist es einfach so, dass die Kostenbasis immer auf Kostenmiete basiert und nicht auf Maximalmiete, Marktmiete. Aber ich denke, dass beide. Investorentypen durchaus in der Lage sind, sehr innovativ zu sein, aber genauso wenig wie das bei den gemeinnützigen sämtliche Bauträger sind, ist es auch bei den gewinnorientierten so, dass nicht alle gewinnorientierten sehr innovativ sind. Also ich denke, Sie haben die ganze Bandbreite in beiden.

Ausblick

73. *Welche Entwicklungsmodelle und Methoden sind am erfolgreichsten zur Maximierung der Wohnbaufördergelder?*

Das Hauptproblem der gemeinnützigen Wohnbauträger ist, glaub ich, nicht die Wohnbauförderung, sondern ist, dass sie an Land kommen, dass sie überhaupt Projekte realisieren können. Die Bodenpreise steigen fortlaufend. In den urbanen Gebieten im Kanton Zürich ist das meiste Bauland bereits verbaut. Deshalb ist das aus meiner Sicht und so wie ich meine Partner bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern erlebe, wirklich das Hauptproblem, dass man an Land kommt, um überhaupt Projekte realisieren zu können. Ersatzneubauten sind je länger, je mehr schwierig, weil das dann immer die Ökologiefrage aufwirft. Darf ich ein Gebäude jetzt schon ersetzen, oder muss ich es noch mal renovieren? Und da war man vor 10 bis 15 Jahren eher auf der Schiene, dass man sagte, ein Ersatzneubau kostet viel weniger und

wir erreichen durch den Ersatz viel mehr neue Wohnungen. Allerdings verlieren wir dann auch die alten Wohnungen. Und heute ist das Bewusstsein für die Energie und den Energieverbrauch viel grösser, als es noch vor 20, 15 oder 10 Jahren war. Diese Entwicklung, die stellen wir ganz klar fest. Man überlegt sich heute zweimal, will man einen Ersatzneubau erstellen oder nicht? Auch die Außenwelt schaut den Leuten viel genauer auf die Finger, was jetzt gemacht wird. Auch die Mieterschaft selbst möchte möglichst lange in ihren Wohnungen sein. Die sieht das Bedürfnis, dass jetzt eine Wohnung ersetzt werden muss, nicht immer gleich schnell, wie die Verantwortlichen für den Bau. Die finden oft, für mich ist die Wohnung immer noch in Ordnung. Also ich sehe nicht ein, warum jetzt diese Wohnung erneuert werden muss. Denn ich verliere dann meine günstige Wohnung. Die Bauverantwortlichen sagen vielleicht, wir haben jedes Jahr solch hohe Bewirtschaftungs- und Heizungskosten, dass sich der alte Bau einfach nicht mehr lohnt und es sinnvoller wäre, das Gebäude jetzt zu ersetzen. Da prallen zwei Anschauungen aufeinander. Das ist dann schwierig zu sagen, was wirklich richtig ist und was nicht.

74. Welche Perspektiven werden welchen Wohnformen von Kleinstwohnungen im Ballungsraum von Zürich langfristig eingeräumt?*

Die Kleinwohnung ist vor allem in den urbanen Gebieten stark gefragt. Weil gerade die Stadt Zürich ist ein Magnet für Arbeitsuchende, Hochschulabgängerinnen, Alleinstehende, die hier arbeiten. Deshalb wird die Kleinwohnung nach wie vor gefragt sein. Auch die Haushaltsverkleinerung, die einer der Gründe ist, warum wir jetzt diese Wohnungsknappheit haben, die findet eigentlich vor allem auf Bundesebene statt, dort am schnellsten. In der Stadt Zürich sind wir eigentlich schon am weitesten und dort ist die Bewegung nicht mehr so schnell, weil da der Vorsprung einfach schon sehr groß ist. Der Kanton ist ein bisschen zwischendrin, eher auf Bundesebene, aber etwas tiefer. Das heißt die starke Entwicklung hin von großen Wohnungen zu Kleinwohnungen, die findet vor allem auf Bundesebene statt. Das können wir statistisch belegen. Von daher ist die Nachfrage natürlich da. Aber wir haben auch die anderen, wir haben Familien, die sich eine Wohnung leisten können müssen. Wenn jetzt ehemalige Familienwohnungen umgenutzt werden in Kleinwohnungen, dann geht dieser Wohnraum verloren. Wenn Sie sich die Entwicklung der letzten hundert Jahre anschauen, dann war es früher so, dass wir hier sehr viele preisgünstige Wohnungen hatten. In der Stadt Zürich auch im Kanton. Jedes Mal, wenn neu gebaut wurde, kamen neue Wohnungen dazu. Das heißt, sie hatten einen riesigen Pool von alten Wohnungen, die bestehen blieben. Die waren günstig und es kamen neue Wohnungen dazu. Jedes Jahr kamen mehr Wohnungen dazu. Das heißt, dieser Pool an Wohnungen wurde immer größer. Heute ist es so, dass wir in vielen Gebieten, die Baulandreserven bereits verbaut haben. Das heißt, wenn heute neue Wohnungen dazu kommen, dann ist das nicht mehr, weil Sie auf der grünen Wiese bauen, sondern weil Sie irgendwo einen Ersatzneubau machen. Das heißt jedes Mal, dass Sie von diesem grossen Pool an günstigen Wohnungen, der früher immer grösser wurde, jetzt immer zuerst etwas wegnehmen müssen, damit Sie wieder etwas Neues dazu tun können. Deshalb beschleunigt sich die Erhöhung der Mieten jetzt.

Sehen Sie auch gewisse Wohnformen mit unbefristeten Mietverträgen, die sich vermehrt durchsetzen oder von denen Sie denken, dass sich diese verstärkt durchsetzen werden? Wie zum Beispiel die möblierten Mikroapartments, welche eine Zeit lang im Trend waren. Diese hatten jedoch meist befristete Mietverträge.

Wo war das? Das müssen Sie auch unterscheiden. Wenn ich den ganzen Kanton Zürich anschaue, dann haben wir auf dem Land eine ganz andere Welt als in den urbanen Zentren. Dieses experimentelle Bauen, die neuen Wohnformen das finden sie vorwiegend in den urbanen Zentren und weniger auf dem Land. Wir sind zuständig für den ganzen Kanton. Die Stimmen, die am lautesten nach Veränderung rufen, kommen in der Regel aus den urbanen Zentren und nicht vom Land her. Das müssen wir uns immer bewusst sein. Wieviele Stimmen gibt es überhaupt und woher kommen diese? Ich habe nicht in allen Gemeinden dieselben Probleme, die ich in der Stadt Zürich habe. Ich habe Gemeinden, da gibt es noch genügend Bauland. Aber es gibt auch Gemeinden, da will niemand wohnen, der jung und innovativ ist.

Sie kennen vielleicht die Geschichte, dass viele aus dem Kanton Sankt Gallen aus der Stadt nach Zürich ziehen, weil sie sich hier mehr Perspektiven ausrechnen. Da redet man immer von Homeoffice… Sie könnten eigentlich auf den Bahamas sitzen und von dort ihre Arbeit machen, aber es wollen eigentlich alle nach Zürich oder nach Winterthur. Dann haben Sie aber auch die andere Tendenz. Es gibt auch Leute, die sagen ich möchte jetzt irgendwo aufs Land rausziehen mit meiner Familie. Ich habe die Hektik und die Geschwindigkeit der Stadt satt, ich möchte wieder Ruhe haben.

Etwas, das ich persönlich als sehr wichtig empfinde, ist die Bildung auf dem Gebiet «Wohnen». Es wäre sinnvoll, wir hätten in den Schulen, das Fach «Wohnen», wo sie als Kind bereits vorgestellt kriegen, was es an Wohnformen gibt. Wir kennen jetzt einfach die normale Mietwohnung oder wir kennen das Einfamilienhaus. Dann gibt es vielleicht irgendwann noch das Stockwerkeigentum, wenn ich etwas erwachsener bin. Aber generell kennen wir die Mietwohnung und das Einfamilienhaus und die sind immer gleich. Wenn Sie Kinderzeichnungen anschauen, sehen die auch immer gleich aus, diese Einfamilienhäuser mit Steildach, Kamin, Rauch, zwei-drei Vögeln und dann eine Sonne. Wenn das Thema Wohnen in frühen Jahren schon etwas gefördert wird, die Sensibilität dafür was das eigentlich ist, weshalb wohne ich, wie wohne ich und wie möchte ich in Zukunft wohnen, dann wäre auch die Vielfalt, die wir hätten, viel grösser und die Bereitschaft, mal etwas anderes auszuprobieren als das, was ich kenne.

Mein alter Professor, Alexander Henz hat für die Schule im Kanton Aargau Lehrmittel erarbeitet. Das hat mich wirklich gefreut, als er das gemacht hatte, weil ich habe auch gedacht, dass man das in der Schule den Kindern beibringen müsste. Es müsste ein Schulfach sein, dass die Kinder den Bezug kriegen und wissen, dass es eine Vielfalt gibt an Möglichkeiten, und nicht nur das, was sie von zu Hause her kennen.

> *Gerade bei jungen Menschen, die zurecht raus wollen, die Welt erobern wollen, ein Streben nach mehr haben, sich dies jedoch oft nur im Sinn von materiellem Privatbesitz vorstellen können, wie die Villa in den Bahamas, ein grosses Segelschiff, Privatjet und dazu noch ein Lamborghini, wäre ein Schulfach zum Wohnen sehr wertvoll. Das Image eines solchen Mehrs, kann ja auch belastend oder freiheitseinschränkend sein, weil man sich diesen Zwang auferlegt. Und wenn man dann besitzt, muss man auch flicken, putzen, bezahlen, sich sorgen.*

Ich habe eine Studie gesehen, die besagt hat, dass wenn Sie wenig haben, dann sind Sie relativ zufrieden und sobald Sie mehr haben, fangen Sie an, auf den Nachbarn zu schauen. Wenn der dann das größere Auto hat, als Sie, wollen Sie das noch größere. Da fängt es an das Übel. Eigentlich das, was Sie vorhin beschrieben haben. Man will das, was man in der Fernsehserie sieht, wo alle so sexy und schön sind, haben. Es geht um die Befriedigung der Bedürfnisse, die einem am Fernseher eingepflanzt werden. Es

geht nicht um die Befriedigung der Bedürfnisse, die ich als Mensch habe, weil ich die gar nicht mehr sehe.

Bei der Schule, bei der Allgemeinbildung anzusetzen wäre hier essenziell. Sie meinten, dass hier bereit Schulmaterial erarbeitet wurde?

Der emeritierte Professor Alexander Henz hat, soviel ich weiß, für den Kanton Aargau Lehrmittel erarbeitet für die Schule zum Thema Wohnen. Das Wohnforum der ETH kann ihnen da sicher auch Auskunft geben?

75. *Welche Visionen haben Sie für die Zukunft und welche Maßnahmen oder Ereignisse wären hierzu erforderlich?*

Ich finde, dass Wohnen eines der absoluten Primärbedürfnisse ist. Jeder von uns wohnt. Sie haben vielleicht noch keine Arbeit, aber sie wohnen, in jedem Fall. Es gibt wenige Leute hier in der Schweiz, die unter der Brücke leben. Die meisten Leute wohnen in einer Wohnung. Die Deckung dieses Grundbedürfnisses des Wohnens, sofern es sich wirklich nur um die Abdeckung einer minimalen Erforderniss handelt und nicht um irgendwelche Luxuswohnungen, sollte erschwinglich sein und nicht durch gewinnorientierte Anbieter, die das letzte aus der Wohnung herausholen wollen, bestimmt werden. Ich finde einfach wohnen muss generell erschwinglich sein und bleiben, weil es eben ein Primärbedürfnis ist. Ich habe nichts dagegen, wenn es sich um Luxusapartments handelt oder eben diesen Lamborghini und die Yacht noch dazu, wie Sie es vorhin gesagt haben. Aber die ganz normale Wohnung, sollte erschwinglich sein und keine Riesengewinne abwerfen. Das ist eigentlich alles, was ich mir wünsche.

Das klingt einfach und scheint eigentlich selbstverständlich für eine gesunde oder ausgewogene Gesellschaft, dass nicht das Primärbedürfnis des Wohnens bereits vorab finanzielle und folglich auch weitere Nöte und Strapazen verursachen sollte.

Ich war an einer Weiterbildung, wo unter den Schülern und Schülerinnen etwa 95% aus gewinnorientierten Firmen standen, und die konnten das Prinzip des Gewinnverzichts, das die gemeinnützigen Bauträger pflegen nicht verstehen. Die konnten das schlichtweg nicht verstehen und sie fanden es absolut normal, dass man den Markt ausnützt. Aber was damit angerichtet wird, konnten sie gar nicht sehen und das hat mich doch stark beschäftigt. Dass es das gibt und dass man in der Zwischenzeit bereits das Gefühl hat, dass es normal ist, wenn man den anderen auspresst bis zum Geht-nicht-mehr. Das finde ich wirklich eine bedenkliche Entwicklung für uns als Gesellschaft.

Anhang 2 – Umfrage an die Bewohnenden von Kleinstwohnungen*

Wohnpräferenzen bei Kleinstwohnungen*

Einleitung

Universität Zürich[UZH]

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Liebe/r Teilnehmer/in

Im Rahmen meines berufsbegleitenden Studiums zum MAS in Real Estate am CUREM der Universität Zürich verfasse ich derzeit meine Abchlussarbeit. Hierzu würde ich gerne mehr zu Ihren Wohnpräferenzen erfahren, damit diese bei zukünftigen Bauprojekten besser adressiert werden können.

Bitte nehmen Sie an der Umfrage teil, wenn Sie wie folgt leben:
- als **Single**, als **Paar** oder auch in Beziehung/en jedoch mit separaten Wohnungen,
- in einer *Kleinstwohnung** und
- in einem Schweizer Agglomerationsraumen (inkl. Innenstadt).

Die eigene Begriffsdefinition der ***Kleinstwohnung**** beschreibt Wohneinheiten, welche über ein individuelles Bad und mindestens ein individuelles Zimmer verfügen.
Weiter sollte ein Single nicht mehr als 45m2 und ein Paare gemeinsam nicht mehr als 70m2 Wohnfläche beanspruchen (individuelle und anteilmässig gemeinschaftliche Flächen addiert).
Die Wohnfläche kann hierbei genauso gut durch klassische Wohnformen wie Studios oder 1- bis 3-Zimmerwohnungen, als auch durch Clusterwohnungen
(wo *Kleinstwohnungen** im Clusterverbund eine grosse Wohngemeinschaft bilden), Wohnungscluster (wo in sich abgeschlossene *Kleinstwohnungen** Zugang zu weiteren gemeinschaftlichen Räumen haben) oder andere Wohnformen bereitgestellt werden.

Folgende Wohnformen sind nicht im Fokus dieser Arbeit: Klassische Familienwohnungen mit Kindern, klassische Wohngemeinschaften (WGs), spezifisch auf das Wohnen im Alter oder auf studentisches Wohnen ausgerichtete Wohnungen.

Die Bearbeitungszeit für die insgesamt 21 Multiple-Choice-Fragen beträgt **rund 10 Minuten**.

Sämtliche Daten werden nur in anonymisierter Form für wissenschaftliche Zwecke verwendet und sind nicht auf eine Person rückführbar.

Unter den vollständigen Beiträgen wird ein **Preisgeld** von **CHF 150.-** verlost. Für die Verlosungsteilnahme bitte ich Sie am Ende der Umfrage eine E-Mail mit Betreff "Preisverlosung Kleinstwohnungen" und entsprechendem Tag Ihres Versandzeitpunktes der Umfragefertigstellung z.B. "17.08.2024, 17:45" an dino.fuchs@uzh.ch zu senden. Die Umfragebeantwortung ist nicht mit Ihrer E-Mail Adresse verknüpft.

Frist für die Umfrageteilnahme ist der Mittwoch **28.08.2024**, 13:00 Uhr.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Dino Fuchs

Q1

Wo wohnen Sie?
Bitte Postleitzahl angeben.

Q2

Wie lange wohnen Sie bereits in der jetzigen Wohnung?

- ○ < 1 Jahr
- ○ ≥ 1 Jahr und < 2 Jahre
- ○ ≥ 2 Jahr und < 5 Jahre
- ○ ≥ 5 Jahr und < 10 Jahre
- ○ ≥ 10 Jahre

Q3

Wie gross ist ungefähr Ihre jetzige *Kleinstwohnung?**
(Wohnfläche inkl. anteilmässiger Gemeinschaftsflächen, falls vorhanden)

- ○ ≤ 25 m2
- ○ > 25m2 und ≤ 30m2
- ○ > 30m2 und ≤ 35m2
- ○ > 35m2 und ≤ 40m2
- ○ > 40m2 und ≤ 45m2
- ○ > 45m2 und ≤ 55m2
- ○ > 55m2 und ≤ 70m2
- ○ > 70 m2

Q4

Anzahl Personen in der jetzigen, einzelnen *Kleinstwohnung?**

- ○ Eine Person und Nutzung als Hauptwohnung
- ○ Eine Person und Nutzung als Zweitwohnung (Multilokales Wohnen)
- ○ Ein Paar und Nutzung als Hauptwohnung
- ○ Ein Paar und Nutzung als Zweitwohnung (Multilokales Wohnen)
- ○ Andere Belegung (Bitte beschreiben)

- ○ Keine Angabe

Q5

Anzahl Personen im jetzigen Haushalt (in der Gesamtheit der Wohnung oder Clusterwohnung)**?**

- ○ 1
- ○ 2
- ○ 3
- ○ 4
- ○ 5 bis 7
- ○ > 7
- ○ Keine Angabe

Q6

Wie wohnen Sie (Wohnform)**?**

- ○ Mikroapartment
- ○ Studio
- ○ 1- oder 1.5-Zimmerwohnung
- ○ 2- oder 2.5-Zimmerwohnung
- ○ 3-Zimmerwohnung
- ○ Cluster- oder Satellitenwohnung (Mehrere Kleinstwohnungen* innerhalb einer Grosswohnung)
- ○ Wohnungscluster (In sich abgeschlossene Kleinstwohnungen* in Gebäude mit Gemeinschaftsräumen)
- ○ Andere Wohnform (Bitte angeben) _____
- ○ Keine Angabe bzw. keine Kleinstwohnung*

Q7

Bitte bestimmen Sie die Reihenfolge Ihrer Auswahlpräferenz bei folgenden drei Wohnungsangeboten (bei gleicher Lage und gleichem Mietzins)**.**
Bitte Favorit oben und niedrigste Präferenz unten anordnen.

1 Total 145m2 nutzbare Wohnfläche: Hiervon 25m2 individuell nutzbare Wohnfläche (Zimmer, Bad) plus Anteil von 15m2 an gemeinschaftlichen Nutzungen (z.B. Küche, Wohnraum, Arbeitsraum oder dgl.), also 120m2 geteilt unter 8 Mitbewohnenden, plus Dachterrasse und Garten für alle Hausbewohnenden.

2 Total 70m2 nutzbare Wohnfläche: Hiervon 30m2 individuell nutzbare Wohnfläche (Zimmer, Bad, ev. Teeküche) plus Anteil von 10m2 an gemeinschaftlichen Nutzungen (z.B. Küche, Wohnraum, Arbeitsraum oder dgl.), also 40m2 geteilt unter 4 Mitbewohnenden, plus Dachterrasse und Garten für alle Hausbewohnenden.

3 Total 40m2 nutzbare Wohnfläche: Hiervon 40m2 individuell nutzbare Wohnung mit kleinem individuellen Balkon.

Q8

Welche gemeinschaftlich genutzten Angebote wünschen Sie sich im Haus?
Bitte wählen Sie maximal fünf aus (auch auswählen, wenn in der jetzigen Wohnsituation bereits vorhanden).

- ☐ Lobby oder Lounge (in Miete inbegriffen)
- ☐ Wohnzimmer (in Miete inbegriffen)
- ☐ Grosse Küche mit Essbereich (in Miete inbegriffen)
- ☐ Arbeits- oder Büroraum (in Miete inbegriffen)
- ☐ Garten oder Dachterrasse (in Miete inbegriffen)
- ☐ Angebot an befristet mietbaren Räumen (Gästezimmer, Arbeitszimmer, Multifunktionsraum und dgl.)
- ☐ Anderes räumliches Angebot (Bitte angeben z.B. Fitness, Hobby-Raum, Gemeinschaftsgarten usw.) _____
- ☐ Service (Bitte angeben z.B. Concierge, Housekeeping, Kochservice, Animation/Events usw.) _____
- ☐ Keine

Q9

Wie wichtig ist für Sie der soziale Austausch mit anderen Bewohnern und Nachbarn bzw. wünschen Sie sich diesen?

- ○ Unwichtig
- ○ Nicht sehr wichtig
- ○ Wichtig
- ○ Sehr wichtig
- ○ Äußerst wichtig

Q10

Weshalb haben Sie sich für Ihre jetzige *Kleinstwohnung entschieden?** Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- ☐ Zentrale Lage / vielseitiges urbanes Angebot in 10 Minuten Gehdistanz
- ☐ Geringe Mietzinsbelastung
- ☐ Guter Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz
- ☐ Grosszügigere Wohnfläche dank gemeinschaftlichem Wohnen
- ☐ Sozialer Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens
- ☐ Reduktion auf individuell gewünschte Räume, ohne gemeinschaftliche Wohnflächen
- ☐ Angebot an befristet mietbaren Räumen (Gästezimmer, Arbeitszimmer, Multifunktionsraum usw.)
- ☐ Reduzierter ökologischer Fussabdruck
- ☐ Kurzer Arbeitsweg
- ☐ Zweitwohnung (Multilokales Wohnen)
- ☐ Übergangslösung
- ☐ Andere (Bitte angeben z.B. Haustierfreundlich, Balkon usw.) _____

Q11

Unter welchen Voraussetzungen wären Sie bereit Ihren Wohnflächenkonsum zu reduzieren?
Fiktive Ausgangslage ist Kleinstwohnung* mit 40m2 Wohnfläche für Einzelperson respektive 70m2 für Paar.
Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- ☐ Für zentralere Lage / vielseitigeres urbanes Angebot in 10 Minuten Gehdistanz
- ☐ Für geringere Mietzinsbelastung
- ☐ Für guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz
- ☐ Für grosszügige gemeinschaftliche Wohnflächen
- ☐ Für schönere Wohnung (Ausblick, Tageslicht, Design)
- ☐ Für zusätzlichen Aussenraum (Balkon, Terrasse oder Garten)
- ☐ Für effizienten Wohnungsgrundriss
- ☐ Für sehr ruhige Wohnsituation
- ☐ Anderes (Bitte angeben) _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

- ☐ Keine Angabe
- ☐ Ich möchte meinen Wohnflächenbedarf vergrössern (Bitte begründen z.B. Homeoffice, Gästezimmer usw.)

Q12

Wer ist Eigentümerin der Liegenschaft in der Sie wohnen?

- ○ Privatperson/en
- ○ Gewinnorientierte Gesellschaft (z.B. Pensionskasse, Bank, Versicherung und dgl.)
- ○ Nicht gewinnorientierte, uneigennützige Stiftung
- ○ Genossenschaft
- ○ Andere (Bitte angeben) _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

- ○ Keine Angabe, ich weiss es nicht

Q13

In was für einem Mietverhältnis stehen Sie?

- ○ Befristeter Einzelmietvertrag
- ○ Unbefristeter Einzelmietvertrag
- ○ Unbefristeter Untermietvertrag bei Verein (z.B. Clusterverein)
- ○ Andere Form (Bitte angeben) _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
- ○ Keine Angabe

Q14

Ungefähre aktuelle Monatsmiete pro Person in Ihrer *Kleinstwohnung
(CHF, inkl. Nebenkosten)?**

- ○ < 600.-
- ○ zwischen 601.- bis 800.-
- ○ zwischen 801.- bis 1'000.-
- ○ zwischen 1'001.- bis 1'200.-
- ○ zwischen 1'201.- bis 1400.-
- ○ zwischen 1'401.- bis 1'600.-
- ○ zwischen 1'601.- bis 1'800.-
- ○ zwischen 1'801.- bis 2'000.-
- ○ zwischen 1'801.- bis 2'000.-
- ○ > 2'000.-

Q15

Wie stufen Sie das Preis/Leistungs-Verhältnis bei Ihrer Wohnung ein?

- ○ Preiswert
- ○ Korrekt
- ○ Hoch
- ○ Sehr hoch
- ○ keine Angabe

Q16

In welcher Altersgruppe befinden Sie sich?

- ○ 18 bis 34 Jahre
- ○ 35 bis 49 Jahre
- ○ 50 bis 64 Jahre
- ○ 65+ Jahre

Q17

Wieviele Kinder haben Sie?

- ○ Keine Kinder
- ○ 1 Kind
- ○ 2 Kinder
- ○ > 2 Kinder

Q18

Was ist Ihr Geschlecht?

- ○ Männlich
- ○ Weiblich
- ○ Nichtbinär / drittes Geschlecht
- ○ Keine Angabe

Q19

Wie ist Ihre berufliche Situation?
Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- ☐ Studierende / in Ausbildung
- ☐ Angestellt
- ☐ Selbständig
- ☐ Arbeitslos / arbeitsuchend
- ☐ Keine Angabe
- ☐ Person im Ruhestand

Q20

Was ist Ihr höchster Ausbildungsabschluss?

- ○ Obligatorische Schule
- ○ Sekundärstufe (Lehre oder Matura)
- ○ Tertiärstufe (Hochschule oder höhere Berufsbildung)
- ○ Keine Angabe

Q21

Wieviel % des Bruttoeinkommens (ohne Abzüge, inkl. Anteil 13. Monatslohn) **wird für die Miete inkl. Nebenkosten verwendet?**

- ○ < 20%
- ○ ≥ 20% und < 30%
- ○ ≥ 30% und < 40%
- ○ ≥ 40% und < 50%
- ○ ≥ 50% und < 60%
- ○ ≥ 60%
- ○ Keine Angabe

Ende der Umfrage

Wir danken Ihnen für Ihre Teilnahme an dieser Umfrage.

Ihre Antwort wurde erfasst.

Anhang 3 – Flyer zur Umfrage an die Bewohnenden von Kleinstwhnungen*

Universität Zürich[UZH]

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Bewohner,

Bitte unterstützen Sie meine Studienarbeit an der UZH am Center for Urban Real Estate Management (CUREM) indem Sie an der 10-minütigen Multiple-Choice-Umfrage teilnehmen.

Zur Teilnahme ist der folgende QR-Code mit dem Mobile zu scannen:

Ziel ist es 100 Teilnehmende zu finden. Nach der Teilnahme können Sie sich für die Verlosung eines kleinen Preisgeldes von CHF 150.- einschreiben. Frist ist Mittwoch, der 28.08.2024, 13:00 Uhr. Die Gewinnchancen sind hoch, da die Teilnehmerzahl klein ist 😉

Im Voraus vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Beste Grüsse und viel Glück bei der Verlosung!

Dino Fuchs
dino.fuchs@uzh.ch

Zürich, 23.08.2024