



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Sharing Angebote im urbanen Wohnungsmarkt Konzepte und Erfahrungen

Verfasserin: Jutta Langhoff

Eingereicht bei: Alice Hollenstein, Urban Psychologist

Abgabedatum: 30.08.2018

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Abgrenzung des Themas.....	3
1.4 Vorgehen und Methodenmix	3
2. Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung.....	4
2.1 Begrifflichkeiten und Definitionen.....	5
2.2 Relevanz von Sharing Angeboten im Rahmen der Wohnnutzung	6
2.2.1 Pluralisierung der Lebensstile und demografischer Wandel	6
2.2.2 Grundmotive des Teilens aus der Wohnperspektive	8
2.3 Wohnformen mit Sharing Angeboten.....	10
2.4 Relevante Nachfragersegmente	15
2.5 Bisherige Studien zum Thema Sharing Angebote.....	16
3. Meta-Analyse und Empirische Erhebung.....	17
3.1 Meta-Analyse bisheriger Studien.....	17
3.1.1 Datenaufbereitung, Zuordnung und Methodik	20
3.1.2 Meta-Analyse.....	21
3.1.3 Kritik der Meta-Analyse	30
3.2 Empirische Erhebung.....	31
3.2.1 Methodik und Untersuchungsdesign.....	31
3.2.2 Wahl der Stichprobe	32
3.2.3 Datenerhebung.....	33
3.2.4 Datenaufbereitung und –analyse.....	35
3.3 Synthese von Meta-Analyse und Befragung.....	45

4. Schlussbetrachtung	49
4.1 Fazit und Diskussion der Ergebnisse	50
4.2 Kritik der Methode.....	55
4.3 Empfehlung.....	56
4.4 Ausblick	57
Literaturverzeichnis	59
Anhang.....	62

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BFS	Bundesamt für Statistik
BG	Begleitgruppe
FPRE	Fahrländer Partner AG
GDI	Gottlieb Duttweiler Institut
HNF	Hauptnutzfläche
KW1	Genossenschaft Kraftwerk 1
SiKo	Siedlungskommission
WE	Wohneinheit
WG	Wohngemeinschaft
ZH	Zürich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematischer Überblick über das methodische Vorgehen.....	4
Abbildung 2: Veränderung der Lebensphasen (vgl. Breit & Gürtler, 2018, S. 19).....	7
Abbildung 3: Bedürfnis nach gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen	10
Abbildung 4: Klassifikation der Wohnformen (in Anlehnung an Brühl, 2015).....	14
Abbildung 5: Nachfragersegmente (Quelle: FPPE, ohne Datum).....	15
Abbildung 6: Altersstruktur der Siedlungen.....	21
Abbildung 7: Haushaltsverteilung nach Siedlung.....	21
Abbildung 8: Höchster Bildungsabschluss.....	22
Abbildung 9: Status nach Einkommen.....	22
Abbildung 10: Nutzung von Sharing Angeboten.....	25
Abbildung 11: Regelmässige und häufige Nutzung (in %) kumuliert.....	26
Abbildung 12: Bewertung der Sharing Angebote und Nutzungshäufigkeit	27
Abbildung 13: Bewertung der Gemeinschaftsräume und Nutzungshäufigkeit	41
Abbildung 14: Bewertung der Gemeinschaftsräume und Nutzungshäufigkeit	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überblick über die Forschungsfragen.....	2
Tabelle 2: Studienübersicht.....	18
Tabelle 3: Siedlungübersicht.....	19
Tabelle 4: Verwendete Variablen aus den bisherigen Studien	20
Tabelle 5: Sharing Angebotsübersicht nach Siedlung	24
Tabelle 6: Flächenvergleich Meta-Analyse	28
Tabelle 7: Förderliche/hinderliche Faktoren zur Akzeptanz von Sharing Angeboten ...	30
Tabelle 8: Siedlungübersicht Expertenbefragung	33
Tabelle 9: Übersicht Interviewpartner	34
Tabelle 10: Themenkomplexe des teilstandardisierten Interviews.....	34
Tabelle 11: Sharing Angebotsübersicht nach Siedlung	37
Tabelle 12: Flächenvergleich.....	44
Tabelle 13: Förderliche/hinderliche Faktoren zur Akzeptanz von Sharing Angeboten .	45
Tabelle 14: Sharing Angebotsübersicht nach Wohnform.....	46
Tabelle 15: Flächenvergleich Befragung.....	48
Tabelle 16: Flächenvergleich Meta-Analyse	48
Tabelle 17: Förderliche und hinderliche Faktoren synthetisiert	49
Tabelle 18: Wohnformen und ihre Nachfrager.....	51
Tabelle 19: Wohnformen und Charakter der Sharing Angebote	54

Executive Summary

In Folge des gesellschaftlichen Wandels und der zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft entstehen vor allem im urbanen Raum vermehrt kollektive Wohnformen, die Alternativen zum vorherrschenden Wohnkonzept der Kleinfamilie bieten wollen. Gemeinschaftlich genutzte Räume, hier „Sharing Angebote“ genannt, sind häufig Teil des Raumprogramms dieser Wohnformen. Denn die gemeinschaftliche Nutzung kann sowohl in ökonomischer, als auch in sozialer Hinsicht einen Mehrwert bieten. So können beispielsweise Funktionen aus der Wohnung ausgelagert werden, die nicht dem alltäglichen Gebrauch unterliegen. Dadurch können die Wohnungen kleiner dimensioniert werden, was sich günstig auf den Mietzins auswirkt. In einer zunehmend individualisierten Gesellschaft bieten die gemeinschaftlichen Nutzungen zudem Kontaktmöglichkeiten für die Bewohner und damit die Voraussetzung für das Entstehen eines Zugehörigkeits- und Gemeinschaftsgefühls.

Es liegen bereits eine Reihe von Studien vor, die sich unter verschiedenen Blickwinkeln mit kollektiven Wohnformen beschäftigen, jedoch wurden Sharing Angebote im Speziellen bisher nicht umfassend untersucht. Die vorliegende Arbeit will diese Lücke schliessen und damit Entscheidungsgrundlagen für künftige Projektentwicklungen schaffen. Hierfür wurde untersucht, in welchen Wohnformen welche Sharing Angebote zu finden sind, wie oft diese genutzt werden, von wem und warum.

Zur Beantwortung dieser Fragen wurden insgesamt neunzehn Siedlungen im urbanen Kontext hinsichtlich Ihres gemeinschaftlich nutzbaren Raumangebots evaluiert. Dabei wurde deutlich, dass sich Zielsetzung, Umfang und Ausgestaltung der Sharing Angebote je nach Wohnform unterscheiden. Denn mit verschiedenen Wohnformen werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen, die spezifische Bedürfnisse und Erwartungen haben: Neben neuen Genossenschaften etablieren sich Wohnformen, die sich an Studenten, urbane Nomaden oder ältere Menschen richten oder durch einen ausgewählten Personenkreis selbst initiiert werden. Während für die Einen ökonomische Fragestellungen im Vordergrund stehen, suchen Andere nach einer Form von Gemeinschaft, die die Privatsphäre nicht einschränkt, oder eine Möglichkeit ihr Wohn- und Lebensumfeld mitgestalten zu können.

Die Frage, ob Sharing Angebote bei der Projektentwicklung vorgesehen werden sollen, lässt sich daher nicht allgemein beantworten. Stattdessen ist eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Kontext des Projektes nötig. Standort, Zielgruppe, Eigentümerverhältnisse und Betriebskonzepte sind die hierfür relevanten Kriterien.

1. Einleitung

Zunächst werden Ausgangslage und Zielsetzung der Arbeit erläutert und das Thema wird eingegrenzt. Danach werden Vorgehen und Methodik beschrieben, um dem Leser einen Überblick über den Aufbau und das spezifische Vorgehen der Arbeit zu geben.

1.1 Ausgangslage

Durch technischen Möglichkeiten und Plattformen wie Airbnb und Uber hat sich „Sharing“ über den engen Familien- und Freundeskreis hinaus in breiten Nutzerschichten etabliert. Parallel dazu findet ein gesellschaftlicher Wandel statt. Die klassische Dreiteilung des Lebens in Kindheit, Erwachsenen und Rentenalter zerfällt in eine Vielzahl von Lebensabschnitten. Das Lebensmodell der Kleinfamilie ist in Auflösung begriffen und in der Zunahme von Einzimmerhaushalten manifestiert sich eine Tendenz zur Individualisierung, die alle Lebensphasen durchzieht.

Allen Individualisierungstendenzen zum Trotz, gibt es ein Bedürfnis nach sozialer Interaktion. Vor allem in grösseren Städten finden sich Gleichgesinnte, deren Bedürfnisse nach Nähe und Distanz, bzw. Gemeinschaft und Individualität sich decken. Tatsächlich ist, insbesondere in urbanen Räumen, die Zahl von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland in den letzten Jahren stark gestiegen (Fedrowitz, 2011). Dies entspricht auch der Schweizer Wahrnehmung. Hier haben neue genossenschaftliche Wohnprojekte, wie die Siedlungen Kalkbreite oder das Hunzikerareal in Zürich, eine Diskussion über die Art, wie wir künftig (zusammen)wohnen wollen, angestoßen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume sind oft Teil dieser neuen Wohn- und Lebenskonzepte und finden sich neben den bereits genannten Genossenschaften in einer Reihe weiterer Wohnformen. Denn Tatsache ist, wie Huber, Rock und Hugentobler (2002) ausführen, dass die heute beobachtbaren vielfältigen Lebensformen nicht mehr mit dem stark normierten Wohnungsangebot im Einklang stehen (S. 19).

Das gemeinschaftliche Nutzen von Räumen und Flächen eröffnet in ökonomischer und sozialer Hinsicht Potenziale. Um diese erschliessen zu können, muss untersucht werden, welche Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung es im Zusammenhang mit der Wohnnutzung gibt, welche Zielgruppen dadurch angesprochen werden und welche Erfahrungen bisher gemacht wurden. Da hierzu noch keine umfassenden Studien vorliegen, soll die hier vorliegende Arbeit diese Lücke schliessen.

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen dieser Studie werden gemeinschaftlich genutzte räumliche Angebote von Wohnsiedlungen untersucht. Diese werden in der Literatur zumeist mit Begriffen wie „gemeinschaftlich genutzte Räume“, „Gemeinschaftsräume“ oder „Begegnungszonen“ umschrieben. Da in der Literatur keine etablierte, übergeordnete Bezeichnung gefunden werden konnte, werden diese und vergleichbare Bezeichnungen in dieser Arbeit unter dem Begriff „Sharing Angebot“ zusammengefasst.

Ziel der Arbeit ist es einen Überblick über die Wohnformen zu geben, in denen Sharing Angebote angeboten werden. Weiter soll untersucht werden, ob diesen spezifische Nachfragersegmente zugeordnet werden können. Unterscheiden sich die Sharing Angebot der einzelnen Wohnformen? Werden die Angebote angenommen? Wenn ja: von wem? Wenn nein: warum nicht? Und schliesslich: Wie werden die Angebote etabliert und betrieben? Wie viel Fläche wird benötigt und mit wie viel Aufwand ist zu rechnen? Frick, Hauser und Gürtler (2013) sehen beim Wohnraum ein grosses kommerzielles Sharing Potenzial, da das Angebot an Räumen limitiert, teuer und immobil ist (S. 28). Zum Schluss sollen daher Empfehlungen für die Integration von Sharing Angeboten in Bauprojekte geben werden, die Projektentwicklern zur Orientierung dienen können.

Die Forschungsfragen, welche in dieser Arbeit beantwortet werden sollen, sind damit:

Forschungsfragen	Erkenntnisbereiche und Ziele der Untersuchung
1. Welche Sharing Angebote gibt es? - <i>Unterscheidet sich das Sharing Angebot in den verschiedenen Wohnformen?</i>	Untersuchung zur Art der Sharing Angebote im Zusammenhang mit der Wohnnutzung
2. Werden die Angebote genutzt? - <i>Was wird von wem genutzt?</i> - <i>Wie werden die Angebote genutzt?</i>	Nachfragersegmente Nutzungshäufigkeit Nutzungsmotivation Nutzungsart
3. Welche Betriebskonzepte gibt es? - <i>Wie gross ist der Aufwand für den Betrieb von Sharing Angeboten?</i> - <i>Durch wen wird er getragen?</i>	Betriebskonzepte Organisatoren des Angebots Nutzungserfahrungen Flächenverhältnisse
4. Welche Faktoren sind für die Akzeptanz und Nutzung der Sharing Angebote förderlich und welche hinderlich?	Erfahrungen, Friktionen und Verbesserungsvorschläge

Tabelle 1: Überblick über die Forschungsfragen

1.3 Abgrenzung des Themas

Ein Sharing Angebot ist ein räumliches Angebot, das innerhalb einer Siedlung als Ergänzung zur Wohnnutzung angeboten wird. Das Sharing Angebot liegt ausserhalb der privaten Wohnfläche und kann grundsätzlich von allen Bewohnern der Siedlung genutzt werden. Die Nutzung kann dabei von mehreren Bewohnern gemeinsam, oder von einzelnen Bewohnern individuell erfolgen. Damit grenzen sich Sharing Angebote von Konzepten ab, bei denen einzelne Bewohner ihren privaten Wohnraum mit anderen teilen, wie dies z.B. bei Airbnb der Fall ist.

Einen Spezialfall stellen die gemeinschaftlich genutzten Räume von Clusterwohnungen dar. Diese stehen nur einem eingeschränkten Bewohnerkreis der Siedlung, nämlich den Bewohnern der Clusterwohnung, zur Verfügung. Clusterwohnungen sind in der Regel Teil des Wohnungsmix einer Siedlung und können daher nicht als eigene Wohnform gelten. Im Rahmen dieser Arbeit wird daher nicht speziell auf die gemeinschaftlich genutzten Räume von Clusterwohnungen eingegangen.

Wird im Text von „Sharing Angebot“ gesprochen, ist immer das Angebot generell gemeint. Spezifische Sharing Angebote werden jeweils konkret benannt und z.B. als Gemeinschaftsraum, Fitnessraum usw. bezeichnet.

Betrachtet werden Sharing Angebote mit räumlicher Ausdehnung, sowie deren Nutzung. Gemeinsam genutzte Räume, die als infrastrukturelle Grundausstattung vom Gesetzgeber gefordert werden, wie z.B. Trocken- oder Fahrradräume, sind ebenso wenig Gegenstand der Betrachtung, wie reine Serviceleistungen oder Veranstaltungen.

Der Fokus liegt auf Wohnformen mit Sharing Angeboten im städtischen Umfeld.

1.4 Vorgehen und Methodenmix

Basierend auf einer ausführlichen Literaturrecherche werden im zweiten Kapitel die theoretischen Grundlagen und der Stand der Forschung zum Thema Sharing Angebote vorgestellt. Nach der Definition wichtiger Begriffe wird die Relevanz von Sharing Angeboten im Wohnungsmarkt in einen grösseren gesellschaftlichen Zusammenhang gestellt. Hierfür werden zum einen die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen beleuchtet, die die Grundlage für die Entstehung neuer gemeinschaftlicher Wohnkonzepte bilden. Zum anderen wird erörtert, welches die Motive sind, die dem Teilen zu Grunde liegen.

In den anschliessenden Kapiteln werden alte und neue Konzepte von Wohnformen mit Sharing Angeboten vorgestellt und relevante Nachfragersegmente ermittelt. Am Ende des Kapitels wird der Stand der Forschung zum Thema Sharing Angebote zusammengefasst.

Das dritte Kapitel besteht aus den beiden Teilen Meta-Analyse und empirische Erhebung. Die Meta-Analyse basiert auf vorliegenden Studien, welche in Fallstudien Siedlungen mit Sharing Angeboten untersuchen. Dabei wurden zumeist die Bewohner mittels Frageböden befragt. Da keine der Studien speziell unter dem Fokus der Sharing Angebote durchgeführt wurde und weiter nicht zu allen Wohnformen Fallstudien vorliegen, werden die Lücken aus der Meta-Analyse durch eine empirische Erhebung geschlossen. Diese wird als qualitative Erhebung in Form von teilstandardisierten Experteninterviews durchgeführt, was dem explorativen Charakter der Studie entspricht.

In Kapitel vier folgen Fazit und Diskussion, sowie eine Empfehlung, die aus den wichtigsten Erkenntnissen konkrete Handlungsanweisungen ableitet. Die Arbeit schliesst mit einem Ausblick auf mögliche weitere Studienthemen.

Abbildung 1 gibt einen schematischen Überblick über das methodische Vorgehen der Arbeit:



Abbildung 1: Schematischer Überblick über das methodische Vorgehen

2. Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung

In Kapitel 2 wird nach der einleitenden Begriffsdefinition zunächst die Relevanz von Sharing Angeboten im Rahmen der Wohnnutzung beleuchtet. In Kapitel 2.2.1 wird näher auf die gesellschaftliche Entwicklung eingegangen, die in direktem Zusammenhang mit der Zunahme alternativer gemeinschaftlicher Wohnformen und deren Potenzialen steht. Kapitel 2.2.2 beleuchtet die Grundmotive des Teilens auf denen gemeinschaftliches Wohnen im Allgemeinen beruht. Um eine Grundlage für die in Kapitel 3 folgende Forschungsarbeit zu schaffen, wird das Angebots- und Nachfragerspektrum durch Literaturrecherche erkundet. Kapitel 2.3 beleuchtet das Angebot, also die verschiedenen Wohnformen mit Sharing Angeboten. Zu diesen wird ein Überblick gegeben und verschiedenen Konzepte werden kurz vorgestellt. Das anschließende Kapitel 2.4 zeigt auf, welche Nachfragersegmente als „generell an Wohnformen mit Sharing Angeboten interessiert“ eingestuft werden können.

2.1 Begrifflichkeiten und Definitionen

Um im Folgenden ein einheitliches Verständnis der verwendeten Begriffe sicherzustellen, werden diese zunächst erläutert und definiert.

Allmend: *ursprünglich*: gemeinsam genutztes Gemeindeeigentum an Wald, Weide und Wasser; *hier*: Flächen und Räume die der Gemeinschaft gehören und von allen individuell oder gemeinsam genutzt werden können.

Baugruppe: „Baugruppen bestehen aus Privatpersonen, die zusammen eine Liegenschaft („Stadthaus“) planen und bauen. Diese kann entweder im Miteigentum oder als (neu gegründete) Genossenschaft entstehen.“ (Zimmerli, 2018, S. 46)

Cohousing: Auch hier finden sich Privatpersonen zusammen, um ein Bauprojekt zu realisieren. Im Unterschied zur Baugruppe ist der Gemeinschaftsgedanke im Cohousing von zentraler Bedeutung. Cohousing Mitglieder sind in der Regel Eigentümer.

Co-Living: Weiterentwicklung des Business-Modells Co-Working. Co-Working Räume und Sharing Angebote werden im Co-Living mit Micro-Appartements kombiniert.

Gemeinschaftsraum: „Im Spannungsfeld zwischen sozialer Begegnung und Zweckzuweisung, zwischen ausschliesslich gemeinschaftlicher Nutzung und Öffnung für Externe werden die Gemeinschaftsräume projektbezogen unterschiedlich definiert.“ (Dürr & Kuhn, 2017, S. 154) In dieser Arbeit ist der Gemeinschaftsraum ein umbauter Raum innerhalb einer Siedlung der allen Bewohner zur Verfügung steht und dem Aufenthalt dient.

Gemeinschaftlich, gemeinsam und kollektiv werden als synonyme Begriffe gebraucht.

Micro-Appartement: Als Einpersonenhaushalt konzipierte, flächenoptimierte Kleinstwohnung. Teilweise werden ganze Siedlungen mit Micro-Appartements erstellt und mit Sharing Angeboten kombiniert.

Sharing: „Der englische Begriff „Sharing“ steht für ein Teilen im Sinne einer gemeinsamen Nutzung, und daraus entstehen Verbindungen zwischen Menschen und ein Miteinander.“ (Frick et al., 2013, S. 5)

Sharing Angebot: In dieser Arbeit wird unter Sharing Angebot ein Raum oder eine Fläche verstanden, die Teil einer Siedlung ist und allen Bewohnern zur Verfügung steht. Im Gegensatz zur Wohnung wird das Sharing Angebot nicht dauerhaft individuell und ausschliesslich genutzt. Die Nutzung erfolgt also zeitlich begrenzt individuell (durch einzelne Bewohner) oder gemeinsam mit weiteren Bewohnern. Das Sharing Angebot steht im Zusammenhang mit der Wohnnutzung und erweitert diese.

Siedlung: Abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch, wird im Rahmen dieser Arbeit als Siedlung eine oder mehrere Wohnliegenschaften verstanden, welche eine rechtlich zusammengehörige Einheit bilden.

Wohnform: Ginski, Koller und Schmitt (2012) verstehen die Wohnform als Äusserung der Lebensform, die sich in der Wahl der Wohntypologie und deren Rechtsform (Miete, Genossenschaft, Eigentum o.ä.) widerspiegelt. (S.15) Die Wohnform ist in diesem Sinne Ausdruck einer bestimmten Lebenshaltung.

2.2 Relevanz von Sharing Angeboten im Rahmen der Wohnnutzung

Seit der Jahrtausendwende ist die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland stark gestiegen (Fedrowitz, 2011). Diese Entwicklung findet eine Entsprechung in der Schweiz, wo um und seit der Jahrtausendwende eine Reihe von Leuchtturmprojekten neuer Wohnformen entstanden sind, die einer vorwiegend urbanen Gesellschaft Raum für alternative Lebenskonzepte bieten wollen. Projekte wie die Kalkbreite (Zürich), Zwicky Süd (Dübendorf) und „Mehr als Wohnen“ (Zürich) wurden vielfach publiziert und diskutiert. Im Spannungsfeld von Siedlungsdruck und veränderten Sozialstrukturen wird eine Reihe von Themen adressiert, die von ressourcenschonenden Bauen, über preisgünstigen Wohnungsbau, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit bis hin zu Mehrgenerationenwohnen und neuen Nachbarschaften reichen.

Das steigende Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen steht im Zusammenhang mit der gesellschaftlichen Entwicklung. Denn diese beeinflusst direkt oder indirekt fast immer auch das Wohnen (Huber et al., 2002, S. 19). Folgend sollen diejenigen Aspekte dieser Entwicklung dargelegt werden, die für das Forschungsthema relevant sind.

2.2.1 Pluralisierung der Lebensstile und demografischer Wandel

Der englische Begriff „Sharing“ hat im Deutschen zwei Bedeutungen, nämlich „Teilen“ im Sinne von „Zerteilen“, aber auch „gemeinsam nutzen“ (Frick et al., 2013, S. 5). Beide Aspekte haben in der Geschichte des Wohnens zu unterschiedlichen Zeiten eine mehr oder weniger grosse Rolle gespielt. Grundlegend kann aber festgehalten werden, dass das Teilen von Wohnraum über Jahrtausende eher die Regel, als die Ausnahme war (Fedrowitz & Gailing, 2003, S. 19) und in den weniger entwickelten Teilen der Welt bis heute die Norm darstellt.

In der westlichen Welt änderten sich mit dem zunehmenden Wohlstand nach dem zweiten Weltkrieg, der für weite Bevölkerungsschichten die wirtschaftliche Unabhängigkeit brachte, die Anforderungen an den Wohnraum gravierend. Frick (2016) zeigt auf, dass früher in der Grossfamilie nicht nur der Raum, sondern auch die Dinge des Alltags geteilt

wurden. Mit dem Aufkommen des Massenkonsums wurden die Haushalte kleiner und insbesondere technische Geräte immer erschwinglicher. (S. 25) Heute liegt der Anteil von Einpersonenhaushalten in der Schweiz im Durchschnitt bei über 35 %, wobei dieser in urbanen Gebieten mit 43 bis 48 % noch deutlich höher ist (BFS, 2016). Parallel dazu nimmt gemäss Frick (2016) der Anteil sozialer Kontakte beständig ab. Denn während wir immer älter werden schrumpft die Schar der Kinder, Enkel und Urenkel. Frick schlussfolgert daraus, dass Treffpunkte im Siedlungsraum immer wichtiger werden, da es die gesellschaftliche Einbindung für die psychische Gesundheit braucht. (S. 26) Und auch Fedrowitz und Gailing (2003) sind der Ansicht, dass gemeinschaftliche Wohnformen ein funktional gleichwertiger Ersatz für die sich ausdünnenden sozialen Netze auf Verwandtschaftsbasis sein können (S. 28).

Ginski, Koller und Schmitt (2012) sehen als positiven Aspekt der zunehmenden Individualisierung, dass Lebensläufe nicht länger vorgegeben sind und jeder seinen eigenen Weg finden kann. Dabei sei Individualisierung nicht gleichbedeutend mit einer Ablehnung sozialer Beziehungen. Diese seien aber weniger „institutionalisiert“ und mehr an individuellen Bedürfnissen ausgerichtet (S. 14): „Der Wunsch, nicht mit vorgefertigten Konzepten konfrontiert zu sein, sondern mehr Verantwortung für und Einfluss auf alle Bereiche des Lebens zu nehmen, schließt auch die Gestaltung der Wohnung und der Wohnumgebung mit ein. Im üblichen Mietwohnungsbau kommt dieses Bedürfnis bisher meist immer noch zu kurz, [...] In der Konsequenz werden Formen des Wohnens gesucht, die ein Ausharieren zwischen Individualität und Gesellschaft, zwischen Rückzug und Gemeinschaftlichkeit ermöglichen. Allen Individualisierungs- und Singularisierungstendenzen zum Trotz zeigt sich auch ein Bedürfnis nach (selbstgewählter) Gemeinschaft und Zugehörigkeit.“ (Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt, 2012, S. 14)

Abbildung 2 zeigt grafisch auf, wie die Individualisierung der Gesellschaft sich in einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Lebensphasen manifestiert.

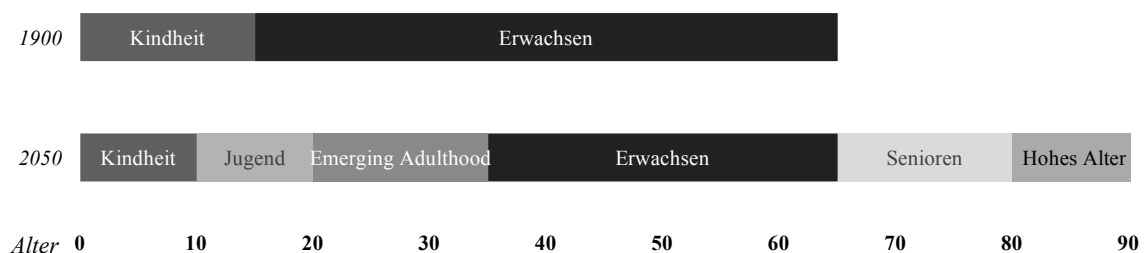


Abbildung 2: Veränderung der Lebensphasen (vgl. Breit & Gürtler, 2018, S. 19)

Im Gegensatz zu den Lebensumständen sind gebaute Strukturen auf Grund ihrer langen Haltbarkeit wenig flexibel. Die grösste Dynamik im Immobilienmarkt ist daher in den urbanen Zentren zu verzeichnen, wo in Folge des Bevölkerungsdrucks die Möglichkeit zu grösserer Wertschöpfung durch Abriss und Neubau gegeben ist. Zugleich sind im urbanen Wohnungsmarkt die Individualisierungstendenzen auch am stärksten, wie die starke Häufung von Einpersonenhaushalten zeigt (vgl. Abschnitt zwei dieses Kapitels). Das BBSR (2015) führt dazu aus, dass die Vereinzelnung im Zuge der Auflösung klassischer Familienstrukturen und die Bildung neuer Haushaltsformen nicht auf bestimmte Lebensphasen beschränkt ist, sondern Ältere und Jüngere gleichermaßen betrifft. Wobei gerade im Alter der Wunsch nach mehr Gemeinschaft bedingt durch das Ende der Erwerbstätigkeit und zum Teil auch durch den Verlust von Familienangehörigen oftmals ausgeprägter ist. (S. 18) Den Jüngeren wiederum bieten kollektive Wohnformen mehr Flexibilität und Unabhängigkeit, denn durch das Teilen kann man von räumlichen Strukturen profitieren, ohne den ansonsten dafür nötigen Besitz. (Frick, 2016, S. 27)

2.2.2 Grundmotive des Teilens aus der Wohnperspektive

Auf die Frage, warum sie teilen, wurden von den Befragten in einer quantitativen Erhebung des GDI als wichtigste drei Gründe genannt: „weil ich es gerne tue“, „weil man das innerhalb der Familie so macht“, „weil es gut für die Gemeinschaft ist, man ist füreinander da“. Erst an vierter und fünfter Stelle stehen „weil es einfach und praktisch ist“ und „weil es besser für die Umwelt ist zu teilen, anstatt dass jeder sich sein eigenes Ding kauft“. Erstaunlich ist, dass wirtschaftliche Motive („weil ich damit Geld sparen kann“) erst an neunter Stelle genannt wurden. (Frick et al., 2013, S. 8)

Die Ergebnisse der Erhebung legen also den Schluss nahe, dass soziale Gründe beim Teilen eine ebenso wichtige, wenn nicht wichtigere Rolle spielen als ökonomische. Folgerichtig fügen die Autoren der GDI Studie, den von Belk etablierten Grundmotiven des Teilens „Mothering“ und „Pooling“ (Belk, 2010, S. 715–734), das „Socializing“ hinzu. Alle drei Grundmotive können in unmittelbarem Bezug zur Wohnsituation gesetzt werden. So entspricht das Zusammenleben in der Kleinfamilie dem „Mothering“, denn das Teilen innerhalb der Familie war und ist zu allen Zeiten selbstverständlich. Im engen Familienkreis teilen wir Wohnung, Einrichtung und anderes mehr „ohne fragen oder Danke sagen zu müssen“. (Frick et al., 2013, S. 9) Teilen wir ausserhalb der Familie, ist dies oftmals auch eine Geste, die Gemeinschaft stiftet und z.B. den Zusammenhalt innerhalb einer Gruppe stärkt. Dieses „Socializing“ schliesst in der Regel aus, dass man für eine Leistung zahlt (Frick et al., 2013, S. 10). Hier wird geteilt, weil daraus für die

Beteiligten ein Mehrwert in Form eines engeren sozialen Beziehungsnetzes entsteht. Im Unterschied dazu geht es beim „Pooling“ um die Nutzbarmachung von Ressourcen, die ausserhalb der Reichweite des Einzelnen liegen. Dabei wird die Trennung von Personen und Gütern so weit wie möglich aufrechterhalten (Frick et al., 2013, S. 10). Ein Beispiel ist die gemeinsam genutzte Dachterrasse, welche allen Bewohnern zur Verfügung steht; auch denen, die sich keine Attikawohnung leisten können.

Gatterer (Zukunftsinstitut, ohne Datum) sieht im Pooling das Potenzial Luxus für breite Gesellschaftsschichten zugänglich zu machen. Er ist sich sicher, dass „wir zunehmend andere Orte als die eigenen vier Wände nutzen, um zu wohnen. Wir sharen dann Küchen, Wohnräume oder andere Raum-Gefüge für soziale Zwecke. Um sozusagen unser Leben auszudehnen, ohne den Aufwand unanständig in die Höhe zu treiben.“

Damit scheinen kollektive Wohnformen Antworten auf gesellschaftliche Fragestellungen liefern zu können, die mit knapper werdenden räumlichen Ressourcen oder zunehmender Individualisierung in Verbindung stehen. Denn auf den Einzelnen bezogen, sind Zeit und Raum endliche Ressourcen, die durch Teilen geschont werden können. Wenn beispielsweise in einer Clusterwohnung die Bewohner reihum füreinander kochen, minimiert sich der zeitliche Aufwand für das Einkaufen und die Zubereitung der Speisen für die einzelnen Bewohner und auch der Flächenanteil an der Gemeinschaftsküche ist im Vergleich zur Fläche individueller Küchen in privaten Wohnungen kleiner. Nebenbei entsteht ein Zugehörigkeitsgefühl, das insbesondere in den vor- und nachfamiliären Lebensphasen sozialen Rückhalt bieten kann. Und Scherrer (2013) vermutet, dass Gemeinschaftsräumen insbesondere in verdichteten Siedlungen die Funktion des früheren Dorfplatzes übernehmen können (S.19).

Fraglich ist, ob diese Möglichkeiten auch von den potenziellen Nutzern erkannt und geschätzt werden. Zwar zeigen die Ergebnisse einer quantitativen Erhebung von Zimmerli (2018) zur Akzeptanz von gemeinschaftlichen Nutzungen, dass sich viele Befragte Gemeinschaftsräume wünschen, welche den privaten Wohnraum ergänzen. Dies trifft insbesondere auf Haushalte mit Kindern und auf Bewohner, welche typische Wohnquartiere bevorzugen zu (S. 33). Rund 60 % der Alleinwohnenden geben aber an, dass sie mit Ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Laut Zimmerli (2018) hält sich das Bedürfnis, Freizeitangebote im Haus zu teilen, in Grenzen, während das Spektrum an Ideen für Sharing Angebote relativ breit ist (S. 37), wie Abbildung 3 zeigt. Relativierend ist zu erwähnen, dass die Studie in Zürich, Bülach und Schlieren durchgeführt wurde und die Ergebnisse damit nur beschränkt repräsentativ sind.

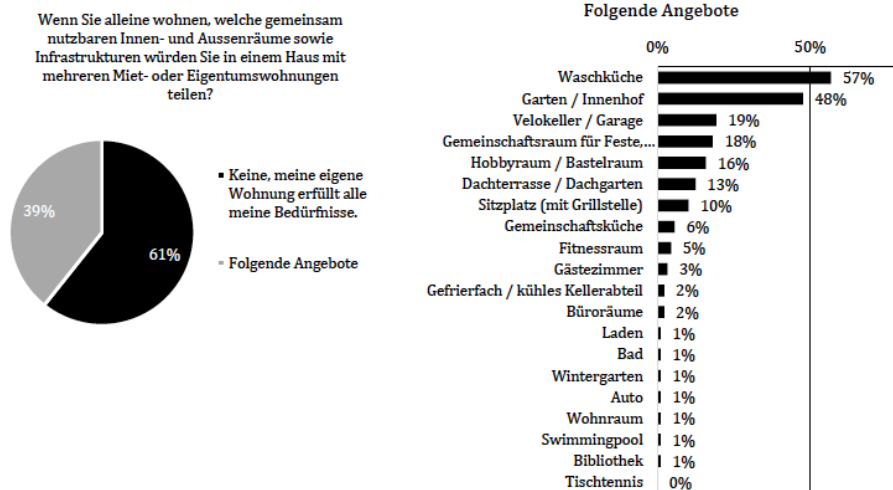


Abbildung 3: Bedürfnis nach gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen (Zimmerli, 2018, S. 37)

2.3 Wohnformen mit Sharing Angeboten

Um die Forschungsfragen beantworten zu können, müssen zunächst diejenigen Wohnformen ermittelt werden, in denen Sharing Angebote Teil des Wohnkonzeptes sind. Dies ist üblicherweise in genossenschaftlichen Wohnformen der Fall. Es lassen sich aber auch andere Beispiele kollektiver Wohnformen finden, sowie diverse Angebote im freien Wohnungsmarkt oder solche für spezielle Zielgruppen. In der Literatur sind verschiedene Klassifikationen von kollektiven und/oder neuen Wohnformen zu finden. Diese unterscheiden sich je nach Fokus der Autoren, da keine einheitlichen Definitionen vorliegen, die „kollektiv“ oder „neu“ im Zusammenhang mit dem Wohnen definieren. Eine eigentliche Klassifikation von Wohnformen mit Sharing Angeboten existiert bisher nicht. Für die vorliegende Arbeit muss diese also, basierend auf den bestehenden Klassifikationen, erstellt werden. Hierfür werden zunächst die einzelnen Wohnformen mit Sharing Angeboten ermittelt und in einem kurzen Steckbrief vorgestellt. Anschliessend erfolgt die Klassifikation an Hand der jeweiligen Gemeinsamkeiten und Unterschiede. Die Rechtsform (Eigentum, Miete, Genossenschaft) der einzelnen Wohnformen spielt in dieser Betrachtung nur dann eine Rolle, wenn sie die Wohnform näher charakterisiert.

Folgende Wohnformen mit Sharing Angeboten können unterschieden werden:

Traditionelle Wohnbaugenossenschaften

Im urbanen Wohnungsmarkt der Schweiz finden sich Sharing Angebote überwiegend in Genossenschaften. Das gemeinschaftliche Nutzen von Ressourcen ist ein Hauptzweck dieser Wohnform. Wie Emmenegger (2017) ausführt, sind Genossenschaften demokratisch organisiert. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind nicht

gewinnorientiert und verfolgen eine sozialverträgliche Vermietungspolitik. Dabei ist die Wohnungsvergabe in der Regel an Vermietungskriterien wie Belegungsvorgaben oder Einkommenslimiten gekoppelt (S. 20). In vielen traditionellen Genossenschaften steht den Bewohnern als Sharing Angebot ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der zumeist durch ein Mitglied der SiKo verwaltet wird. Die SiKos organisieren gelegentlich Anlässe, welche im Gemeinschaftsraum stattfinden. In den übrigen Zeiten kann der Raum gegen ein moderates Entgelt von den Bewohnern der Siedlung zur privaten Nutzung gemietet werden.

Innovatives genossenschaftliches Wohnen

Im deutschsprachigen Raum ist um und nach der Jahrtausendwende eine Reihe innovativer genossenschaftlicher Wohnprojekte entstanden. Der Innovationsgehalt der Konzepte beschränkt sich dabei nicht auf bauliche Strukturen, sondern äussert sich in vielfältiger Form in der Art des Zusammenlebens, der Mitgestaltung und des sozialen Engagements der Bewohner. Charakteristisch für innovative genossenschaftliche Wohnprojekte sind die Partizipation künftiger Bewohner in der Planungsphase und das im Vergleich zu traditionellen Genossenschaften deutlich grössere persönliche Engagement der Bewohner im Betrieb. Die Sharing Angebote können im Betrieb von den Bewohnern mitgestaltet werden. Aber auch für Fortbestand und Unterhalt sind diese weitgehend verantwortlich.

Cohousing

Die Begriffe Baugruppe und Cohousing werden in der Literatur oft synonym gebraucht. Im Rahmen dieser Arbeit wird jedoch immer von Cohousing gesprochen, da der Unterschied zwischen beiden Konzepten darin besteht, dass ein Cohousing immer auch Sharing Angebote vorsieht, was bei der Baugruppe nicht zwingend der Fall ist. In Deutschland sind neben den Genossenschaften häufig Cohousing-Gruppen Innovationsträger. Im Gegensatz zur Genossenschaft sind die Mitglieder des Cohousing Eigentümer ihrer Wohneinheit. Cohousing-Gruppen formieren sich häufig aus wirtschaftlicher Notwendigkeit, denn in der Gruppe können Grundstücke erworben werden, die für eine einzelne Partei nicht erschwinglich sind. Da sich Cohousing-Projekte überwiegend aus dem persönlichen Vermögen Ihrer Mitglieder finanzieren, ist diese Form gemeinschaftlichen Wohnens in der Regel für ganz junge Menschen nicht erschwinglich. Hinzu kommt, dass das Interesse an Wohneigentum in der postadoleszenten Lebensphase eher gering ist. Da Cohousing-Projekte in der Regel durch eine Gruppe engagierter Personen mit ähnlichen Interessen entwickelt und

betrieben werden, spielt der Gemeinschaftsgedanke in vielen Projekten eine zentrale Rolle. Als Eigentümer verfügen Cohousing-Mitglieder über grosse Autonomie in der Gestaltung des privaten, wie gemeinschaftlichen Lebens. Somit können massgeschneiderte Lösungen entwickelt werden, die den exakten Bedürfnissen entsprechen. Die gemeinsam genutzten Räume und Einrichtungen sollen den Alltag der Bewohner erleichtern und die Gemeinschaft stärken.

Co-Living und Micro-Appartements

In USA lassen sich aktuell zwei weitgehend parallele Trends beobachten. Zum einen entstehen Micro-Appartement Siedlungen, die die kompakten Wohnungsgrundrisse mit gemeinschaftlich genutzten Flächen zu kompensieren versuchen. Zum anderen mehren sich Co-Living Angebote, die eine konsequente Weiterverfolgung der bereits etablierten Co-Working Idee darstellen. Die Einrichtungen für gemeinschaftliches Arbeiten, werden mit attraktiven Sharing Angeboten wie Movie-Lounges, Dachterrassen mit Pool und Barbecue Area oder Gemeinschaftsküchen und einem auf das spezifische Nachfragersegment ausgerichteten Wohnkonzept kombiniert. Beide Ausprägungen des Trends konzentrieren sich auf urbane Zentren, wo Wohnraum teuer und der Individualisierungsgrad hoch ist. Die Grenzen zwischen den Konzepten sind fließend, wobei der Community Gedanke im Co-Living eine grössere Rolle spielt. Hier wird bewusst nicht „Wohnraum“, sondern „Gemeinschaft“ vermarktet. Charakteristisch für Co-Living ist daher, dass die Gemeinschaft nicht dem Zufall überlassen wird. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen werden durch die Anbieter gezielt mit Events bespielt, die den Bewohnern Gelegenheit bieten einander kennen zu lernen.

Co-Living Konzepte versprechen ihren Nutzern zudem Flexibilität und Einfachheit. Die Wohneinheiten werden in der Regel möbliert, inklusive Energiekosten, Internetanschluss und Nutzung aller Gemeinschaftseinrichtungen vermietet. Die Verträge können flexibel und kurzfristig gekündigt werden. In letzter Konsequenz schliesslich wird, wie bei Co-Living Anbieter „Roam“, nicht mehr eine bestimmte Wohneinheit gemietet, sondern eine Mitgliedschaft erworben, die zur Benutzung aller Liegenschaften des Anbieters weltweit berechtigt. Mit diesem radikalen Konzept wird der „community“-Gedanke in den Vordergrund gestellt und der Lebensauffassung „nutzen ist besser als besitzen“ (Frick et al., 2013, S. 24) Rechnung getragen.

Urban Lifestyles Living

Während Co-Living Konzepte auf eine junge mobile Klientel abzielen, richtet sich das Urban Lifestyles Living an ein breiteres urbanes Publikum. Mit der Aufforderung „Live

different“ vermarktet beispielsweise ein amerikanischer Immobilieninvestor seine „Social Living Communities“. Diese versprechen „social living experience“ und bieten den Bewohnern neben Wohnraum diverse Sharing Angebote: „rooftop restaurant combined with an expansive pool deck and fire pit terrace, modern fitness facilities, a greenhouse, performance space, and abundant co-working space“ (Property Markets Group, ohne Datum). Neben klassischen Immobilieninvestoren versuchen fachfremde Brands sich mit kreativen Konzepten im Markt zu etablieren. So arbeitet Autohersteller MINI derzeit an einem Shared Living Konzept, das preisgünstige äusserst kompakte Wohnungen in zentralen urbanen Lagen anbieten will und damit die Werte der Automarke „klein, frech, sexy“ auf den Wohnmarkt zu übertragen versucht. Aktuell ist MINI dabei mit einem Chinesischen Projektentwickler eine alte Farbenfabrik in Shanghai in ein urbanes Quartier zu transformieren, in dem der Flächenverbrauch pro Person durch „Sharing“ optimiert werden soll.

Auch hierzulande versuchen Investoren sich mit neuen Konzepten im zunehmend umkämpften Wohnungsmarkt von der Konkurrenz abzuheben. Zielpublikum ist hier meist die gehobene Mittelschicht, die mit attraktiven Zusatzangeboten zur Wohnnutzung angesprochen werden soll. Das Angebot ist dabei vielfältig und reicht vom Schwimmbad auf dem Dach über Fitness Räume und Grillplätze bis zu diversen Dienstleistungen. Eine Liste aktueller Projekte ist Anhang 1 1 zu entnehmen.

Studentisches Wohnen

Markiert durch den Auszug aus der elterlichen Wohnung, bedeutet der Beginn des Studiums für viele junge Erwachsene den Aufbruch in die Selbständigkeit. Der Hausstand ist noch klein und die finanziellen Mittel sind limitiert. Um sowohl den finanziellen Möglichkeiten der Studierenden als auch deren Platzbedarf und dem Wunsch nach sozialem Austausch zu entsprechen, wird in studentischen Wohnhäusern zimmerweise vermietet. Küche, Bad und gelegentlich Wohnbereiche werden mehrheitlich gemeinsam genutzt. In grösseren Siedlungen finden sich üblicherweise weitere Sharing Angebote, wie Gemeinschaftsräume, Musikzimmer, Dachterrassen und Waschsalons. Je nach Preislage und Konzept des Anbieters werden die Sharing Angebote durch den Betreiber zur Verfügung gestellt und unterhalten oder die Studierenden verwalten diese selbst.

Alterswohnen

Die Wohnform Alterswohnen umfasst zahlreiche Konzepte, wie Wohnen Plus, Mehrgenerationenwohnen, Alterswohngemeinschaften und Weitere. Diese unterscheiden sich nach Rechtsform und Preismodellen, wie auch hinsichtlich der Relevanz des

Gemeinschaftsgedankens. Ziel aller Konzepte ist, dass die Bewohner möglichst lange selbständig in Ihrer Wohnung bleiben können. Eine gewisse Durchmischung der Altersgruppen (von Frühpensionären bis zu Hochbetagten) eröffnet Möglichkeiten zur gegenseitigen Hilfeleistung. In vielen Siedlungen gibt es einen Gemeinschaftsraum, der soziale Interaktion und Begegnung ermöglicht. Abhängig vom Betriebskonzept wird das Wohnungsangebot mit weiteren Sharing Angeboten wie Fitnessräumen, Gästezimmern oder Sprudelbädern ergänzt.

Siedlungen sind immer Unikate, die sich nach Lage, Angebot und Zielgruppe unterscheiden. Abschliessende Definitionen der oben vorgestellten Wohnformenkategorien sind daher schwierig und die Grenzen sind teilweise fließend. Die Kategorienbildung erfolgte mit Fokus auf den Sharing Angeboten, wobei vergleichbare Konzepte jeweils unter einem Oberbegriff zusammengefasst wurden. Die gefundenen Bezeichnungen sind grösstenteils etabliert. Die beiden Wohnformenkategorien „innovatives genossenschaftliches Wohnen“ und „Urban Lifestyle Living“ werden mit dieser Arbeit neu eingeführt, da in der Literatur keine treffenden Begrifflichkeiten gefunden werden konnten.

Die Wohnformenkategorien, in denen Sharing Angebote zu finden sind, unterscheiden sich nach dem Grad der Vergemeinschaftung und dem individuellen Engagement der Bewohner. Der Grad der Vergemeinschaftung gibt an, wie wichtig gemeinsame Ziele und geteilte Werte sind, während sich das individuelle Engagement nach der Investition von Zeit, Geld und Energie bemisst (Brühl, 2015). Nach dieser Definition können die Wohnformen mit Sharing Angeboten gemäss Abbildung 4 klassifiziert werden.

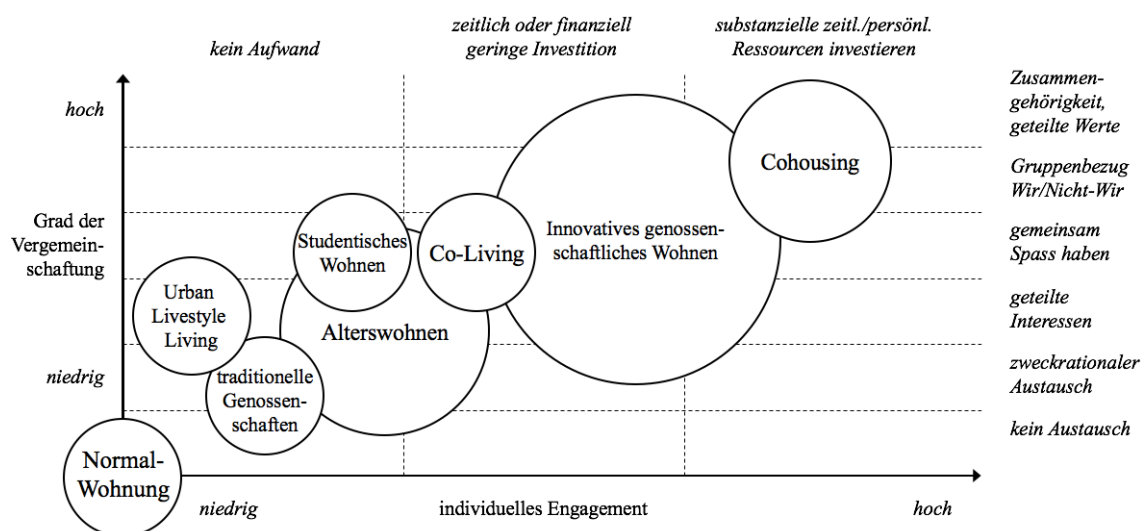


Abbildung 4: Klassifikation der Wohnformen (in Anlehnung an Brühl, 2015)

2.4 Relevante Nachfragersegmente

Aktuell beträgt der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in der Schweiz 2.9 %, wobei die Verteilung regional sehr starke Unterschiede aufweist. So beträgt der Anteil Genossenschaften am Wohnungsmarkt in Zürich 15.5%, in Basel 9.6% und in Bern 3.4%. (Bundesamt für Statistik BFS, 2018). Der Anteil der übrigen Wohnformen welche in Kapitel 2.3 ausgeführt werden kann auf Grund fehlender Daten nicht beziffert werden. Vermutlich ist dieser aktuell marginal. Dennoch: Von den verschiedenen Wohnformenkategorien werden bestimmte Nachfragersegmente angesprochen, welche in diesem Kapitel näher betrachtet werden.

Üblicherweise unterscheiden sich Nachfrager in Lebensstil, Lebensphase und Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Schicht. Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) haben basierend auf diesen drei Dimensionen neun verschiedene Nachfragersegmente definiert, die in der Immobilienbranche ein gebräuchliches Klassifizierungssystem sind (FPRE & sotomo, 2015).

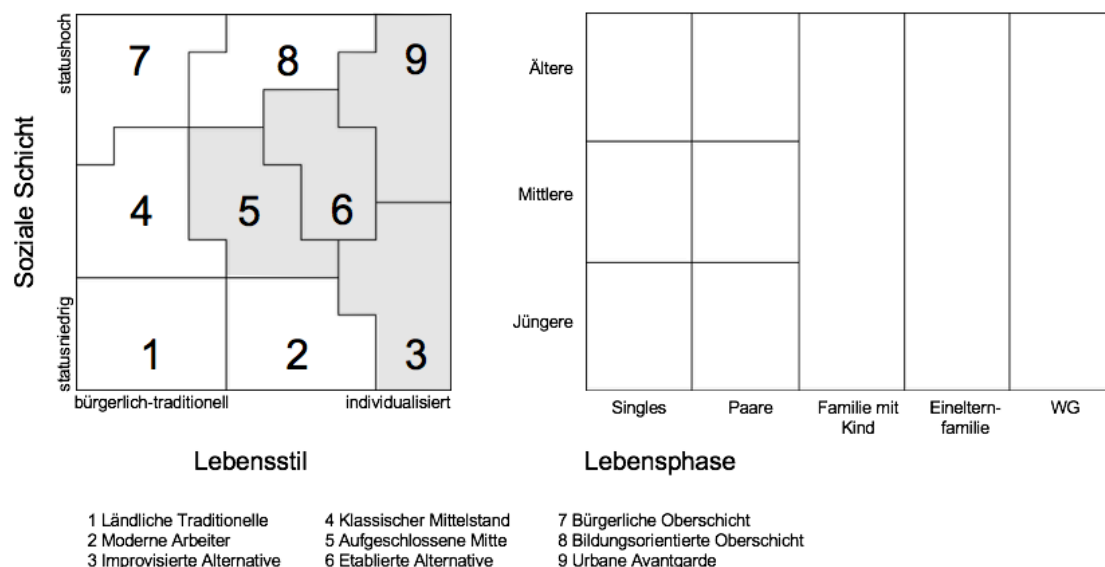


Abbildung 5: Nachfragersegmente (Quelle: FPRE, ohne Datum): relevante Segmente grau hinterlegt

Die Identifikation der an Sharing Angeboten interessierten Nachfragersegmente erfolgt basierend auf den typischen Merkmalen des jeweiligen Segments. Folgende Nachfragersegmente sind demnach relevant:

Improvisierte Alternative (3) leben vorzugsweise in Einpersonenhaushalten oder WGs in einem Gross- oder Mittelzentrum. Die Altersstruktur ist deutlich jünger als in den anderen Nachfragesegmenten. Angehörige dieses Segments haben zumeist ein mittleres Bildungsniveau und geringe bis mittlere Einkommen. Ihre zentralen Werte sind Ungebundenheit und Flexibilität (FPRE & sotomo, 2017a, S. 2).

Die aufgeschlossene Mitte (5) ist das bevölkerungsreichste Segment und repräsentiert sowohl bezüglich Status als auch in Bezug auf die Grundorientierung die Mitte der Gesellschaft. Bildungsniveau und Einkommen sind durchschnittlich. Die Ansprüche an die Wohnung sind in diesem Segment, dem überwiegend Familien und ältere Paare angehören, relativ hoch. Beim Standort werden Kompromisse eingegangen (FPRE & sotomo, 2017b, S. 2).

Der Lebensstil der etablierten Alternativen (6) ist an Selbstverwirklichung orientiert. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte und das kulturelle Interesse sowie das ökologische und soziale Bewusstsein sind ausgeprägt. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte sind weniger wichtig, als das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft. Angehörige dieses Segments haben einen mittleren bis hohen Bildungsstand, mittlere Einkommen und sind überdurchschnittlich oft in der familiären Lebensphase (FPRE & sotomo, 2017c, S. 2).

Die urbane Avantgarde (9) wohnt bevorzugt in den Kernstädten der Gross- oder Mittelzentren. Ihr Ausbildungsniveau, ihre berufliche Stellung und ihre Einkommen sind überdurchschnittlich. Knapp 60% dieses sehr jungen Nachfragesegments wohnt in Einpersonenhaushalten. Sie sind bereit, für das urbane Umfeld hohe Mieten zu zahlen, wobei die Ausstattung der Wohnung weniger wichtig ist, als das Umfeld. Angehörige dieses Segments sind häufig beruflich und privat im Ausland. Da sie auf Grund ihres Lebensstils überdurchschnittlich oft umziehen, bevorzugen sie die Flexibilität von Mietwohnungen gegenüber dem Eigentum (FPRE & sotomo, 2017d, S. 2).

Im Schweizer Wohnungsmarkt können 51% der Bevölkerung einem der vier vorgenannten Segmente zugeordnet werden. Sämtliche Segmente weisen eine steigende Tendenz auf (FPRE, ohne Datum). Dies deutet darauf hin, dass diese Bevölkerungsschichten in den nächsten Jahren vermutlich weiter wachsen werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass Wohnformen mit Sharing Angeboten eine genügend grosse potenzielle Nachfragergruppe gegenübersteht.

2.5 Bisherige Studien zum Thema Sharing Angebote

Die bisher zitierten Studien haben gemeinschaftliche Wohnformen, die gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre, Untersuchungen darüber wie wir leben wollen und die Grundlagen und Potenziale des Teilens zum Thema.

In den Studien werden verschiedene Aspekte, die für die vorliegende Arbeit von Bedeutung sind abgedeckt. Einige Studien befassen sich mit konkreten Fallbeispielen oder speziellen Marktsegmenten. Diese betrachten unter anderem auch die jeweiligen

Sharing Angebote und liefern damit wichtige Erkenntnisse. Weiter wurde in der Literaturrecherche eine Studie zu Gemeinschaftsräumen im Segment Alterswohnen gefunden, die sich ausschliesslich mit diesem Sharing Angebot beschäftigt. Auf diese Studien wird im folgenden dritten Kapitel noch näher eingegangen.

Für diese Arbeit, die den Fokus auf die Sharing Angebote setzt, ist die Literatur zum Thema „Sharing“ ebenso relevant. Diese reicht von Untersuchungen zu den soziokulturellen Hintergründen des Teilens bis hin zu Studien, die sich mit den Auswirkungen der Sharing Economy auf unsere konkrete Lebenswelt (Stadtraum, Ökonomie etc.) befassen. Darüber hinaus existiert eine Reihe von Beiträgen zum genossenschaftlichen Bauen, Bauen in Gemeinschaft und verwandten Themen.

Zum Thema Sharing Angebote im urbanen Wohnungsmarkt gibt es noch keine spezifischen Studien.

3. Meta-Analyse und Empirische Erhebung

Da der Forschungsstand zu Sharing Angeboten im Wohnungsbau bisher sehr gering ist, hat die vorliegende Arbeit explorativen Charakter. Zunächst müssen daher die Grundlagen erarbeitet werden, an Hand derer eine Beantwortung der Forschungsfragen im Detail möglich ist. Um die Relevanz und Tauglichkeit verschiedener Variablen zu überprüfen, wurde auf vorhandenes Material zurückgegriffen, welches dem tatsächlichen Forschungsgegenstand bestmöglich entspricht. In diesem Fall sind dies Studien, welche Siedlungen verschiedener Wohnformenkategorien evaluieren, in denen Sharing Angebote existieren.

3.1 Meta-Analyse bisheriger Studien

In der Literaturrecherche wurden fünf Studien ermittelt, welche jeweils einzelne Siedlungen untersuchen: Kanzlei Seen (Hoffmann & Huber, 2014a), Heizenholz (Hoffmann & Huber, 2014b), Hardturm (Hugentobler & Hoffmann, 2006), Regula Kägi Hof (Dejung, 2006; Hugentobler & Hoffmann, 2006) und Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern (Gloor, 2010). Zwei weitere Studien widmen sich der „Wohnzufriedenheit im geförderten Geschossbau in der Steiermark“ (Landentwicklung Steiermark, 2008) und der Wohnform Micro-Appartements (Urban Land Institute, 2014) in den USA. Die Genossenschaft „Sunnige Hof“ (ZH) hat im Jahr 2014 eine Mieterbefragung (immo intelligence group, 2014) über alle Siedlungen der Genossenschaft durchgeführt, in der unter anderem die Zufriedenheit mit den Sharing Angeboten abgefragt wurde. Die vorgenannten Studien befragen die Bewohner, wobei Sharing Angebote nur eines der

abgefragten Kriterien darstellen. Nur für die Wohnformenkategorie Alterswohnen liegt eine Studie (Scherrer, 2013) vor, die sich allein dem Sharing Angebot „Gemeinschaftsraum“ widmet. Total stehen damit folgende Studien zur Verfügung:

ID	Name	Thema	Jahr der Erhebung	Methode	Anzahl Befragter
A	Hausgemeinschaft 50 Plus Kanzlei Seen	Dokumentation des innovativen Alterswohnprojektes	2008/11/13	Fokusgruppeninterviews, Einzelinterviews und 2 schriftl. Befragungen	k.A. (max. n=16)
B	Nutzung innerhäuslicher Gem.räume durch ältere Menschen	Nutzung der Gemeinschaftsräume in verschiedenen Liegenschaften	2013	Fallstudien und quantitative Erhebung mittels Fragebogen	n=30 n=12 n=11 n=18
C	Evaluationsbericht Hausgemeinschaft 55+Ruggächern,	Evaluation des innovativen Wohnprojektes für ältere Menschen	2008/10	Qualitative und quantitative Befragung der Bewohner, Analyse von Protokollen	n=46 n=35
D	Begleitstudie Kraftwerk 1 Heizenholz	Untersuchung des innovativen Wohnprojektes	2014	Fokusgruppeninterview und schriftl. Befragung	k.A. (max. n=85)
E	KW1 Hardturm und Regula Kägi Hof, Erst- und Zweitevaluation	Längsschnittstudie zur Verfolgung der Siedlungsentwicklung	2001/05	quantitative Erhebung mittels Fragebogen und Fokusgruppen-interview	n=154 n=180
F	Mieter- und Mieterinnenbefragung Regula Kägi Hof	Mieterbefragung	2006	quantitative Erhebung mittels Fragebogen	n=86
G	A Macro View on Micro Units	Mieterbefragung zu Mietmotivation und Zufriedenheit, Fallstudien zur Ermittlung von "best practice"	2014	quantitative Erhebung mittels Fragebogen und Expertenbefragung	n =110
H	Wohnzufriedenheit im geförderten Geschossbau in der Steiermark	Befragung von Mietern/Eigentümern von geförderten Wohnbauten zur Wohnzufriedenheit	2008	quantitative Erhebung mittels Fragebogen	n =1510
I	Mieterbefragung „sunnige Hof“	Mieterbefragung zur Zufriedenheit der Mieter über alle Siedlungen der Genossenschaft	2014	quantitative Erhebung mittels Fragebogen	n =454

Tabelle 2: Studienübersicht

Die Studien H und I liefern zu wenige Informationen, um sinnvoll in die vergleichende Analyse miteinbezogen werden zu können. Studie B untersucht insgesamt neun Alterssiedlungen, von denen vier auf Grund ihrer dezentralen Lage und geringen Anzahl Wohneinheiten für die Meta-Analyse nicht weiter in Betracht gezogen werden. Zu einer der von Scherrer betrachteten Siedlungen (Hausgemeinschaft 55+Ruggächern) liegt

zusätzlich ein separater Evaluationsbericht vor. Die fünf Siedlungen, die Studie G zu Grunde liegen werden als eine „Siedlung“ betrachtet, da in der Studie die Ergebnisse pro Siedlung nicht publiziert sind. Trotz dieses Mankos wird die Studie mit in die Meta-Analyse einbezogen, da das Marktsegment Micro Appartements von keiner der anderen Studien mit abgedeckt wird und relevante Erkenntnisse ansonsten verloren gehen würden. Somit können in der Meta-Analyse die folgenden Studien miteinander verglichen werden:

Siedlung Nr.	Studien ID	Name	Bezug	WE	Sharing Angebot	Wohnform
1	B	Breitipark Bassersdorf, CH	2011	56	Gemeinschaftsraum mit Bibliotheksbereich und Küche	Alterswohnen
2	B	Haus am Dorfplatz Rümlang, CH	2009	22	Gemeinschaftsraum, Dachgarten	Alterswohnen
3	B	Brandstrasse +/- 50 Uster, CH	2010	19	Gemeinschaftsraum mit Küche, Dachterrasse	Alterswohnen
4	B, C	Hausgemeinschaft 55+Ruggächern Zürich, CH	2007	34	Zwei Gemeinschaftsräume, Küche	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
5	A	Kanzlei Seen Winterthur, CH	2010	16	Aussensitzplatz, Fitnessraum, Gemeinschaftsraum, Küche, Whirlpool	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
6	D	KW1 Heizenholz Zürich, CH	2012	26	Aussensitzplatz, Terrassen, Gästezimmer, Gemeinschaftsraum, Konsumdepot, Küche, Musikraum, Werkstatt	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
7	E	KW1 Hardturm Zürich, CH	2001	98	Dachterrasse, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Konsumdepot, Waschsalon	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
8	E, F	Regula Kägi Hof Zürich, CH	2001	126	Gemeinschaftsraum	Traditionelle Genossenschaft
9	G	Micro Units Verschiedene Metropolen, USA	2012 2013	422 *	nicht spezifiziert, mögl.: Fitness Raum, Pool, Gemeinschaftsraum, Aussenbereich, Grillplatz, Filmvorführungen u.a.m.	Co-Living (Micro Units)

*in 5 Siedlungen

Tabelle 3: Siedlungsübersicht

3.1.1 Datenaufbereitung, Zuordnung und Methodik

Alle in Tabelle 3 aufgeführten Studien beinhalten Ergebnisse von Nutzerbefragungen zur jeweiligen Wohnsituation, die ebenfalls Aussagen zu den vorhandenen Sharing Angeboten enthalten. Da sich Studiendesign und Zielsetzung der Studien jedoch voneinander unterscheiden, wurden in den Studien zunächst diejenigen wiederkehrenden Kategorien, Themen und Schwerpunkte identifiziert, die eine Beantwortung der Forschungsfragen ermöglichen. In einem nächsten Schritt werden die Parameter aller Studien in einer Excel Tabelle erfasst, um die quantifizierbaren Aspekte der bisherigen Studien vergleichbar zu machen. Neben den jeweils vorhandenen statistischen Angaben werden auch qualitative Aussagen erfasst und kategorisiert. Durch diese Vorarbeit können den Forschungsfragen die jeweils relevanten Variablen und deren analytische Methode wie folgt zugeordnet werden:

Forschungsfragen	Verwendete Variable	Methode
1. Welche Sharing Angebote gibt es? <i>Unterscheidet sich das Sharing Angebot in den verschiedenen Wohnformen?</i>	Nutzungsangebot der Räumlichkeiten Baulich räumliche Struktur Nutzungsstruktur	Quantitative Erhebung Bewertung baulich räumliche Struktur und Nutzungsstruktur an Hand Kodierleitfaden
2. Werden die Angebote genutzt? <i>Wer sind die Nutzer?</i> <i>Wie werden die Angebote genutzt?</i>	Soziodemographische Angaben Mietmotivation Angaben zur Nutzungshäufigkeit	Zuordnung zu Nachfragersegmenten nach FPRE & sotomo Quantitative Erhebung
3. Welche Betriebskonzepte gibt es? <i>Wie gross ist der Aufwand für den Betrieb von Sharing Angeboten?</i> <i>Durch wen wird er getragen?</i>	Untersuchung des Betriebskonzepts Organisator des Angebots Nutzungserfahrungen Flächenverhältnisse	Empirische Erhebung (qualitativ), quantitative Angaben
4. Welche Faktoren sind für die Akzeptanz und Nutzung der Sharing Angebote förderlich und welche hinderlich?	Erfahrungen, Friktionen und Verbesserungsvorschläge gemäss Paraphrasen aus den Studientexten Nutzungserfahrungen der Interviewpartner	Inhaltsanalyse qualitativer Aussagen

Tabelle 4: Verwendete Variablen aus den bisherigen Studien

Diejenigen Forschungsfragen und Variablen, welche in Tabelle 4 durchgestrichen sind, können mit den Angaben aus den Studien nicht beantwortet werden.

3.1.2 Meta-Analyse

Die Analyse erfolgt entsprechend der Art der erhobenen Daten. Quantitative Angaben können direkt zusammengefasst und verglichen werden. Qualitative Aussagen werden entweder mittels Kodierleitfaden (Mayring, 2015) oder durch qualitative Inhaltsanalyse (Mayring, 2015) ausgewertet.

3.1.2.1 Nachfrager von Wohnformen mit Sharing Angeboten

Zur Beurteilung der Sozialstruktur werden den Studien als unabhängige Variablen Geschlechterverteilung, Altersstruktur, Lebensphase, Bildungsstruktur, Haushaltseinkommen und Haushaltsform entnommen. Da durch eine Charakterisierung der Bewohnerschaft, welche alleine auf diesen Angaben beruht, soziodemographische Zwillinge nicht identifiziert werden können, werden weitere Angaben benötigt, die die Bewohner näher charakterisieren. Als unabhängige Variablen werden hierfür zusätzlich die Motivation für den Mietentscheid sowie die Motivation für die Nutzung von Sharing Angeboten in die Beurteilung einbezogen.

Die Analyse zeigt, dass der Anteil weiblicher Bewohner in den Siedlungen der Wohnform Alterswohnen signifikant höher ist. Einen tendenziell höheren Frauenanteil gibt es auch in den Siedlungen der übrigen Wohnformkategorien mit Ausnahme der Wohnformkategorie Co-Living. Dort leben „slightly more male than female“ (Urban Land Institute, 2014, S. 5). Der Frauenanteil an der Gesamtbevölkerung beträgt in den USA 50.8% (United States Census Bureau, ohne Datum), womit belegt ist, dass in den untersuchten Siedlungen dieser Kategorie der Männeranteil leicht erhöht ist.

Die Altersstrukturen in den Siedlungen stellen sich wie folgt dar: ältere Bewohner und Senioren in den Alterswohnungen; überwiegend junge Menschen im Co-Living und im studentischen Wohnen. Von den genossenschaftlichen Angeboten, sowohl den traditionellen als auch den innovativen, werden breitere Altersschichten angesprochen. Hier liegt ein Schwerpunkt auf dem erwerbstätigen Alter.

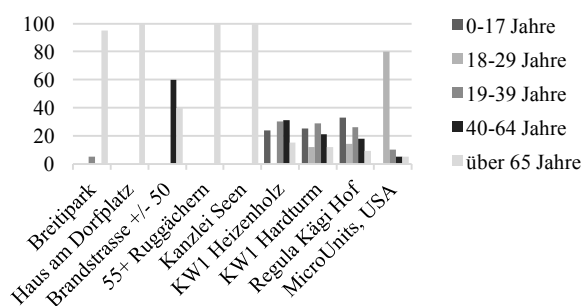


Abbildung 6: Altersstruktur der Siedlungen

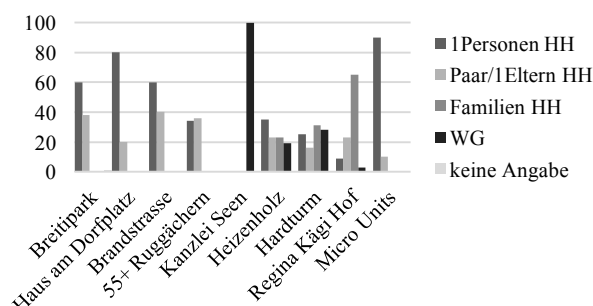


Abbildung 7: Haushaltsverteilung nach Siedlung

Nicht zu allen Siedlungen liegen Daten zum Bildungshintergrund und Einkommen vor. Die Auswertung der vorhandenen Daten zeigt jedoch über alle Siedlungen ein im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überdurchschnittliches Bildungsniveau der Bewohner, bei gleichzeitig, gemessen am Bildungsstand, eher moderaten Einkommen.

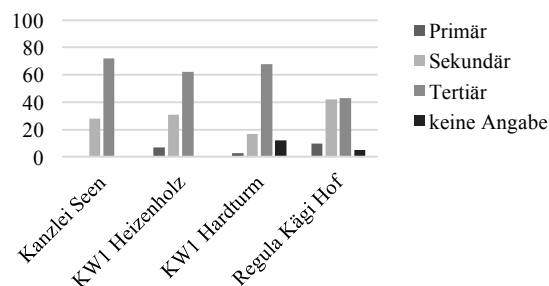


Abbildung 8: Höchster Bildungsabschluss

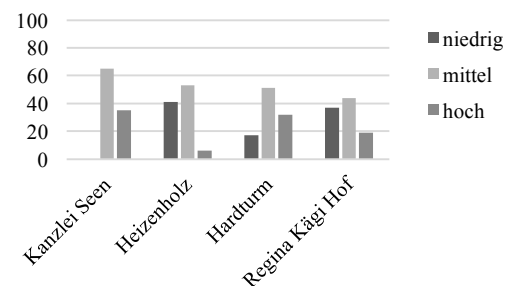


Abbildung 9: Status nach Einkommen

Die Autoren der Studie zur Siedlung Heizenholz führen die eher tiefen Haushaltseinkommen auf die grossen Anteile von Teilzeiterwerbstätigen zurück (Hoffmann & Huber, 2014b, S. 27).

Zur Bestimmung der vorherrschenden Nachfragersegmente werden die soziodemographischen Angaben mit den genannten Mietmotivationen und den Angaben zur Motivation für die Nutzung der Sharing Angebote in Beziehung gesetzt. Auf dieser Basis erfolgt die Einschätzung der vorherrschenden Lebensphase, Lebensstile und Schichtzugehörigkeit, die die Nachfragersegmente definiert. Die Zuordnung kann Anhang 2 entnommen werden. Die Frage, wer die Nachfrager der verschiedenen Wohnformen mit Sharing Angeboten sind, kann für die betrachteten Siedlungen wie folgt beantwortet werden:

In der Wohnform Alterswohnen überwiegt das Nachfragersegment aufgeschlossene Mitte. Im innovativen genossenschaftlichen Wohnen ist das stärkste Nachfragersegment die etablierter Alternative; je nach Ausprägung der Siedlung finden sich auch Nachfrager, welche der aufgeschlossenen Mitte oder der improvisierten Alternative zuzuordnen sind. Bei den traditionellen Genossenschaften überwiegt das Nachfragersegment aufgeschlossene Mitte. Co-Living Konzepte werden überwiegend von der improvisierten Alternative nachgefragt.

Zwischenfazit

Die Alterszusammensetzung der Bewohner entspricht nur in der Siedlung Heizenholz in etwa dem Bevölkerungsdurchschnitt. In den übrigen Siedlungen sind die Bewohner im Schnitt entweder zu alt (Alterswohnen) oder zu jung (Co-Living, Regina Kägi Hof). Der

Frauenanteil ist nicht nur in der Kategorie Alterswohnen, wo dies auf Grund der höheren Lebenserwartung erwartet werden kann, sondern auch in der Siedlung Heizenholz überdurchschnittlich und in den Siedlungen Hardturm und Regina Kägi Hof leicht erhöht. In der Kategorie Co-Living überwiegt dagegen der Männeranteil leicht. Ob Frauen von bestimmten Wohnformen mehr angezogen werden als Männer lässt sich aus den vorhandenen Daten nicht eindeutig ableiten. Jedoch fällt auf, dass abgesehen von den Alterswohnungen, der Frauenanteil dort höher ist, wo als Mietmotivation auch der Wunsch nach sozialen Kontakten oder die Kinderfreundlichkeit der Siedlung angegeben wurde.

Der Bildungsgrad ist in allen Siedlungen der Kategorie „innovatives genossenschaftliches Wohnen“ überdurchschnittlich hoch. Dies trifft auch auf die Siedlung Regina Kägi Hof zu, bei der die Genossenschaft bei der Erstvermietung die Mieterschaft gezielt zusammengestellt hat. Ausgewählt wurden Mieter die „über eine gewisse Sozialkompetenz verfügten und die ein Interesse zeigten, mit ihren Nachbarn guten Umgang zu pflegen“ (Dejung, 2006, S. 4).

Aus den Angaben zur Mietmotivation können weitere Informationen zu den Bewohnern der Siedlungen gewonnen werden. Während bei den Bewohnern traditioneller Genossenschaften und im Co-Living Lage und Preis an erster Stelle stehen, gaben die Bewohnern von Siedlungen der Kategorie innovatives genossenschaftliches Wohnen als wichtigste Gründe den Wunsch nach sozialen Kontakten und das Interesse am Projekt oder Konzept des Wohnexperimentes an.

3.1.2.2 Sharing Angebote in Abhängigkeit zur Wohnform

Um die Vielfalt der Sharing Angebote sowie eine allfällige Häufung bestimmter Angebote in einzelnen Wohnformen beurteilen zu können, werden diese tabellarisch erfasst. Tabelle 5 zeigt auf, welche Sharing Angebote in welcher der Siedlungen angeboten werden und wie häufig die einzelnen Sharing Angebote über alle Siedlungen kumuliert zu finden sind.

In allen betrachteten Siedlungen gibt es einen oder mehrere Gemeinschaftsräume. Die Küche ist in allen Fällen in den Gemeinschaftsraum integriert oder an diesen angelagert. Der Gemeinschaftsraum ist damit das häufigste Sharing Angebot. Dachterrassen, Fitnessräume und Gästezimmer werden in der Hälfte der Siedlungen angeboten.

Während die Dachterrassen in drei von vier Wohnformenkategorien vorkommen, finden sich die Fitnessräume ausschliesslich in Siedlungen mit älteren Bewohnern.

Auch Whirlpools sind nur in Siedlungen mit überdurchschnittlich alter Bewohnerschaft zu finden und dort immer in Kombination mit einem Fitnessraum.

Ein Konsumdepot wird in zwei Siedlungen angeboten, die beide der Kategorie innovatives genossenschaftliches Wohnen zugeordnet werden können. Da jedoch beide Siedlungen derselben Genossenschaft angehören und zudem beide am Stadtrand liegen, wo die Nahversorgung der Bewohner nur unzureichend gewährleistet ist, kann basierend auf diesem Sachverhalt keine Verallgemeinerung erfolgen.

Was	Wohnform Siedlung	Alterswohnen			Innovatives genossen. Wohnen				Trad. Genossen. 8	Co- Living 9	To tal
		1	2	3	4	5	6	7			
Arbeitsplatz									X	1	
Aussensitzplatz (EG)						X	X	X		3	
Bibliothek		X			X					2	
Computerraum					X					1	
(Dach)terrasse			X	X			X	X	X	5	
Fitnessraum		X		X	X	X			X	5	
Garten				X						1	
Gästezimmer		X		X	X		X	X		5	
Gem.raum/Küche		X	X	X	X	X	X	X	X	9	
Grillstelle									X	1	
Konsumdepot							X	X		2	
Musikraum							X			1	
Schwimmbad									X	1	
Waschsalon							X	X	X	3	
Whirlpool		X			X	X				3	
Werkstatt							X			1	
Total nach Siedlung		5	2	5	6	4	7	5	3	7	

Tabelle 5: Sharing Angebotsübersicht nach Siedlung (höchste Werte: grau)

Zwischenfazit

Auf Grund der zu geringen Datenmenge kann nicht beurteilt werden, ob einzelne Sharing Angebote nur in bestimmten Wohnformen angeboten werden. Jedoch scheinen die Siedlungen der Wohnform innovatives genossenschaftlichen Wohnen tendenziell umfangreichere Sharing Angebote aufzuweisen. Die Wohnform Co-Living, deren Angebot ebenfalls sehr breit ist, muss aus der Betrachtung ausgeklammert werden, da die Befragung in fünf verschiedenen Siedlungen durchgeführt wurde. Die Resultate sind daher nicht mit denen einzelner anderen Siedlungen vergleichbar.

3.1.2.3 Nutzung von Sharing Angeboten

Tabelle 5 zeigt, welche Sharing Angebote in welcher Siedlung vorhanden sind. Folgend soll die Frage beantwortet werden, ob diese genutzt werden. Da eine Aussage zur

absoluten Nutzungshäufigkeit auf Grund der unterschiedlichen Erhebungsformen nicht möglich ist, wird hierfür folgende Betrachtung angestellt: Wurde in den Studien angegeben, dass die Nutzung des Sharing Angebots zu mehr als 50% „regelmässig bis häufig“ erfolgt, oder konnte dem Studientext eine entsprechende Angabe entnommen werden, wird das Sharing Angebot als „regelmässig genutzt“ bewertet. Erfolgt die Benutzung zu mehr als 50% „gelegentlich“, „selten“ oder „nie“ (kumulativ) oder wird dies entsprechend im Studientext belegt, wird das Angebot als „sporadisch genutzt“ klassifiziert. In Abbildung 10 sind die Resultate dieser Einordnung grafisch dargestellt. Die Zahl in Klammern hinter der Angebotsbezeichnung steht für die Anzahl der Siedlungen, in denen das jeweilige Sharing Angebot vorkommt.

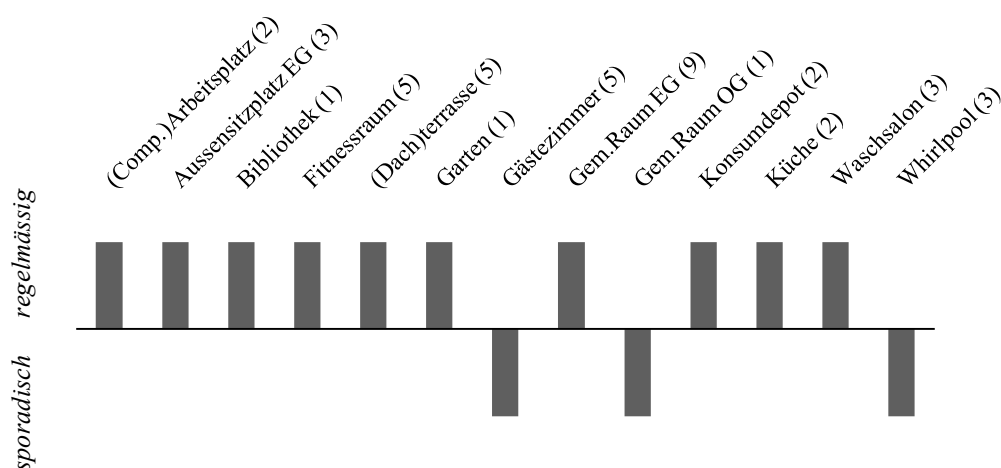


Abbildung 10: Nutzung von Sharing Angeboten

Wie Abbildung 10 zeigt, wird die Mehrzahl der Sharing Angebote regelmässig genutzt. Dies gilt nicht für Gästezimmer und Whirlpool, welche nur sporadisch gebraucht werden. Gemäss Scherrer (2013) wird das Sharing Angebot Whirlpool nicht angenommen, weil das Prozedere als mühsam und die Reinigung der Wanne nach Benutzung als zu beschwerlich empfunden wird (S. 67). Gemeinschaftsräume im Obergeschoss gibt es nur in der Siedlung Kanzlei Seen. Diese werden von den Bewohnern als zu gross empfunden (Hoffmann & Huber, 2014a, S. 43) und auch die Zweckbestimmung der Räume ist nicht geklärt (Hoffmann & Huber, 2014a, S. 29). Da das Konzept dieser Siedlung sehr spezifisch ist, kann aus diesem einen Beispiel keine Verallgemeinerung gezogen werden. Die detailliertesten Angaben zur Nutzung der Sharing Angebote liegen für die Siedlungen Kanzlei Seen und Heizenholz vor. In beiden Siedlungen wurde die Erhebung im Abstand von zwei Jahren jeweils wiederholt. Es fällt auf, dass die Nutzung der Mehrzahl der Sharing Angebote sich über die Zeit in beiden Siedlungen intensiviert hat. Ausnahmen sind die Nutzung der Gästezimmer in der Siedlung Heizenholz und des Komfortbades in

der Siedlung Kanzlei Seen. Am intensivsten werden in beiden Siedlungen die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und deren angelagerte Freiflächen genutzt, sowie die „Terrasse commune“ genannten, gemeinschaftlich genutzten Balkone auf den Geschossen der Siedlung Heizenholz. In der Siedlung 55+Ruggächern wird der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von über 90% der Bewohner häufig oder regelmässig genutzt. Die Bibliothek wird deutlich weniger, aber dennoch von der Mehrheit der Bewohner mindestens regelmässig genutzt. Dies trifft auch auf Fitnessraum und Computerzimmer zu, während Gästezimmer und Whirlpool nur wenig gebraucht werden.

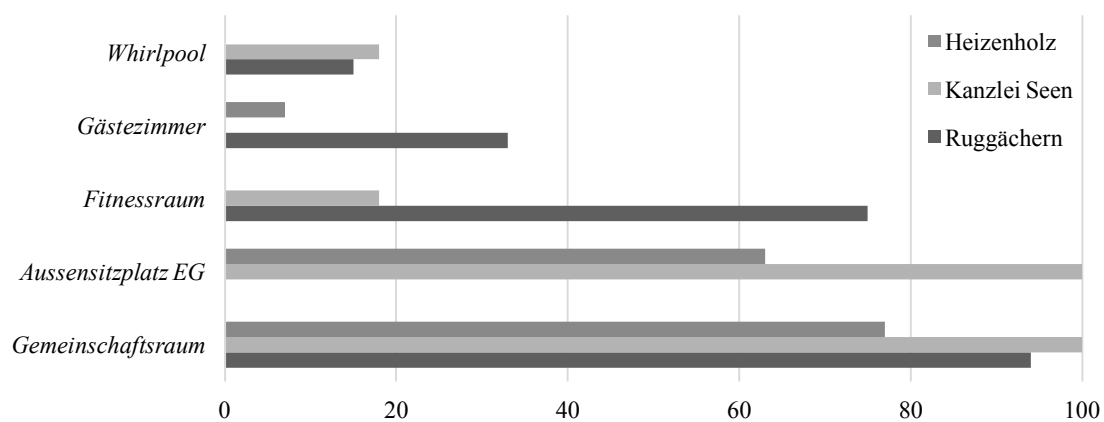


Abbildung 11: Regelmässige und häufige Nutzung (in %) kumuliert

Zur Nutzung des Gemeinschaftsraums der Siedlung Regina Kägi Hof liegen keine quantitativen Studienergebnisse vor. Im Studientext wird jedoch erwähnt, dass der Gemeinschaftsraum „das am meisten gebuchte Siedlungslokal der ABZ“ ist (Dejung, 2006, S. 27). Es kann daher geschlussfolgert werden, dass der Gemeinschaftsraum rege genutzt wird.

Die Gemeinschaftsräume werden in allen Siedlungen vielfältig genutzt. Genannt werden Barbetrieb, Filmvorführung, gemeinsam Kochen und Essen, Lernangebote, organisierte Feste, private Feste, gesellige Treffen, Sitzung, Versammlung, Spielangebote, Restaurantbetrieb und Kurse (z.B. Yoga). Da auf Grund der geringen Anzahl der betrachteten Siedlungen keine statistische Relevanz gegeben ist, wird darauf verzichtet, die Nennungen zur Art der Nutzung den einzelnen Wohnformen zuzuordnen.

3.1.2.4 Nutzung in Abhängigkeit zur Qualität der Gemeinschaftsräume

Folgend soll untersucht werden, ob ein Zusammenhang zwischen der Qualität der Gemeinschaftsräume und deren Nutzungshäufigkeit besteht. Die Beurteilung der Qualität

der Gemeinschaftsräume erfolgt mittels eines Kodierleitfadens. Dieser evaluiert die Kriterien räumliche Qualität, Zugänglichkeit und Nutzerengagement.

Die räumliche Qualität wird nach den von Deinsberger-Deinsweger (2015, S. 5-10) definierten Variablen „Bezug zum Aussenraum“, „Raumattraktivität“ und „Ausstattung“ bewertet. Das Kriterium Nutzerengagement untersucht den Grad der möglichen Einflussnahme auf das Angebot durch die Bewohner. Das Kriterium Zugänglichkeit bemisst sich nach der Verfügbarkeit und Exklusivität der Gemeinschaftsräume und der Einfachheit der Verrechnung der Nutzungskosten. Für die Bewertung werden die massgeblichen Informationen und Aussagen in einer Tabelle erfasst, sortiert und den vorab definierten Kriterien zugeordnet. Kodierleitfaden und Bewertungsergebnisse finden sich in Anhang 3. In Abbildung 12 wird der Bewertung der Gemeinschaftsräume ihre Nutzungshäufigkeit gegenübergestellt.

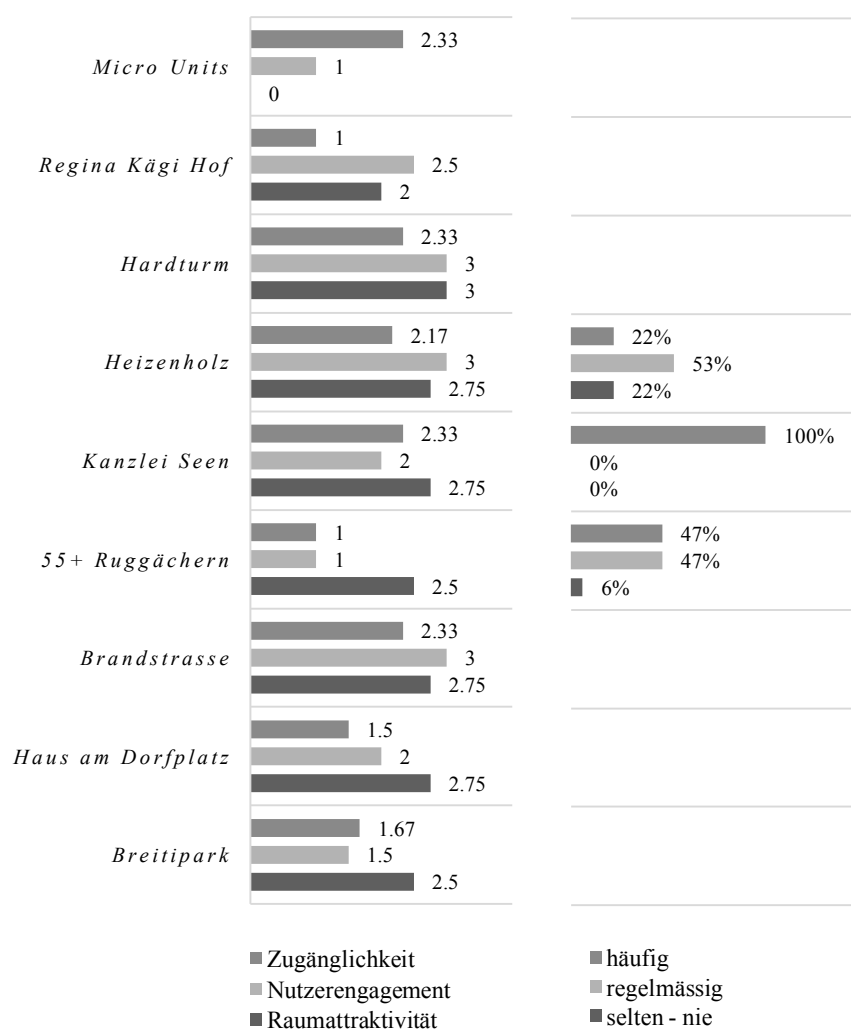


Abbildung 12: Bewertung der Sharing Angebote und Nutzungshäufigkeit

Die drei Gemeinschaftsräume, für die Daten zur Nutzungshäufigkeit vorliegen, werden als ähnlich attraktiv bewertet. Der Gemeinschaftsraum der Siedlung 55+Ruggächern wird

hinsichtlich Nutzerengagement und Zugänglichkeit signifikant schlechter bewertet. Dies wirkt sich offensichtlich nicht auf die Nutzungshäufigkeit aus, die deutlich über derjenigen, der besser bewerteten Siedlung Heizenholz liegt. Ein Zusammenhang zwischen den Bewertungskriterien Raumattraktivität, Nutzerengagement und Zugänglichkeit mit der Nutzungshäufigkeit des Gemeinschaftsraumes kann basierend auf den vorliegenden Daten nicht nachgewiesen werden.

3.1.2.5 Verhältnis von privaten zu gemeinschaftlich genutzten Flächen

In den Befragungen, die den Studien zugrunde liegen, werden keine Flächenangaben erhoben. Studientext und Plänen können die Flächenangaben zur Siedlung Kanzlei Seen entnommen werden. Durch Literaturrecherche konnten die notwendigen Angaben zu den Siedlungen Heizenholz und Hardturm ermittelt werden. Tabelle 6 gibt die Flächenangaben wieder und zeigt das ermittelte Flächenverhältnis von privater zu gemeinschaftlich genutzter Fläche auf.

Was	Siedlung	Innovatives genossenschaftliches Wohnen		
		Kanzlei Seen	Heizenholz	Hardturm
Wohnfläche pro Bewohner (m ²)		50.00	34.00	35.00
Fläche Sharing Angebote pro Bewohner (m ²)		25.00	1.4	0.6
Anteil Fläche Sharing Angebote an Gesamtfläche (HNF) (%)		33.3	3.95	1.69

Tabelle 6: Flächenvergleich Meta-Analyse

In den Siedlungen Heizenholz und Hardturm liegen die Wohnflächen pro Bewohner deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 45 m² (Bundesamt für Statistik BFS, 2012). Die Fläche der Sharing Angebote pro Person ist als klein zu bewerten. Folglich liegt auch der verhältnismässige Anteil der Sharing Angebote an der Gesamtfläche im unteren einstelligen Bereich.

In der Siedlung Kanzlei Seen stehen pro Person durchschnittlich 50 m² private und 25 m² gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche zur Verfügung. Der Anteil gemeinschaftlich genutzter Flächen an der Gesamtwohnfläche beträgt also 33.3 %. Dieser Wert liegt damit um ein vielfaches höher, als in den beiden anderen Siedlungen. Der Studie ist zu entnehmen, dass die interviewten Bewohnerinnen die Gemeinschaftsflächen als zu gross erachten (Hoffmann & Huber, 2014a, S. 43). Auch an anderer Stelle wird erwähnt, dass die benötigten Flächen teilweise überschätzt werden und dass das Vorhandensein von Sharing Angeboten nicht per se zur Entstehung von Gemeinschaft führt (vgl. Anhang 4).

3.1.2.6 Nutzungsmotive von Sharing Angeboten

Die Studien, welche der Meta-Analyse zugrunde liegen, enthalten eine Reihe von qualitativen Aussagen, die über die Motivation der Bewohner Sharing Angebote zu nutzen, Aufschluss geben. Diese Aussagen werden tabellarisch erfasst und mittels qualitativer Inhaltsanalyse (Mayring, 2015) auf ihren wesentlichen, allgemein gültigen Inhalt reduziert (vgl. Anhang 5). Das mit Abstand am Häufigsten genannte Motiv für die Nutzung von Sharing Angeboten ist der Wunsch nach „sozialem Austausch“, gefolgt von „gegenseitiger Unterstützung und Hilfe“, „Vereinfachung des Lebens“ und „ökonomische Vorteile“. Eine Minderheit gab die „Möglichkeit zur Mitgestaltung“ als Motiv an.

Zwischenfazit

Die von den Bewohnern genannten Motive lassen sich jeweils den Grundmotiven des Teilens, „Socializing“ und „Pooling“, zuordnen. Aufgrund der Häufigkeit der Nennungen ist festzustellen, dass, obschon beide Grundmotive eine Rolle spielen, den sozialen Motiven in den betrachteten Siedlungen eine grössere Bedeutung zukommt, als den ökonomischen.

3.1.2.7 Hinderliche und förderliche Faktoren

In den quantitativen Befragungen der Studien wurde nicht erhoben, welche Faktoren die Bewohner als förderlich oder hinderlich für die Nutzung der Sharing Angebote erachten. Dennoch sind in den Studientexten eine Reihe qualitativer Aussagen enthalten, die diesbezüglich Aufschluss geben. Wie zuvor bei der Evaluation der Nutzungsmotive, werden die massgeblichen Textstellen tabellarisch erfasst, thematisch sortiert und durch qualitative Inhaltsanalyse auf Ihren wesentlichen Gehalt reduziert (siehe Anhang 4).

Tabelle 7 zeigt die Ergebnisse der Analyse auf:

Förderliche Faktoren
Wertekongruenz der Bewohner
Sharing Angebot ist niederschwellig und ohne zusätzlichen Aufwand nutzbar
Sozialassistentz die die Bewohner bei Einführung und Betrieb der Sharing Angebote unterstützt
Sharing Angebot ist gemäss der Grösse und Nutzerzahl der Siedlung dimensioniert
Sharing Angebot ist für die vorgesehene Nutzung angemessen ausgestattet
Flexibel gestaltete Sharing Angebote eröffnen Nutzungsmöglichkeiten und können sich veränderten Bedürfnissen anpassen.

Hinderliche Faktoren
Die geleistete Arbeit wird zu wenig gewürdigt
Einzelne leisten ihren Beitrag nicht
Hoher Zeit und Energieaufwand
Lärmschutz im Bau zu wenig beachtet
Mangelhafte Sauberkeit
Nicht auf die Interessen der Bewohner abgestimmtes Sharing Angebot

Tabelle 7: Förderliche und hinderliche Faktoren für die Akzeptanz von Sharing Angeboten

3.1.3 Kritik der Meta-Analyse

Die vorhandenen Studien wurden nicht explizit durchgeführt um Sharing Angebote zu untersuchen, weshalb die Fragestellungen hinsichtlich der Sharing Angebote teilweise zu unspezifisch und unvollständig sind. Insbesondere gelten folgende Einschränkungen:

1. Die Zusammensetzung der Stichprobe ist durch die Verfügbarkeit des Datenmaterials determiniert. Dieses entspricht nicht der am Markt zu vermutenden anteilmässigen Verteilung der Wohnformen. Die Kategorie Alterswohnen ist in der Meta-Analyse überrepräsentiert, die Kategorien Cohousing, Urban Lifestyle Living und studentisches Wohnen fehlen ganz. Der Stichprobenumfang ist damit zu klein und die Signifikanz ist nicht gegeben. Die Antworten welche aus der Meta-Analyse auf die Forschungsfragen abgeleitet werden können, können damit nicht als repräsentativ gelten.
2. In den Studien, welche der Meta-Analyse zu Grunde liegen, werden ausschliesslich die Nutzer der Angebote befragt. Fragen zum Betriebskonzept der Sharing Angebote und zum Betriebsaufwand bleiben daher unbeantwortet.
3. Zu den Flächenverhältnissen von gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen liegen aus den Studien keine Daten vor. Durch Literaturrecherche konnten die Angaben nur für drei der Siedlungen ermittelt werden, womit keine ausreichende Grundlage für eine Verallgemeinerung vorliegt. Es kann folglich nicht abgeleitet werden, wie gross der Flächenbedarf für Sharing Angebote ist. Auch aus diesem Grund ist keine Aussage zum Betriebsaufwand möglich.
4. Die quantitativen Erhebungen, die der Meta-Studie zu Grunde liegen, widerspiegeln die Nutzerperspektive und können, da in quantitativen Erhebungen keine Vertiefungsfragen möglich sind, nur standardisierte Ergebnisse liefern. Quantitative Erhebungen können die Frage nach dem „was?“ beantworten, nicht jedoch die Frage nach dem „warum?“.

Wie einleitend in Kapitel 3 erwähnt, wurde die Meta-Analyse durchgeführt um die nötigen Grundlagen für eine spezifische Untersuchung der Sharing Angebote zu schaffen.

Die aufwändige Meta-Analyse hat aufgezeigt, dass Art, Umfang und Akzeptanz von Sharing Angeboten vermutlich in hohem Masse von der Wohnform und dem Betriebskonzept abhängen. Da aus den vorhandenen Studien aber keine ausreichenden Daten vorliegen, konnte kein vollständiges Bild des Forschungsgegenstandes gewonnen werden.

3.2 Empirische Erhebung

Da weder geeignete statistische Daten noch Primärdaten durch die Literaturrecherche ermittelt werden konnten, um sämtliche Forschungsfragen beantworten zu können, müssen die Daten durch Befragung selbst erhoben werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Datenerhebung auf einer repräsentativen Stichprobe basieren. Weiter sollen alle Variablen erhoben werden, die zur Beantwortung der Forschungsfragen nötig sind. Die Variablen, die dabei zur Beantwortung derjenigen Forschungsfragen erhoben werden, die bereits durch die Meta-Analyse beantwortet werden können, dienen der Validierung und Verfeinerung der Antworten.

Im Anschluss an die Datenerhebung und –Analyse erfolgt eine Synthese der Ergebnisse aus Meta-Analyse und Befragung, um eine hohe Validität der Aussagen zu gewährleisten.

3.2.1 Methodik und Untersuchungsdesign

Dem explorativen Charakter dieser Studie gemäss, wurde für die empirische Erhebung ein qualitativer Ansatz gewählt. Mit diesem können die Zusammenhänge zwischen Sharing Angebot, Wohnform, Bewohnerbedürfnissen und –motivation bestmöglich ergründet werden. Die Daten werden in teilstandardisierten Experteninterviews erhoben. Hierfür wird ein Frageleitfaden entwickelt, der die Lücken aus der Meta-Analyse schliesst und die vorhandenen Ergebnisse ergänzt. Der Leitfaden dient der Fokussierung auf die relevanten Fragestellungen während der Interviews und ermöglicht eine offene Gesprächsführung, die die Interviewpartner in ihren Antworten nicht einschränkt.

Die Bewohner von Siedlungen, verfügen in der Regel nicht über übergeordnete Informationen, welche im Zusammenhang mit Etablierung und Betrieb von Sharing Angebote stehen und können daher nicht helfen, die noch offenen Fragen zu klären. Zusätzlich ist ihre Perspektive durch emotionale Befangenheit limitiert. Um eine umfassendere Sichtweise zu gewährleisten und die Erkenntnislücken aus der Meta-Analyse zu schliessen, braucht es das Wissen um die Strukturen, die den Sharing Angeboten zu Grunde liegen und einen Blickwinkel, die über das rein Persönliche hinausgeht. In der empirischen Untersuchung werden daher nicht die Nutzer, sondern die Betreiber von Siedlungen befragt. Diese verfügen zum einen über die Kenntnis der den

Sharing Angeboten zugrundeliegenden Strukturen, zum anderen ermöglicht ihre übergeordnete Stellung die nötige globale Perspektive.

Wie Mieг und Näf (2006) ausführen, ist es vor allem Ziel von Interviews Wissensbestände im Sinne von Erfahrungsregeln abzufragen, welche Erkenntnisse über die Funktionsweise von sozialen Systemen erbringen (S. 82). Dieser Auffassung folgend werden die ausgewählten Interviewpartner zunächst gebeten die Sharing Angebote in „ihrer“ Siedlung zu erläutern, sowie darauf aufbauend zu beurteilen, ob und wie diese genutzt und welche Erfahrungen im Betrieb gemacht werden. Zusätzlich sollen Aussagen zum Aufwand für Etablierung, Betrieb und Unterhalt der Sharing Angebote abgeholt und sinnvolle Flächenverhältnisse von privaten und gemeinschaftlichen Nutzungen ermittelt werden. Die Evaluation der als förderlich und hinderlich betrachteten Faktoren schliesst die Untersuchung ab und dient als Grundlage für die darauffolgende Empfehlung.

3.2.2 Wahl der Stichprobe

Die Literaturrecherche (vgl. Kapitel 2.3) lässt vermuten, dass der jeweilige Marktanteil der verschiedenen Wohnformen mit Sharing Angeboten länderspezifisch variiert. Die Grundgesamtheit der Liegenschaften und Siedlungen mit Sharing Angeboten, sowie die Verteilung auf die unterschiedlichen Wohnformen ist für die Schweiz statistisch nicht erfasst. Jedoch ist davon auszugehen, dass Genossenschaften den mit Abstand grössten Teil der Siedlungen ausmachen, in denen Sharing Angebote zu finden sind. In der Recherche für die Schweiz konnten nur vereinzelt Siedlungen mit Sharing Angeboten gefunden werden, die nicht genossenschaftlich organisiert sind.

Anspruch der Forschungsarbeit ist, Sharing Angebote in verschiedenen Wohnformenkategorien zu untersuchen. Bei der Auswahl der Interviewpartner wurde daher Wert auf eine möglichst breite Diversifizierung der Wohnformen gelegt. Aus diesem Grund wurde dem vermuteten tatsächlichen Marktanteil der Genossenschaften, der bei über 90% liegen dürfte, nicht vollständig Rechnung getragen. In der Stichprobe wird mit 60% genossenschaftlich organisierten Siedlungen, dennoch ein klarer Schwerpunkt gesetzt. Die angefragten Anbieter der Kategorien Co-Living standen für ein Interview nicht zur Verfügung. Zu dieser Wohnform kann daher im Folgenden keine Aussagen gemacht werden.

Insgesamt besteht die Stichprobe aus zehn Siedlungen von denen zwei den traditionellen Wohnbaugenossenschaften, drei dem innovativen genossenschaftlichen Wohnen, zwei dem Urban Lifestyle Living und je eine dem Cohousing, studentischen Wohnen und Alterswohnen zuzuordnen sind:

ID	Name	Erstbezug, Sanierung	Anzahl WE	Sharing Angebote	Wohnform
A.1	Hönggerberg 8049 Zürich, CH	1973/75 2008/09	313	Gemeinschaftsraum, Grillplatz	Traditionelle Wohnbau- genossenschaft
A.2	Morgenrain 8620 Wetzikon, CH	1990er		Gemeinschaftsraum	Traditionelle Wohnbau- genossenschaft
B.1	Zwicky Süd 8304 Dübendorf	2016	125	Gemeinschaftsräume, Bastelräume, Zusatzzimmer, Dachterrasse	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
B.2	Uferwerk 14542 Werder, D	2015-17	57	Gemeinschaftsraum, Garten	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
B.3	Rothuswies 8708 Männedorf, CH	1983	24	2 Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Garten	Innovatives genossenschaftliches Wohnen
C	R50 10969 Berlin, D	2013	20	Gemeinschaftsraum, Dachterrasse mit Sommerküche, Garten	Cohousing
D	Cäsar Ritz 8046 Zürich, CH	2014	41	Gemeinschaftsraum	Studentisches Wohnen
E	Hadlaub 8006 Zürich, CH		34	Gemeinschaftsraum	Alterswohnen
F.1	MinMax 8152 Opfikon, CH	2017	104	Waschboxen, Partybox, Dachterrasse, Innenhof	Urban Lifestyle Living
F.2	Hardturmpark 8005 Zürich, CH	2015	96	Dachterrasse mit Schwimmbad	Urban Lifestyle Living

Tabelle 8: Siedlungsübersicht Expertenbefragung

3.2.3 Datenerhebung

Zur empirischen Untersuchung der Forschungsfragen wurden zehn leitfadenorientierte Experteninterviews durchgeführt. Die Themenkreise des Interviews inklusive der jeweiligen Kernfragen wurden den Interviewpartnern vorab zur Vorbereitung zugestellt. Der Interviewleitfaden diente der Sicherstellung, dass sämtliche relevanten Informationen im Interview abgefragt werden. Zugunsten eines flüssigen Gesprächsverlauf, wurde jedoch auf ein striktes Einhalten der Fragereihenfolge verzichtet. Ein Teil der Fragen wurde so jeweils „en passant“ beantwortet und musste nicht explizit abgefragt werden. Der Zeitbedarf pro Interview betrug ca. eine Stunde. Vier der Interviews wurden telefonisch geführt. Sämtliche Interviews wurden mit Wissen und Genehmigung der Interviewpartner aufgezeichnet. Einer der Interviewpartner hat die Fragen schriftlich beantwortet. Dies stellt formal kein Interview dar. Da nach Erhalt der Antworten telefonisch nochmals punktuell nachgefragt werden konnte, werden auch diese Angaben mit in die Auswertung übernommen.

Die Interviewpartner werden in der Studie mit den Buchstaben A bis J bezeichnet. Ein Steckbrief der Interviewpartner befindet sich in Anhang 6.

Bezeichnung	ID	Wohnformkategorie	Funktion des Experten
Interviewpartner A	A.1	Traditionelle Genossenschaftssiedlung	Mitglied der Siedlungskommission
Interviewpartner B	A.2	Traditionelle Genossenschaftssiedlung	Obfrau der Siedlungskommission
Interviewpartner C	B.1	Innovatives genossenschaftliches Wohnen	Ex-Vorstandsmitglied der Genossenschaft
Interviewpartner D	B.2	Innovatives genossenschaftliches Wohnen	Vorstandsmitglied Genossenschaft
Interviewpartner E	B.3	Innovatives genossenschaftliches Wohnen	Genossenschafterin, ältestes Mitglied der Genossenschaft
Interviewpartner F	C	Cohousing	Gründungsmitglied Cohousing
Interviewpartner G	D	Studentische Genossenschaftssiedlung	Verantwortlicher studentisches Wohnen
Interviewpartner H	E	Stiftung für Alterswohnen	Geschäftsführerin
Interviewpartner I	F.1	Urban Lifestyle Living	Bewirtschafter
Interviewpartner J	F.2	Urban Lifestyle Living	Bewirtschafterin

Tabelle 9: Übersicht Interviewpartner (anonymisiert)

Alle Interviewpartner verfügen über persönliche Erfahrung mit Sharing Angeboten im Wohnungsmarkt. Relevant für die Auswahl war in jedem Fall eine fundierte Kenntnis zu Etablierung, Unterhalt und Betrieb der jeweiligen Sharing Angebote.

Der Interviewleitfaden ist in fünf Themenkomplexe gliedert, welche jeweils bestimmten Forschungsfragen zugeordnet werden können:

Forschungsfrage	Themenkomplex	Gegenstand
1.	A Sharing-Angebot	<ul style="list-style-type: none"> Lage, relative Grösse und Gestaltung der Räume und Einfluss auf Nutzungshäufigkeit Nutzungshürden für die Nutzer Aufwand für die zur Verfügung Stellung der Sharing Angebote
3.	B Betriebskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Aufwand für Betrieb und Unterhalt der Sharing Angebote Einschätzen der Nutzungshürden für die Nutzer
2.	C Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Häufigkeit und Art der Nutzung Nutzer-Typen
2.,3.,4.	D Nutzungserfahrungen	<ul style="list-style-type: none"> Erfahrungen mit dem Betrieb des Angebots
2.,3.,4.	E Persönliche Erfahrungen der Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> Erfahrungen mit dem Sharing Angebot generell

Tabelle 10: Themenkomplexe des teilstandardisierten Interviews

Zusätzlich zu den Interviews wurden die Betreiber um statistische Angaben zur Siedlung gebeten, welche einen quantitativen Vergleich der Angebote der einzelnen Siedlungen ermöglichen soll. Durch Abgleich der Angaben mit den jeweiligen Betriebskonzepten und dem Umfang der Angebote, soll die Frage nach der angemessenen Fläche für Sharing Angebote beantwortet werden. Die Daten welche erhoben werden sind:

Anzahl Wohnungen	Wohnfläche	Fläche Sharing Angebote	Prozentualer Anteil Sharing Angebot an Hauptnutzfläche
Baujahr	Wohnfläche pro Bewohner	Fläche Sharing Angebote pro Bewohner	

Angefragt wurden ebenfalls Daten von Buchungssystemen für die einzelnen Sharing Angebote. Es stellte sich jedoch heraus, dass nur in einem Fall ein solches Buchungssystem vorhanden war.

3.2.4 Datenaufbereitung und –analyse

Zunächst werden die Aufzeichnungen der Interviews transkribiert. Die Aussagen werden anschliessend in einer Tabelle erfasst und den Themenkomplexen des Interviewleitfadens zugeordnet. Die Angaben der einzelnen Interviewpartner stehen damit vergleichbar nebeneinander und können in einem nächsten Schritt analysiert werden. Wie die Meta-Analyse gezeigt hat, sind Sharing Angebote im Wohnungsmarkt jeweils eng mit der Wohnform der Siedlung verbunden. Es ist daher nicht sinnvoll die Angebote losgelöst vom jeweiligen Kontext des Wohnangebots zu betrachten. In der Analyse werden daher zunächst die Aussagen der Interviewpartner, welche dieselbe Wohnform repräsentieren, hinsichtlich allfälliger Analogien oder Differenzen miteinander verglichen. Der anschliessende Vergleich mit den entsprechenden Aussagen zu den übrigen Wohnformen erlaubt die Einschätzung der Allgemeingültigkeit der Aussage (Flick, Kardorff, & Steinke, 2010, S. 447–456). Die Auswertung der Daten erfolgt dabei nach den folgenden Methoden: Qualitative Inhaltsanalyse (generell), Kodierleitfaden (Analog Meta-Analyse), Berechnung (Flächenverhältnisse).

3.2.4.1 Wohnformen und ihre Bewohner

Da den Betreibern die soziodemographischen Daten der Bewohner im Detail nicht bekannt sind, können die Nachfragersegmente nicht analog zur Meta-Analyse bestimmt werden. Diejenigen Interviewpartner, welche selbst in einer der Siedlung wohnen, konnten ihre Nachbarn präziser beschreiben. Dies trifft auf insgesamt fünf der zehn Siedlungen zu: A.1, A.2, B.2, B.3, und C.

In der vergleichsweise grossen traditionellen Genossenschaftssiedlung A.1 gibt es keine vorherrschende Lebensphase. Hier wohnen Familien mit Kindern, aber auch ältere Menschen. Die kleinere traditionelle Genossenschaft A.2 ist dagegen vor allem für Familien attraktiv. Ältere Menschen ziehen dort in der Regel weg, da die Siedlung auf Grund der vielen Treppen für dieses Bewohnersegment nicht geeignet ist.

Es fällt auf, dass in den Siedlungen B.2, B.3 (innovatives genossenschaftliches Wohnen) und C (Cohousing) der Akademikeranteil sehr hoch ist. Siedlung B.2 und C haben sich erst vor wenigen Jahren auf Grund der Initiative einer kleinen Gruppe Engagierter gebildet. Diese Kerngruppe hat dann auch die weiteren Bewohner ausgewählt oder mit ausgewählt. Wie Interviewpartner D ausführt, ist die Identifikation mit dem Projekt in Siedlung B.2 Voraussetzung für die Aufnahme von Neumitgliedern. In Siedlung C war die Gemeinschaft laut Interviewpartner F „von Anfang an Konzept. Die gemeinschaftlichen Flächen haben jede Partei etwa Zwanzigtausend Euro gekostet. Das musste es einem Wert sein.“ In Siedlung B.3, die bereits seit 1983 existiert, werden die Wohnungsbewerber ebenfalls von den Bewohnern ausgewählt: „Genossenschafts- oder WG Erfahrung ist eigentlich Voraussetzung. Vollzeitarbeit ist eher ein Ausschlussfaktor. Die Gemeinschaftsarbeit muss geleistet werden.“ Im Gegensatz zu den übrigen Siedlungen der Stichprobe ist die Zusammensetzung der Bewohner in den vorgenannten Siedlungen also nicht zufällig oder nur durch formale Kriterien (z.B. Einkommensgrenzen) eingeschränkt. Vielmehr werden Neumitglieder bewusst von der Gemeinschaft als Nachbarn ausgewählt. Es kann daher von einer „kuratierten“ Nachbarschaft gesprochen werden.

Siedlung C und D haben jeweils altersspezifische Zielgruppen: Studenten und ältere Menschen. Siedlung F.1 und F.2 richten sich an ein junges, urbanes, eher gutverdienendes Publikum. Hier ist davon auszugehen, dass die Bewohner einen vergleichbaren Lebensstil pflegen, denn ein Schwimmbad auf dem Dach inmitten der Stadt kann als Symbol für einen an Wellness und Exklusivität ausgerichteten Lebenswandel gewertet werden.

Zwischenfazit

Ob innovative genossenschaftliche Wohnformen und Cohousing vorwiegend bildungsnahe Bevölkerungsschichten anziehen, oder ob durch die Art der Wohnungsvergabe diese lediglich bevorzugt werden, kann nicht eindeutig bestimmt werden. Fest steht, dass sich die Bewohner in den untersuchten Siedlungen bewusst für diese Art gemeinschaftlicher Wohnform entschieden haben und bereit sind dafür teils erhebliche finanzielle (Siedlung C) und zeitliche (Siedlung B.3) Aufwände einzugehen.

Ein Zusammenhang zwischen Wahlmöglichkeiten und der Homogenität von Nachbarschaften den wurde schon früher beobachtet. Häußermann erachtet diese Homogenität als grundlegend: „Je enger man aber zusammenwohnt, desto genauer ist die Selektion der Nachbarn – wenn man die Möglichkeit hat, sich diese auszusuchen. [...]

Die neuen selbstgewählten Nachbarschaften funktionieren auf der Basis ähnlicher Lebensauffassungen und weitgehender sozialer Homogenität [...]“ (Häußermann, 1999, zit. in Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt, 2012, S. 19).

3.2.4.2 Sharing Angebotsübersicht nach Wohnform

Basierend auf den Nennungen der Interviewpartner wird eine Tabelle der Sharing Angebote erstellt. Jedes „X“ entspricht dabei einem Raum oder einer Aussenfläche. Ausgezählt wird, wie oft das jeweilige Sharing Angebot total innerhalb der Stichprobe zu finden ist, sowie welche und wie viele Sharing Angebote pro Siedlung vorhanden sind.

Was	Siedlung	Traditionelle Genossenschaft		Innovatives genossen. Wohnen			Co-hous.	Stud. Gen.	Alters wohn.	Urban Lifestyle Liv.		Total
		A.1	A.2	B.1	B.2	B.3	C	D	E	F.1	F.2	
Bibliothek		X				X			X			3
Billardraum						X						1
Bootsschuppen					X							1
Bouleplatz					X	X						2
Dachterrasse				X			X			X		3
Garten					X	X	X					3
Gästezimmer				X	X							2
Gemeinschaftsraum		X		X	X	X						5
Gem.raum /Küche		X	X	XX		X	X	X	X	X		9
Gemüsekeller						X						1
Geräteschuppen					X							1
Grillplatz		X				X						2
Musikraum								X				1
Sauna						X						1
Schwimmbad											X	1
Waschsalon					X	X	X	X		X		5
Werkstatt					X	X	X					3
Total nach Siedlung		4	1	5	8	11	5	3	2	3	1	

Tabelle 11: Sharing Angebotsübersicht nach Siedlung (höchste Werte: grau)

Wie die Auswertung von Tabelle 11 zeigt, ist der Gemeinschaftsraum, gleich wie in der Meta-Analyse, das häufigste Sharing Angebot. In acht von neun Siedlungen ist dabei mindestens einer der Gemeinschaftsräume mit einer Küche ausgestattet. Weitere Gemeinschaftsräume ohne Küche stehen in der Hälfte der Siedlungen zur Verfügung.

Ebenfalls in der Hälfte der Siedlungen finden sich „Waschsalons“. Als Waschsalon wird eine Waschküche bezeichnet, die als Begegnungsort ausgestaltet ist. Bibliothek, Dachterrasse und Werkstatt finden sich in knapp einem Drittel der untersuchten Liegenschaften. Die übrigen Angebote kommen nur vereinzelt vor.

Das vielfältigste Sharing Angebot ist in den Wohnformenkategorien innovatives genossenschaftliches Wohnen und Cohousing zu finden. Neben den weiter verbreiteten Sharing Angeboten finden sich hier auch Exoten wie Billardraum, Bouleplatz und Bootsschuppen. Werkstätten und das sehr unterhaltsintensive Angebot „Garten“ kommen ebenfalls ausschliesslich in diesen Wohnformenkategorien vor.

Das in Erstellung und Unterhalt kostenintensive Angebot Schwimmbad ist einmalig in einer Siedlung der Wohnform „Urban Lifestyle Living“ zu finden.

3.2.4.3 Etablierung und Betrieb der Sharing Angebote

Zu Etablierung und Betrieb der Sharing Angeboten können zwei Ansätze unterschieden werden:

Beim *top-down Ansatz* werden die Angebote von den Betreibern zur Verfügung gestellt. Dieses Betreibermodell, bei dem die Nutzer lediglich Konsumenten sind, liegt den Siedlungen F.1 und F.2 zu Grunde.

Beim *bottom-up Ansatz* entscheiden die Bewohner darüber welche Angebote realisiert werden sollen. Oft geschieht dies bereits in der Konzeptionsphase des Projektes. Im Betrieb kann das Angebot auf Initiative der Bewohner erweitert oder verändert werden. Unterhalt und Betrieb übernehmen ebenfalls die Bewohner. Innerhalb der Stichprobe trifft dies auf die Siedlungen B.2, B.3 und C zu. Der bottom-up Ansatz setzt ein grosses Engagement der Bewohner voraus; nicht nur in Bezug auf den Unterhalt der Angebote, sondern auch auf die Organisationsstruktur der Siedlung. Denn um selbstorganisiert funktionieren zu können, braucht die Gemeinschaft demokratische Strukturen, wie Plenen oder Bewohnertreffen, bei denen gemeinsam entschieden wird. Wie diese Organisationsstrukturen konkret aussehen, ist in den betrachteten Siedlungen unterschiedlich. Während die älteste der drei Gemeinschaften, Siedlung B.3 durch regelmässige Plenen und eine fixe Ämterzuteilung verbindlich strukturiert ist, gibt es in der Siedlung B.2 und C deutlich weniger klare Regeln.

Die übrigen Siedlungen der Stichprobe weisen eine Mischform beider Ansätze auf. In den Siedlungen A.1, A.2, und D werden die Sharing Angebote von Bewohnergruppen betrieben (bottom-up), die aber von der Verwaltung organisatorisch unterstützt werden (top-down). In den Siedlungen A.1 und A.2 ist dies die Siedlungskommission, welche

ehrenamtlich arbeitet, in Siedlung E übernehmen die studentischen Hausverantwortlichen ihr Amt gegen Bezahlung. Die Etablierung des Angebots und der Unterhalt der Räume erfolgt durch die Verwaltung. In den Siedlungen B.2 und E wird durch die Verwaltung primär Raum zur Verfügung gestellt. Die Bewohner sind dann aufgefordert diesen zu bespielen.

Zwischenfazit

Das Sharing Angebot ist grösser und vielfältiger, wenn dieses bottom-up entwickelt wird. Die Partizipation der Bewohner ist in diesem Fall bereits in der Planungsphase der Projekte Erfordernis, Wunsch und Voraussetzung für die Realisierung der Siedlung. Die Bewohnerschaft besteht folglich aus Menschen, die bewusst eine Wohnform gesucht haben, in der sie ihr Lebensumfeld mitgestalten können.

Dass man bottom-up Ansätze auch top-down etablieren kann zeigt das Beispiel B.1. Hier werden die Bewohner nach Bezug des Areals in einem Plenum über ihre Aufgaben und Pflichten informiert. Die Bewohner sind aufgefordert die gemeinschaftlichen Räume nutzbar zu machen. Interviewpartner C skizziert die Idee wie folgt: „Man stellt Strukturen und Räume zur Verfügung und schaut mit der Zeit was entsteht und was die Bedürfnisse sind.“ Dieses Konzept scheint aufzugehen, denn im Jahresbericht der Genossenschaft ist zu lesen, dass die Gemeinschaftsräume laufend den Bedürfnissen angepasst werden: „Billardtisch, Töggelkasten, Turnmatten, Bücher füllen nun die diversen Räume“ (Bau und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, 2017, S. 8).

Am anderen Ende möglicher Nutzungskonzeptionen stehen Sharing Angebote, welche durch Investoren top-down etabliert werden. In den untersuchten Siedlungen dieser Wohnformenkategorie steht weniger der Gemeinschaftsgedanke im Zentrum, als vielmehr das Ziel die Attraktivität der Siedlung zu erhöhen. Da Betriebs- und Unterhaltskosten in den Mietzins einkalkuliert werden, muss die Attraktivität des Sharing Angebots für die zusätzlichen Kosten entschädigen. Folgerichtig findet sich das kostenintensive Sharing Angebot Schwimmbad nur in der Wohnformkategorie „Urban Lifestyle Living“, deren Zielgruppe eine junge, finanzstarke Klientel ist.

3.2.4.4 Nutzung von Sharing Angeboten

Das Sharing Angebot „Gemeinschaftsraum mit Küche“ ist in allen untersuchten Wohnformenkategorien zu finden. Es eignet sich daher für eine Untersuchung, ob die Angebote in den verschiedenen Wohnformenkategorien unterschiedlich genutzt werden. Die Detailbetrachtung der Gemeinschaftsräume soll Informationen liefern über

Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Grösse, Ausgestaltung, Ausstattung, Nutzung und Nutzungshäufigkeit in den verschiedenen Wohnformkategorien.

Die Variablen „Raumgrösse“, „Lage“, „Ausstattung“, „Nutzungskosten“ und „Nutzungshäufigkeit“ wurden für den Vergleich tabellarisch erfasst (siehe Anhang 8). Datenquellen hierfür sind die in den Interviews gemachten Angaben sowie Buchungssystemdaten, Grundrisse und Angaben zu den Mietbedingungen gemäss Betreiberwebsites. Räumliche Qualität, Nutzerengagement und Zugänglichkeit wurden anschliessend an Hand des für die Meta-Analyse entwickelten Kodierleitfadens bewertet.

Bewertung

Die höchsten Bewertungen hinsichtlich der räumlichen Attraktivität erhalten die Gemeinschaftsräume der Siedlungen C, D und E. Alle drei Räume bieten den Nutzern mehr, als die privaten Wohnbereiche. Der Raum in Siedlung C beispielsweise ist zweigeschossig und hat einen direkt zugänglichen Aussenbereich. Die Bewertungen für die Siedlung F.1 fallen am niedrigsten aus. Dies vor allem auf Grund der mangelhaften Ausstattung und des fehlenden Aussenraumes.

Das Nutzerengagement und damit auch die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Sharing Angebot sind in den Siedlungen der Wohnformkategorien innovatives genossenschaftliches Wohnen und Cohousing am höchsten. Siedlung F.1 erhält auch hier die niedrigste Bewertung, da eine Einflussnahme auf das Angebot seitens Anbieter nicht angedacht ist.

In den Siedlungen B.1, B.2, B.3, C, D und E ist die Nutzung des Gemeinschaftsraumes in der Miete inkludiert und damit die Zugänglichkeit sehr hoch. Abzüge erfolgen in den Siedlungen C, da hier auch Externe den Raum nutzen können, der damit den Bewohnern nur eingeschränkt zur Verfügung steht, und E, da hier der Raum nicht frei zugänglich ist. Auch in dieser Kategorie fällt die Bewertung für die Siedlung F.1 am niedrigsten aus, da für jede Nutzung des Raumes ein separates Entgelt fällig wird.

Abbildung 13 stellt die Ergebnisse der Bewertung graphisch dar. Je längerer der Balken, desto höher ist die Bewertung des Gemeinschaftsraumes in der jeweiligen Kategorie. Zusätzlich werden die Ergebnisse aus der Bewertung der Nutzungshäufigkeit der Räume gegenübergestellt.

Nutzungshäufigkeit

In den Siedlungen B.3, C und D werden die Gemeinschaftsräume täglich genutzt. In den übrigen Siedlungen werden die Gemeinschaftsräume regelmässig bis häufig genutzt, nur

der Gemeinschaftsraum in Siedlung F.1 wird praktisch nicht genutzt. Für die Siedlungen B.1 und B.2 liegen keine ausreichenden Angaben zur Nutzungshäufigkeit vor.

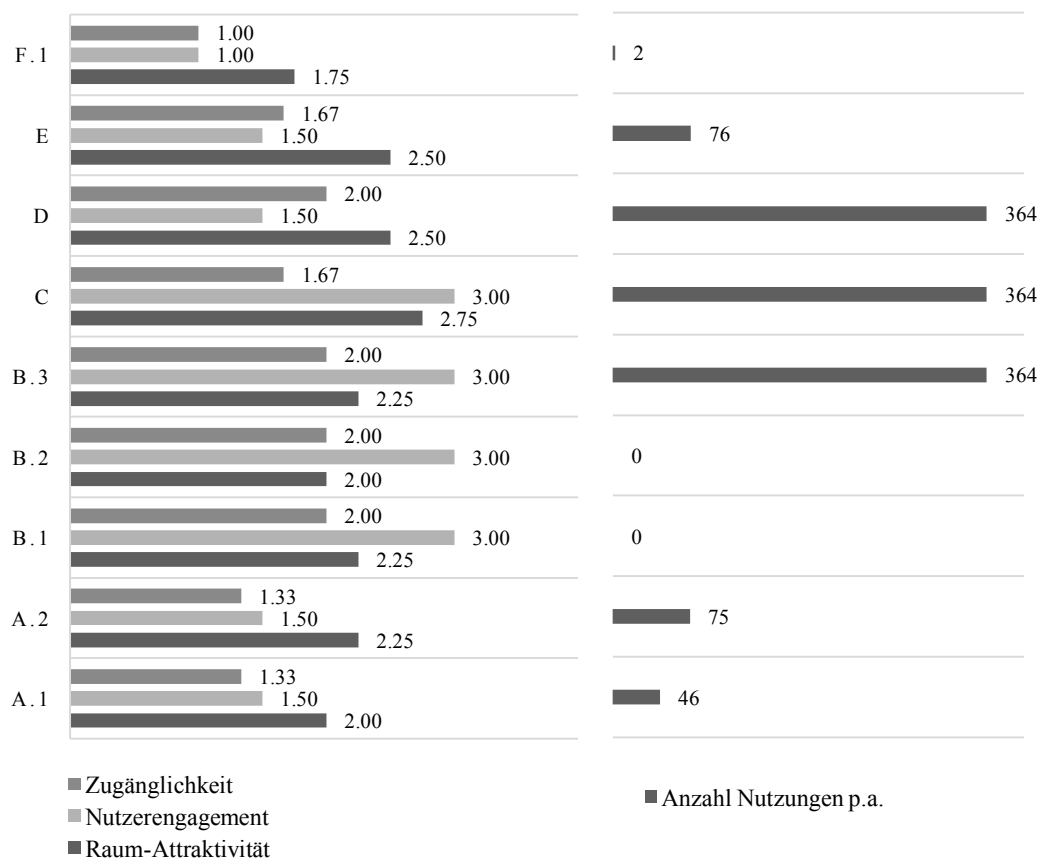


Abbildung 13: Bewertung der Gemeinschaftsräume (links) und Nutzungshäufigkeit (rechts)

Zwischenfazit

In den betrachteten Siedlungen wird das Nutzerengagement in den Gemeinschaftsräumen der Wohnformen innovatives genossenschaftliches Wohnen und Cohousing am höchsten bewertet. Diese werden ebenfalls sehr häufig benutzt. Dass zwischen dem Engagement der Nutzer und der Nutzungshäufigkeit ein Zusammenhang besteht, erscheint plausibel. Nachvollziehbar ist dies auch, weil sich die Bewohner die bottom-up etablierten Angebote bedürfnisgerecht massschneidern können.

Ein direkter Zusammenhang zwischen der räumlichen Attraktivität und der Nutzungshäufigkeit kann hingegen nicht belegt werden, denn die Anzahl Nutzungen von Gemeinschaftsräumen mit gleicher Attraktivitätsbewertung unterscheidet sich signifikant. Und obwohl beispielsweise die Raumattraktivität in Siedlung B.3 schlechter bewertet wird, als diejenige in Siedlung E, wird der Gemeinschaftsraum deutlich häufiger genutzt. Interviewpartner B berichtet, dass der Raum in Siedlung A.2 nach der Renovation deutlich häufiger frequentiert wird, da er nun heller und einladender wirkt und die Raumakustik verbessert wurde. Es spielt also durchaus eine Rolle, wie der Raum

gestaltet ist. Wie häufig ein Gemeinschaftsraum genutzt wird, hängt aber nicht allein von der Raumattraktivität ab.

Eindeutig belegbar ist eine Abhängigkeit zwischen Art und Umfang der Sharing Angebote und dem persönlichen Engagement sowie den finanziellen Möglichkeiten der Bewohner. Wie ein Vergleich der Siedlungen B.1, B.2, B.3 und C mit F.1 und F.2 zeigt, unterscheidet sich das Sharing Angebot, abhängig von den zeitlichen und finanziellen Ressourcen der Bewohner. Ist das persönliche Engagement der Bewohner hoch, kann ein sehr spezifisches Angebot erarbeitet werden, das den persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen entspricht. Die in den Interviews genannten Beispiele reichten dabei vom Pizzaofen bis zum Segelboot. Finanziell besser gestellte Personen sind durch Mietpreise weniger limitiert und können aus den Angeboten verschiedener Anbieter dasjenige wählen, welches ihnen mehr entspricht.

3.2.4.5 Betriebskonzepte und Betriebsaufwand

Der Betriebsaufwand wird von den Interviewpartnern sehr unterschiedlich eingeschätzt. Bei den traditionellen Genossenschaften wird er als mässig eingestuft. Neben dem reinen Unterhalt, der vom Hauswart erledigt wird, erfolgt die Verwaltung und Bespielung der Angebote ehrenamtlich durch die Siedlungskommissionen. Interviewpartnerin B, die für den Gemeinschaftsraum der Siedlung A.2 zuständig ist, schätzt ihren Aufwand auf etwa eine Stunde pro Monat.

Die vielfältigsten Sharing Angebote und zugleich die flächenmässig umfangreichsten sind in den Wohnformen „innovatives genossenschaftliches Wohnen“ und „Cohousing“ zu finden. Bei beiden Wohnformen werden die Angebote bottom-up etabliert und von den Bewohnern selbst betrieben und unterhalten. Dies erfordert ein im Vergleich zu den übrigen Wohnformen mit Sharing Angeboten deutlich höheres Engagement der Bewohner. Gemäss einer Übersicht, welche die Bewohner der Siedlung B.3 zur Erfassung ihrer jeweiligen Ämter im Jahr 2017 erstellt haben, werden in der Siedlung jährlich rund 19 Stunden Gemeinschaftsarbeit pro Bewohner geleistet. Dies sind über 1300 Stunden jährlich. Hinzu kommen Einsätze für Arbeitsgruppen, Aktionen, Projekte und die Unterstützung des Vorstandes. Aus den Interviews geht hervor, dass die Notwendigkeit dieses erhöhten Engagements den Bewohnern bereits beim Mietentscheid bewusst war. Der Wunsch in einer gemeinschaftlichen Wohnform (mit Gleichgesinnten) sein Wohnumfeld gestalten zu können ist sogar oft ein zentraler Punkt für den Mietentscheid und den Bewohnern ein Anliegen. Interviewpartner G glaubt, dass eine hohe

Wertekongruenz Grundlage für diese Form des Zusammenwohnens ist: „Es braucht schon gleiche Werte als Voraussetzung, weil: es braucht Einsatz.“

In Siedlung B.1 wurde das Sharing Angebot von den Bewohnern nicht bewusst gesucht. Träger ist hier eine Genossenschaft, die basierend auf den Erfahrungen der Vorgängerprojekte, bestimmte Instrumente etabliert hat, die das Zusammenleben regeln. Da viele der Bewohner einen Migrationshintergrund haben, werden Sprachkurse angeboten, um eine gemeinsame Kommunikationsbasis zu schaffen. Zusätzlich wurde eine Begleitgruppe etabliert, um diejenigen Menschen abzuholen, denen die Genossenschaftsprinzipien fremd sind: „Wir merkten, dass es wichtig ist, neu Eingezogenen beim Start in der Siedlung ein Stück Heimatgefühl zu schenken: Die BG Vernetzung ist hierbei ein wichtiges Bindeglied zwischen den Bewohner_innen, der SiKo und der Geschäftsstelle.“ (Bau und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, 2017, S. 9) Wichtig ist den Genossenschaftlern trotz aller Bemühungen um die Neumitglieder, dass Engagement und Nutzung der Sharing Angebote stets freiwillig bleiben. Interviewpartner C ist überzeugt, dass es nur funktioniert, weil „man kann, aber nicht muss!“

In Siedlung D erarbeiten die Studenten jeweils selbst die Konzepte für die Nutzung der Gemeinschaftsräume. Dabei werden sie von den Hausverantwortlichen unterstützt, die auch in anderen Angelegenheiten Ansprechpartner für die Bewohner und Bindeglied zur Verwaltung sind. Die Hausverantwortlichen sind selbst ebenfalls Bewohner, werden aber für Ihre Tätigkeit von der Verwaltung bezahlt.

Die Sharing Angebote in den Siedlungen der Wohnform-Kategorie Urban Lifestyle Living werden durch die Betreiber bereitgestellt und unterhalten. Da keine Veranstaltungen oder festen Nutzungstermine von den Betreibern vorgegeben oder etabliert werden, ist der Betriebsaufwand hier zugleich der reguläre Unterhaltsaufwand der Flächen und Räume.

3.2.4.6 Flächenbedarf von Sharing Angeboten

Der Aufwand für Betrieb und Unterhalt von Sharing Angeboten hängt in hohem Masse von der Grösse der gemeinschaftlich genutzten Flächen ab. Daher wird der Flächenbedarf von Sharing Angeboten nochmals gesondert betrachtet.

Für die einzelnen Siedlungen wurden folgende Flächenverhältnisse ermittelt: Wohnfläche pro Bewohner, Fläche Sharing Angebote pro Bewohner und Anteil Fläche Sharing Angebote an Gesamtfläche (HNF). Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Tabelle 12 erfasst:

Wohnform Siedlung	Traditionelle Genossenschaft		Innovatives genossenschaftliches Wohnen			Co- hous- ing	Stud. Gen.	Alters- wohnen	Urban Lifestyle Living	
	A.1	A.2	B.1	B.2	B.3	C	D	E	F.1	F.2
Was										
Wohnfläche pro Bewohner (m ²)	34.20	42.32	35.00	29.76	37.14	32.85	25.30	46.13	44.47	43.65
Fläche Sharing Angebote pro Bewohner (m ²)	0.19	0.18	0.78	1.23	4.83	2.48	1.63	3.46	0.26	1.28
Anteil Fläche Sharing Angebote an Gesamt- fläche (HNF) (%)	0.55	0.41	2.19	3.97	11.50	7.03	6.04	6.98	0.57	2.85

Tabelle 12: Flächenvergleich (höchste Werte dunkelgrau, niedrigste Werte hellgrau)

Analyse und Interpretation

Die geringste private Wohnfläche steht den Bewohnern der Siedlung D zur Verfügung, da zimmerweise vermietet wird. Folgerichtig ist der Anteil gemeinschaftlicher Flächen vergleichsweise hoch, denn hierzu zählen auch die gemeinsam genutzten Küchen und Bäder.

Die grössten privaten Wohnflächen stehen den Bewohnern der Siedlungen F.1 und F.2 zur Verfügung. Beide Siedlungen gehören der Wohnformenkategorie Urban Lifestyle Living an. Die Werte liegen hier nahe des gesamtschweizerischen Wohnflächendurchschnitts. Die Flächen für die Sharing Angebote liegen dagegen am unteren Ende der Skala.

Die grösste Fläche der Sharing Angebote weist Siedlung B.3 auf. Wie die Analyse der Angebote in Kapitel 3.2.4.2 gezeigt hat, resultieren die Flächen aus der hohen Vielfalt und den umfangreichen Sharing Angeboten, welche den Bewohnern hier zur Verfügung stehen. Einen hohen Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen weist auch Siedlungen E, das Alterswohnen, auf.

Wie viel gemeinschaftlich genutzte Fläche bespielt werden kann, hängt bei selbstverwalteten und selbstinitiierten Sharing Angeboten davon ab, wie sehr sich die Bewohner engagieren wollen (Verbindlichkeit) oder können (zeitliche Ressourcen). Dies vorausgeschickt, erscheint es plausibel, dass die Flächen der Sharing Angebote in Siedlung B.1 vergleichsweise klein sind, denn im Gegensatz zu den Siedlungen B.2, B.3 und C wurden die Wohnungen auf dem freien Markt vergeben. Bei der Erstvermietung war es explizit *nicht* Ziel der Genossenschaft eine homogene Bewohnerschaft mit hoher Wertekongruenz auszuwählen. Auf Grund dieser Vermietungspolitik ist die Bewohnerschaft hier deutlich heterogener, als in den Siedlungen, D und E. Es ist weiter davon auszugehen, dass das Bedürfnisspektrum der Bewohner hier grösser und die zeitlichen Ressourcen kleiner sind, als in den Siedlungen D und E. Unter diesen Voraussetzungen, hat sich basierend auf den Erfahrungen der Genossenschaft eine

Gemeinschaftsfläche von maximal 1.5 bis 2 % der HNF als tragbar erwiesen, wie Interviewpartner C ausführt.

Generell kann festgestellt werden, dass der Anteil der Flächen der Sharing Angebote in den Wohnformen „traditionelle Genossenschaft“ und „Urban Lifestyle Living“ tendenziell kleiner ist, als in den übrigen untersuchten Wohnformen. Dort wo das persönliche Engagement der Bewohner am grössten ist, nämlich in den Siedlungen B.3 und C ist auch der Anteil der Flächen der Sharing Angebote im Verhältnis zur HNF am höchsten. Das Ergebnis würde noch deutlicher ausfallen, wenn auch Frei- und Gartenflächen mit in die Betrachtung einbezogen würden. Diese teils enormen Flächen werden in den Siedlungen B.2, B.3 und C ebenfalls von den Bewohnern unterhalten.

3.2.4.7 Förderliche und hinderliche Faktoren

Wie zuvor in der Meta-Analyse wurden auch den Interview-Transkripten diejenigen Aussagen evaluiert, welche von den Interviewpartnern als Voraussetzung für den Betrieb der Sharing Angebote, oder auch als Gründe für deren Nicht-Akzeptanz genannt wurden. Diese sind der besseren Übersicht halber folgend in tabellarischer Form erfasst:

Förderliche Faktoren
Zwanglosigkeit
Einfachheit in Gebrauch und Abrechnung
Moderation durch Instanz der Verwaltung (SiKo, AG etc.)
Wertekongruenz der Bewohner
Mietmotivation „Gemeinschaft“ und „Gestaltungswille“
Gute initiale Information von Neuzuzügern über das Sharing Angebot
Hinderliche Faktoren
Zu viel Fläche
Aufwand für Nutzung zu gross
Angebot entspricht nicht den Bedürfnissen der Bewohner
Sprachbarrieren
Schlechte Raumakustik
Ungenügende Ausstattung für die angedachte Nutzung

Tabelle 13: Förderliche und hinderliche Faktoren für die Akzeptanz von Sharing Angeboten

3.3 Synthese von Meta-Analyse und Befragung

Meta-Analyse und Befragung werden insoweit synthetisiert, als dies auf Grund der Analysestrukturen sinnvoll und möglich ist. Durch die Synthese können die Ergebnisse präzisiert und validiert werden. In Kapitel 4.1 werden die Ergebnisse aus Meta-Analyse, Befragung und Synthese in einem abschliessenden Fazit präsentiert.

Zu folgenden Aspekten kann eine Synthese gebildet werden:

3.3.1.1 Sharing Angebote

Die Sharing Angebote sämtlicher Siedlungen wurden in eine einzige Tabelle übertragen. Um die unterschiedliche Anzahl der betrachteten Siedlungen auszugleichen wurde jeweils der Durchschnitt der Anzahl Sharing Angebote gebildet. Insbesondere in denjenigen Kategorien, in denen lediglich ein oder zwei Siedlungen untersucht werden konnten, kann das Ergebnis dennoch nicht als repräsentativ gelten. Die Aussagen sind daher tendenziös zu verstehen und müssten durch weitere Erhebungen belegt werden.

Was	Wohnform	Trad. Genos.	Innov. Gen. W.	Co-housing	Stud. Genos.	Alters- wohnen	Urban Live. L.	Co-Living	total
Arbeitsplatz								X	1
Aussensitzplatz (EG)		X	XX						3
Bibliothek		X	XX			XX			5
Billardraum			X						1
Bootsschuppen			X						1
Bouleplatz			XX						2
Computerraum			X						1
Dachterrasse			XXX	X		XX	X	X	8
Fitnessraum			XX			XX		X	5
Garten			XX	X		X			4
Gästezimmer			XXXXX			XX			7
Gemeinschaftsraum		X	XXX			XXX			7
Gemeinschaftsraum mit Küche		XXX	XXXXXX XX	X	X	X	X	X	15
Gemüsekelter			X						1
Geräteschuppen			X						1
Grillplatz		X	X					X	3
Konsumdepot			XX						2
Musikraum			X		X				2
Sauna			X						1
Schwimmbad							X	X	2
Waschsalon		X	XXX	X	X		X	X	8
Werkstatt			XXX	X					4
Whirlpool			XX			X			3
Total/Anz.Siedlungen		8/3	46/8	5/1	3/1	14/4	4/2	7/5	
Durchschnitt		2.67	5.75	5	3	3.5	2	1.5	

Tabelle 14: Sharing Angebotsübersicht nach Wohnform (höchste Werte: grau)

Wie aus Tabelle 14 ersichtlich, sind Gemeinschaftsräume mit Küchen das signifikant häufigste Sharing Angebot. Zudem kommen sie in allen Wohnformen vor. Dachterrassen und Waschsalons folgen; sie sind in acht der neunzehn Siedlungen zu finden. Kaum

weniger oft werden Gästezimmer und Gemeinschaftsräume ohne Küche angeboten, wobei Letztere meist Zusatzangebot zu einem Gemeinschaftsraum mit Küche sind.

Das umfangreichste Sharing Angebot ist auch in der Synthese von Meta-Analyse und Befragung in der Wohnform „innovatives genossenschaftliches Wohnen“ zu finden. Cohousing und Alterswohnen folgen an nächster Stelle.

3.3.1.2 Bewertung der Gemeinschaftsräume und ihre Nutzungshäufigkeit

Die Frage ob Raum-Attraktivität, Nutzerengagement und Zugänglichkeit einen Einfluss auf die Nutzungshäufigkeit haben, wurde in den Kapiteln 3.1 und 3.2 bereits erörtert. In der Synthese werden die Ergebnisse beider Studien zusammengeführt (vgl. Abbildung 14). Da in der Meta-Analyse die Nutzungshäufigkeit mit prozentualen Angaben erfolgte, müssen diese in die Anzahl Nutzungen pro Jahr umgerechnet werden. Dies erfolgt nach folgender Formel: Tage pro Jahr x Prozent häufige und regelmässige Nutzung, z.B. $364 \times (0.46 + 0.46) = 334$

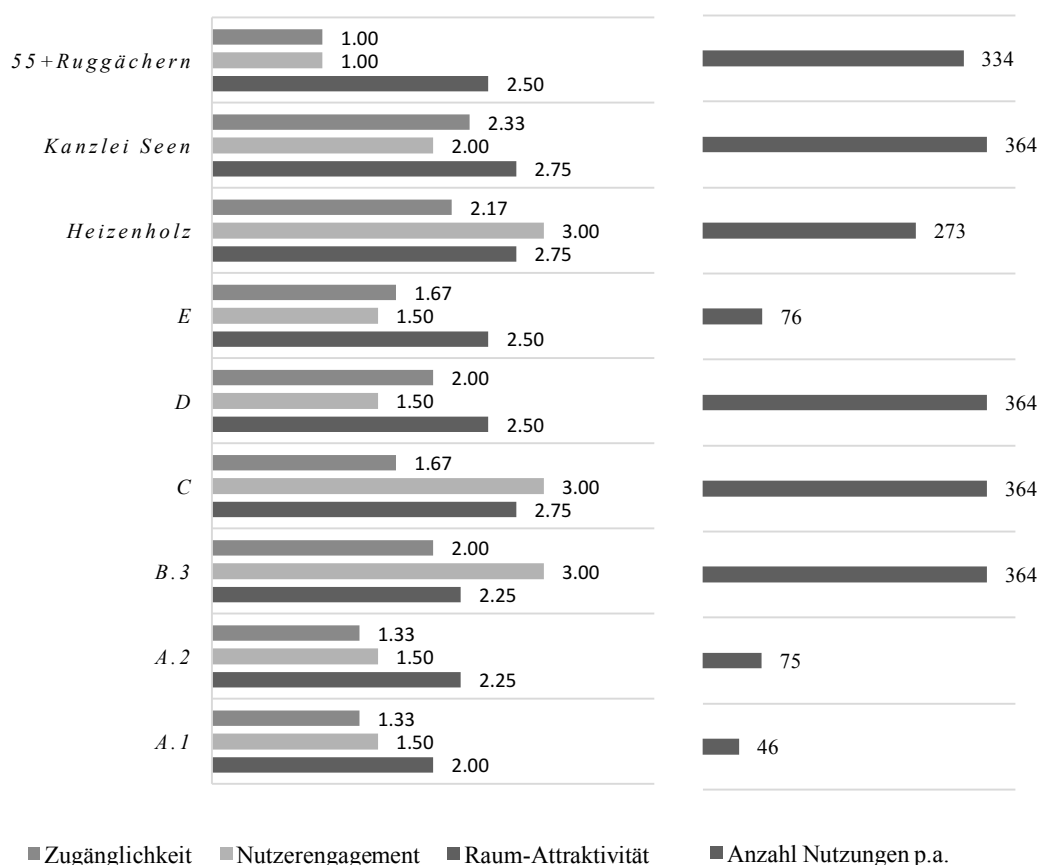


Abbildung 14: Bewertung der Gemeinschaftsräume (links) und Nutzungshäufigkeit (rechts)

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Bewertung der Gemeinschaftsräume und deren Nutzungshäufigkeit ist auch aus der Synthese nicht erkennbar.

3.3.1.3 Flächen und Flächenverhältnisse

Wie die Gegenüberstellung der Flächen und ihrer Verhältnisse in Tabelle 15 und Tabelle 16 zeigt, weist die Siedlung Kanzlei Seen die grössten gemeinschaftlichen Flächen auf. Diese sind um ein vielfaches grösser, als diejenigen der nächstfolgenden Siedlung B3. Da die Werte extrem von denen der übrigen Siedlungen abweichen, kann die Siedlung Kanzlei Seen als „Ausreisser“ betrachtet werden.

Was	Siedlung	Traditionelle Genossenschaft		Innovatives genossenschaftliches Wohnen			Co-housing	Stud Gen.	Alterswohn.	Urban Lifestyle Living	
		A.1	A.2	B.1	B.2	B.3				C	D
Wohnfläche pro Bewohner (m ²)		34.20	42.32	35.00	29.76	37.14	32.85	25.30	46.13	44.47	43.65
Fläche Sharing Angebote pro Bewohner (m ²)		0.19	0.18	0.78	1.23	4.83	2.48	1.63	3.46	0.26	1.28
Anteil Fläche Sharing Angebote an Gesamtfläche (HNF) (%)		0.55	0.41	2.19	3.97	11.50	7.03	6.04	6.98	0.57	2.85

Tabelle 15: Flächenvergleich Befragung (höchste Werte: dunkelgrau, niedrigste Werte: hellgrau)

Was	Wohnform Siedlung	Innovatives genossenschaftliches Wohnen		
		KS	HH	HT
Wohnfläche pro Bewohner (m ²)		50.00	34.00	35.00
Fläche Sharing Angebote pro Bewohner (m ²)		25.00	1.4	0.6
Anteil Fläche Sharing Angebote an Gesamtfläche (HNF) (%)		33.3	3.95	1.69

Tabelle 16: Flächenvergleich Meta-Analyse (höchste Werte: dunkelgrau, niedrigste Werte: hellgrau)

Der Anteil der Flächen von Sharing Angeboten im Verhältnis zur Gesamtfläche liegt zwischen 0.41 und 11.50 % (Ausreisser Kanzlei Seen wird nicht betrachtet). Im Durchschnitt liegt er bei knapp 4 %. Zwischen den Wohnformenkategorien bestehen jedoch signifikante Unterschiede. So ist der Flächenanteil der Sharing Angebote in denjenigen Wohnformen grösser, in denen auch bereits der Umfang der Sharing Angebote grösser war.

Generell ist eine Tendenz erkennbar nach der in den Wohnformen Alterswohnen und Urban Lifestyle Living die Wohnflächen pro Bewohner in etwa im Schweizer Durchschnitt liegen, während die übrigen Wohnformen eine geringere oder deutlich geringere Wohnfläche pro Person aufweisen. Dies könnte darauf hindeuten, dass in bestimmten gemeinschaftlichen Wohnformen tatsächlich eine Reduktion der privaten Wohnfläche toleriert wird.

3.3.1.4 Förderliche und hinderliche Faktoren

Für die Synthese wurden förderliche und hinderliche Faktoren von Meta-Analyse und empirischer Erhebung in einer Tabelle zusammengetragen. Diejenigen Faktoren, welche sowohl in der Meta-Analyse, als auch in der Befragung genannt wurden, sind in Tabelle 17 in kursiver Schrift dargestellt. Diese bilden die Grundlage für die in Kapitel 4.3 folgenden Empfehlungen.

Förderliche Faktoren
Zwanglosigkeit
<i>Einfachheit in Gebrauch und Abrechnung</i>
<i>Moderation durch Instanz der Verwaltung (SiKo, AG etc.)</i>
<i>Wertekongruenz der Bewohner</i>
<i>Sharing Angebot ist gemäss der Grösse und Nutzerzahl der Siedlung dimensioniert</i>
Mietmotivation „Gemeinschaft“ und „Gestaltungswille“
Gute initiale Information von Neuzuzügern über das Sharing Angebot
Flexibel gestaltete Sharing Angebote eröffnen Nutzungsmöglichkeiten und können sich veränderten Bedürfnissen anpassen.
Hinderliche Faktoren
Mangelhafte Sauberkeit
<i>Aufwand für Nutzung zu gross</i>
<i>Angebot entspricht nicht den Bedürfnissen der Bewohner</i>
Sprachbarrieren
die geleistete Arbeit wird zu wenig gewürdigt
Einzelne leisten ihren Beitrag nicht
<i>Ungenügende Ausstattung für die angedachte Nutzung</i>
<i>Lärmschutz im Bau zu wenig beachtet</i>

Tabelle 17: Förderliche und hinderliche Faktoren synthetisiert

4. Schlussbetrachtung

Kapitel 4.1 beantwortet die Forschungsfragen basierend auf der Synthese der Meta-Analyse und der empirischen Erhebung. Zudem werden diejenigen Aspekte diskutiert, welche nicht abschliessend beantwortet oder verschieden ausgelegt werden können.

Kapitel 4.2 beleuchtet die gewählten Methoden kritisch, bevor in Kapitel 4.3 Empfehlungen für die Etablierung von Sharing Angeboten abgegeben werden, die auf den wichtigsten Erkenntnissen der Forschungsarbeit beruhen. Die Empfehlungen richten sich dabei vor allem an Projektentwickler, welche bisher noch keine Erfahrungen mit Sharing Angeboten sammeln konnten.

Die Arbeit schliesst mit einem Ausblick auf die Zukunft von Sharing Angeboten im Wohnungsmarkt, sowie einigen Vorschlägen, welche Fragen in weiteren Studien untersucht werden könnten.

4.1 Fazit und Diskussion der Ergebnisse

Ausgangspunkt der Betrachtungen war die Frage, in welchen Wohnformen Sharing Angebote aktuell am Wohnungsmarkt zu finden sind, welche Nachfragersegmente dadurch angesprochen werden und welche Motivation dem Mietentscheid zu Grunde liegt. Weiter wurden die Sharing Angebote selbst betrachtet. Insbesondere wurde untersucht, welche Angebote in welchen Wohnformen zu finden sind und wie intensiv diese genutzt werden. Dabei wurde auch das Betreiberkonzept in die Betrachtung mit einbezogen.

Aus den durch Meta-Analyse und empirische Erhebung gewonnenen Erkenntnissen können die initial formulierten Forschungsfragen nunmehr beantwortet werden.

1. Welche Sharing Angebote gibt es?

Gemeinschaftsräume sind das häufigste Sharing Angebot und kommen in nahezu allen Wohnformen vor. Dachterrassen, Waschsalons und Gästezimmer folgen an den nächsten Stellen. Weitere Sharing Angebote richten sich entweder nach anvisierter Zielgruppe (top-down Ansatz) oder nach den Bedürfnissen der Bewohner (bottom-up Ansatz).

Unterscheidet sich das Sharing Angebot in den verschiedenen Wohnformen?

Vielfalt und Fläche der Sharing Angebote unterscheiden sich in den verschiedenen Wohnformen. Beide sind tendenziell dort grösser, wo Wertekongruenz und persönliches Engagement der Bewohner hoch sind.

2. Werden die Angebote genutzt?

Bottom-up etablierte Sharing Angebote entsprechen den Bedürfnissen der Bewohner und werden daher eher regelmässig genutzt. Ändern sich die Bedürfnisse können die Bewohner zudem das Sharing Angebot selbständig den neuen Anforderungen anpassen. Top-down etablierte Sharing Angebote werden nur genutzt, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen und einen Mehrwert darstellen.

Was wird von wem genutzt und warum?

Es kann davon ausgegangen werden, dass dem in der jeweiligen Wohnform vorherrschenden Nachfragersegment zugleich die Mehrheit der Bewohner zuzurechnen ist. Folglich kann die Frage, welche Sharing Angebote von wem genutzt werden, durch die Zuordnung von Wohnform und Nachfragersegment beantwortet werden. Die Miet-/Kaufmotivation des jeweils vorherrschenden Nachfragersegments lässt dabei

Rückschlüsse zu, warum die Sharing Angebote genutzt werden und ob soziale oder ökonomische Beweggründe überwiegen. In Tabelle 18 wird die Zuordnung entsprechend den in der Forschungsarbeit gewonnenen Erkenntnissen vorgenommen.

Wohnform	Nachfragersegment	Miet-/Kaufargument
Traditionelle Wohnbaugenossenschaft	Aufgeschlossene Mitte	Preis, Lage, Genossenschaftsidee
Innovatives genossenschaftliches Wohnen	Je nach Konzept: Etablierte Alternative, Improvisierte Alternative	Preis, Gemeinschaftsbedürfnis, Gestaltungswille, Preis
Cohousing	Etablierte Alternative	Gemeinsame Bedürfnisse und Lebensvorstellungen, Verfügbarkeit, Preis, Gestaltungswille
Co-Living	Improvisierte Alternative	Preis, Flexibilität (Mietdauer), Einfachheit (alles inklusive), Austausch mit Gleichgesinnten
Urban Lifestyle Living	Urbane Avantgarde	Lage, Prestige, Preis
Studentisches Wohnen	Improvisierte Alternative	Preis, Gemeinschaftsbedürfnis
Alterswohnen	Aufgeschlossene Mitte	Altersgerechte Ausstattung, Lage, Preis, Gemeinschaftsbedürfnis

Tabelle 18: Wohnformen und ihre Nachfrager

3. Welche Betriebskonzepte gibt es?

Die Betriebskonzepte unterscheiden sich je nachdem, ob die Sharing Angebote top-down, bottom-up oder mit einem gemischten Ansatz etabliert werden.

Beim top-down Ansatz ist der Vermieter für Einrichtung, Betrieb und Unterhalt der Sharing Angebote alleine verantwortlich. Beim bottom-up Ansatz sind hierfür die Nutzer zuständig. Beim gemischten Ansatz betreiben Vermieter und Nutzer die Angebote gemeinsam, wobei der Vermieter in jedem Fall eine übergeordnete Rolle übernimmt. Welcher Ansatz verfolgt wird, hängt von der Wohnform und den Eigentümerverhältnissen bzw. der Rechtsform der jeweiligen Wohnform ab.

In der Wohnform Cohousing, sowie teilweise im innovativen genossenschaftlichen Wohnen wird meist ein bottom-up Ansatz verfolgt. Im Urban Lifestyle Living und Co-Living werden die Sharing Angebote von den Betreibern top-down etabliert. Mischformen aus beiden Ansätzen sind grundsätzlich in den Wohnformen traditionelle Genossenschaft, innovatives genossenschaftliches Wohnen, studentisches Wohnen und Alterswohnen zu finden.

Wie gross ist der Aufwand für den Betrieb von Sharing Angeboten?

Der Aufwand für den Betrieb von Sharing Angeboten hängt von der Art des Angebots und vom Betriebskonzept ab.

Durch wen wird er getragen?

Sharing Angebote welche durch die Nutzer selbstverwaltet und betrieben werden, werden durch deren Arbeitseinsatz ermöglicht. Dies heisst, dass die Angebote in der Regel unentgeltlich genutzt werden können. Die exklusive Nutzung der Sharing Angebote, beispielsweise für private Feiern erfolgt in der Regel gegen kleines Entgelt.

Werden die Sharing Angebote durch den Vermieter bereitgestellt und betrieben, werden die Betriebsaufwände den Bewohnern weiterverrechnet. Je nach Wohnform werden Belegung und Benutzung der Sharing Angebote durch den Betreiber „nur“ verwaltet. In spezifischen Konzepten, wie dem Co-Living erfolgt auch eine „Bespielung“ durch den Anbieter, in Form von Filmvorführungen, Grillplausch, Lesungen und anderem mehr.

Beim gemischten Ansatz werden die Räume vom Vermieter zur Verfügung gestellt und unterhalten. Ausstattung und Reinigung der Räume erfolgen entweder durch den Vermieter oder durch die Nutzer. Die Kosten werden teils direkt auf die Nutzer übertragen, teils von diesen als Eigenleistung abgegolten.

4. Welche Faktoren sind für die Akzeptanz und Nutzung der Sharing Angebote förderlich und welche hinderlich?

Die Synthese der förderlichen und hinderlichen Faktoren (vgl. Tabelle 17) zeigt, dass die Einfachheit in Gebrauch und Abrechnung und eine Moderation der Sharing Angebote durch eine Instanz der Verwaltung (SiKo, AG etc.) als allgemein förderlich für die Akzeptanz und Nutzung der Angebote zu werten ist. Ebenso sollten die Sharing Angebote der Grösse und Nutzerzahl der Siedlung entsprechen, sowie dem Betriebskonzept. Dabei gilt, dass die Flächen für top-down etablierte Angebote sinnvollerweise bei 0.5 bis 2.0% der Hauptnutzfläche liegen sollten, während diese bei bottom-up etablierten Angeboten deutlich umfangreicher bemessen sein können und dürfen (vgl. Tabelle 15 und Tabelle 16). Generell gilt weiter, dass unabhängig von der Wohnform, eine hohe Wertekongruenz der Bewohner förderlich zu werten ist.

Als hinderliche Faktoren sind vor allem eine ungenügende Ausstattung für die angedachte Nutzung und ein mangelnder baulicher Lärmschutz zu nennen. Sharing Angebote werden aber auch dann nicht genutzt, wenn der mit der Nutzung verbundene Aufwand zu gross ist oder das Angebot nicht den Bedürfnissen der Bewohner entspricht.

Im Zusammenhang mit der Beantwortung der Forschungsfragen sollen einige wesentliche Aspekte eingehender diskutiert werden:

Räumliche Faktoren

Voraussetzung für eine Nutzung von Sharing Angeboten ist, dass diese gegenüber den privaten Wohnräumen Vorteile bieten. Dies kann der Zugang zur Dachterrasse, Aussicht, Besonnung oder Pool sein. Der Mehrwert kann aber auch die Ausstattung betreffen, wie z.B. eine Kücheneinrichtung, wo man für Viele kochen kann, spezielle Fitnessgeräte oder Werkzeuge.

Insbesondere für Aufenthaltsräume gilt, dass diese richtig dimensioniert sein müssen. Die richtige Dimension bemisst sich dabei nach der Grösse des Nutzerkreises und der vorgesehenen Nutzung. Mehrere kleine Flächen oder ein unterteilbarer Raum sind flexibler nutzbar als ein grosser Raum. Flexibilität ist dabei nicht mit Undefiniertheit gleichzusetzen. Diese wird als negativ empfunden. Ebenfalls hinderlich sind unzureichende Aufenthaltsqualitäten der Räume, mangelhafter Lärmschutz, schlechtes Raumklima und unzureichende Sauberkeit.

Wertekongruenz

Gemäss Zimmerli (2018) hängt die Frage wer wo wohnen möchte nicht von klassischen soziologischen Kriterien, wie Wohlstand oder Bildung ab, sondern von den Wertvorstellungen (S. 3). Eine hohe Wertekongruenz kann hinsichtlich Etablierung und Betrieb von Sharing Angeboten als förderlicher Faktor gewertet werden, denn gemeinsame Werte und Interessen bieten Anknüpfungspunkte und helfen somit soziale Kontakte zu etablieren. Je höher die Wertekongruenz in der Siedlung ist, desto einfacher können Sharing Angebote auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten werden. Der freiwillige soziale Austausch und gemeinsame Erlebnisse stärken wiederum die Gemeinschaft.

Aus den Analysen kann der Schluss gezogen werden, dass die Wertekongruenz der Bewohner umso höher ist, je stärker eine Gemeinschaft kuratiert ist. Denn im Auswahlprozess werden diejenigen Bewohner bevorzugt, die zur Gemeinschaft passen. Dies kann sowohl bewusst (Siedlung B.3), als auch unbewusst (Siedlung C) geschehen. Eine hohe Wertekongruenz gepaart mit einer grossen Entscheidungsfreiheit des Kollektivs und einem hohen Engagement der Bewohner begünstigt ein vielfältiges, spezifisches und bedürfnisgerechtes Sharing Angebot. Dort wo die Wohneinheiten frei vermietet werden, ist die Bewohnerschaft in der Regel weniger miteinander bekannt und heterogener. Die Wertekongruenz ist dadurch tendenziell kleiner; entsprechend sind auch die Sharing Angebote allgemeiner und weniger zahlreich.

Betriebskonzepte

Art und Umfang der Sharing Angebote hängen signifikant vom persönlichen Engagement der Bewohner ab. Top-down implementierte Angebote erfordern weniger persönliches Engagement, während bottom-up entwickelte Angebote zwar Zeit und Energie der Bewohner brauchen, dafür aber Gestaltungsmöglichkeiten bieten und vielfach als soziale Bereicherung empfunden werden. Auf welche Weise die Sharing Angebote etabliert werden ist daher per se weder richtig noch falsch. Es kommt vielmehr auf die Wohnform an, welche Herangehensweise gewählt werden sollte.

Tabelle 19 zeigt eine Zuordnung der Wohnformen zum erforderlichen persönlichen Engagement der Bewohner und dem Grad der Vergemeinschaftung. Letzterer gibt an, wie wichtig der Gemeinschaftsgedanke in der jeweiligen Wohnform ist.

Wohnform	Persönliches Engagement	Grad der Vergemeinschaftung
Traditionelle Wohnbaugenossenschaft	niedrig	niedrig
Cohousing	hoch (Planung) mittel bis sehr hoch (Betrieb)	niedrig bis hoch
Co-Living	keins (Angebot durch Betreiber)	niedrig bis hoch (abhängig von Betriebskonzept)
Urban Lifestyle Living	keins (Angebot durch Betreiber)	niedrig
Innovatives genossenschaftliches Wohnen	mittel bis hoch	mittel bis hoch
Studentisches Wohnen	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel
Alterswohnen	keins bis mittel	niedrig bis mittel

Tabelle 19: Wohnformen und Charakter der Sharing Angebote

Sieht das Betriebskonzept vor, dass die Sharing Angebote durch die Bewohner selbst verwaltet werden, kann eine Sozialassistentz initial bei der Etablierung der Sharing Angebote helfen oder diese auch permanent begleiten. Dies kann grundsätzlich durch eine übergeordnete oder externe Stelle passieren. Es haben sich aber auch Modelle bewährt in denen eine bestimmte Bewohnergruppe mit Unterstützung der Verwaltung diese Aufgabe übernimmt.

In Wohnformen, in denen die Bewohner ein sehr grosses persönliches Engagement mitbringen, z.B. weil sie auch Eigentümer sind und das Wohn- und Betriebskonzept gemeinsam entwickelt haben, werden weniger regulatorische Strukturen benötigt. Hier können offene Fragen oder kritische Themen im täglichen Austausch geklärt werden.

Unabhängig vom Betriebskonzept trägt eine niedrige Eintrittsschwelle zur regelmässigen Benutzung von Sharing Angeboten bei. Denn eine vorgängige Reservation oder die

Abstimmung mit anderen Nutzern erfordert einen gewissen organisatorischen Vorlauf, wodurch eine spontane Nutzung nach Lust und Laune unmöglich wird.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Akzeptanz von Sharing Angeboten massgeblich von der Wohnform abhängt. Denn verschiedene Wohnformen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an, die jeweils unterschiedliche Bedürfnisse und Erwartungen haben. Je nachdem stehen für die Bewohner soziale oder ökonomische Aspekte im Vordergrund. Die Frage, ob gemeinschaftlich genutzte Räume bei der Projektentwicklung vorgesehen werden sollen, lässt sich daher nicht allgemein beantworten. Hierfür ist eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Kontext des Projektes nötig. Standort, Zielgruppe und Betriebsform, sowie Eigentümerverhältnisse und Betriebskonzepte sind die hierfür relevanten Kriterien.

4.2 Kritik der Methode

In der vorliegenden Arbeit wurden Sharing Angebote in verschiedenen Wohnformen untersucht um Gemeinsamkeiten und Unterschiede feststellen zu können. Gemessen an der Vielfalt der Wohnformen ist der Probenumfang gering. Weder in der Meta-Analyse, noch in der empirischen Erhebung konnte ein vollständiges Bild der Wohnformen mit Sharing Angeboten aufgezeigt werden, da nicht zu allen identifizierten Wohnformen Daten vorlagen oder erhoben werden konnten.

Zwar ist die Anzahl der Befragten aus den Studien, die der Meta-Analyse zugrunde liegen, ausreichend gross um als repräsentativ zu gelten, insgesamt werden aber zu wenige Siedlungen mit einem zu eingegrenzten Angebot betrachtet. Weiter liegt ein zu grosses Gewicht auf Wohnformen für ältere Menschen, während keine Studie zum Cohousing vorliegt. Für das Co-Living stehen nur Befragungsergebnisse aus amerikanischen Metropolen zur Verfügung. Die Übertragbarkeit auf den europäischen Markt ist unklar. Wegen des fehlenden Forschungshintergrunds hat es sich dennoch als sinnvoll erwiesen zunächst eine Meta-Analyse der vorhandenen Daten durchzuführen. Die Meta-Analyse zeigte zudem die Grenzen der quantitativen Nutzerbefragung auf und lieferte auch in dieser Hinsicht wichtige Erkenntnisse für die anschliessende empirische Erhebung.

In der qualitativen Expertenbefragung konnten keine soziodemographischen Daten der Bewohner erhoben werden. Die Aussagen zu den Nutzern von Sharing Angeboten sind daher auf die begrenzte Sicht der Interviewpartner limitiert. Diese Einschränkung wurde jedoch hingenommen, zugunsten der vertieften Informationen, welche durch die

Befragung gewonnen werden konnten. Dies betrifft insbesondere die Angaben zur Vermietungspraxis sowie zu Betrieb und Unterhalt der Sharing Angebote.

4.3 Empfehlung

Welche Sharing Angebote regelmässig genutzt werden ist in hohem Masse abhängig von der Wohnform und den Nachfragern, die dadurch angesprochen werden sollen. Dennoch gibt es einige Aspekte, die für alle Wohnformen gelten und damit als allgemein gültig betrachtet werden können. Diese können folglich als Empfehlung für die Etablierung von Sharing Angeboten dienen.

Folgende Kriterien sollten beachtet werden:

- Sharing Angebote sind räumlich so zu positionieren, dass sie möglichst zentral oder an einem speziellen Ort, z.B. auf dem Dach der Siedlung liegen.
- Die räumlichen Qualitäten des Sharing Angebots oder dessen Ausstattung müssen gegenüber den privaten Wohnbereichen einen Mehrwert bieten, z.B. einen zugehörigen Aussenbereich oder eine besondere Aussicht.
- Die Fläche für die Sharing Angebote richtet sich nach der Wohnformkategorie (vgl. Tabelle 15 und 16). Im Zweifel sind eher kleinere als zu grosse Flächen vorzusehen.
- Mehrere kleine Flächen oder eine unterteilbare grössere Fläche sind flexibler nutzbar als ein grosser Raum.
- Freiflächen wie Höfe, Dachterrassen und Laubengänge können mit kleinem Aufwand so gestaltet werden, dass sie zum Treffpunkt für die Bewohner werden. Eine Grillstelle, ein paar Sitzgelegenheiten, eine optionale Möglichkeit zur Verschattung sind hierfür bereits ausreichend.
- Nicht-exklusive Sharing Angebote können von mehreren Bewohnern gleichzeitig genutzt. Die Nutzung sollte möglichst einfach und im Idealfall spontan erfolgen können. Die Kosten für Nutzung und Reinigung können beispielsweise anteilig durch die Miete abgedeckt werden.

Folgende Punkte sollten vermieden werden:

- Schlechten Aufenthaltsqualitäten, wie unzureichender Belichtung, fehlenden Verschattungsmöglichkeiten und unangenehmer Raumakustik ist vorzubeugen.
- Es sollten keine zu grossen, undefinierten Flächen erstellt werden.
- Fehlende Ausstattung, ohne die eine Benützung der Sharing Angebote nicht möglich ist (z.B. Küche ohne Geschirr oder Sitzgelegenheiten), ist zu ergänzen.

Generell gilt, dass das Sharing Angebot umso besser auf die Bewohner zugeschnitten werden kann, je präziser die Zielgruppe in der Projektentwicklung vorab bestimmt wurde. Ein Anbieter sollte wissen warum er ein Sharing Angebot etablieren möchte und für wen. Das Konzept, das hinter dem Sharing Angebot steht, muss schon in der Konzeptionsphase des Projektes definiert werden.

Aus der Vermarktung der Siedlung muss für die Miet- oder Kaufinteressenten klar ersichtlich sein, ob der Betrieb der Sharing Angebote durch ihr Engagement sichergestellt werden muss, oder ob dies eine bezahlte Leistung darstellt. In Wohnformen mit Sharing Angeboten, in denen kein Einfluss auf die Zusammensetzung der Mieterschaft genommen werden kann oder soll, kann ein Engagement der Bewohner nicht vorausgesetzt werden. Das Sharing Angebot sollte daher unverbindlicher bleiben und für den Einzelnen keine Verpflichtungen mit sich bringen, ohne deren Erfüllung das Angebot nicht funktionieren kann.

4.4 Ausblick

Zum heutigen Zeitpunkt stellen Wohnformen mit Sharing Angeboten ein Nischenprodukt dar. Denn wie Holm ausführt, gibt es für eine soziale Wohnungsversorgung innerhalb der Marktlogik keinen Anreiz (Holm, 2016, S. 29). Doch können in stark umkämpften Märkten auch renditeorientierte Anbieter durch die Etablierung von Sharing Angeboten profitieren. Ein massgeschneidertes Sharing Angebot kann insbesondere dann zur Differenzierung gegenüber den Mitbewerbern dienen, wenn eine vergleichsweise klar eingegrenzte Zielgruppe anvisiert ist, deren Bedürfnisse bekannt sind. Eine solche Entwicklung ist in den hochurbanen Immobilienmärkten von New York und London erkennbar. Dort gewinnen neue gemeinschaftliche Wohnformen wie Co-Living vermehrt an Boden.

Zudem könnten Wohnformen mit Sharing Angeboten möglicherweise auch hinsichtlich ökologischer und sozialer Fragestellungen innovative Antworten liefern, z.B.

- Können Sharing Angebote eine kleinere Wohnfläche kompensieren, wenn die Nettomiete dadurch signifikant niedriger ausfällt?
- Wollen die Menschen tatsächlich unter einem Dach Wohnen, Arbeiten und Freunde treffen? Und wenn ja: was würde dies in Bezug auf das Verkehrsaufkommen bedeuten?
- Wird es statt Wohnungen künftig nur noch Mitgliedschaften geben und wird diese „Community“ den Menschen die Heimat ersetzen?

Aus heutiger Sicht, scheint das Potenzial, das in der Etablierung von Sharing Angeboten im urbanen Wohnungsmarkt steckt, noch längst nicht ausgeschöpft. Denn das Leben in einer selbstgewählten Gemeinschaft kann eine vielversprechende Alternative zu traditionellen Wohnformen sein, die soziale Kontakte fördert, Kosten senkt und neue Formen von Wohnen und Arbeiten ermöglicht (Breit & Gürtler, 2018, S. 26).

Literaturverzeichnis

- Bau und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. (2017). *Jahresbericht 2017*. Zürich, CH.
- BBSR. (2015). *Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*.
Bbsr. Abgerufen von <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/NeuesWohnen.html>
- Belk, R. (2010). Sharing. *Journal of Consumer Research*, 36(5), 715–734.
<https://doi.org/10.1086/612649>
- Breit, S., & Gürtler, D. (2018). *Microliving: Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*. Rüschlikon.
- Brühl, K. (2015). Die Landkarte des Wir. Abgerufen von <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/die-landkarte-des-wir-infografik/>
- Bundesamt für Statistik BFS. (o. J.). Wohnfläche pro Person (2016). Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html>
- Bundesamt für Statistik BFS. (2016). Einpersonenhaushalte 2016.
- Bundesamt für Statistik BFS. (2018). Wohnverhältnisse nach Bewohnertyp. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.4742962.html>
- Deinsberger-Deinsweger, H. (2015). Ein Überblick: Gemeinschaftsräume aus wohnpsychologischer Sicht. *Age Dossier*, 58.
- Dejung, R. (2006). *Mieter- und Mieterinnenbefragung 2005 Regina Kägi-Hof*. Zürich.
- Dürr, S., & Kuhn, G. (2017). *Wohnvielfalt, Gemeinschaftlich wohnen - im Quartier vernetzt und sozial orientiert*.
- Emmenegger, B. (2017). *Schlussbericht – Kurzfassung Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit*.
- Fahrländer Partner & sotomo. (o. J.). Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt. Abgerufen von <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/>

- Fahrländer Partner & sotomo. (2015). *Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt*. Zürich, CH. Abgerufen von <https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/methodenbeschrieb-nachfrage-wohnen.pdf>
- Fahrländer Partner & sotomo. (2017a). Segment 3 : Improvisierte Alternative. Abgerufen von https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_3.pdf
- Fahrländer Partner & sotomo. (2017b). Segment 5 : Aufgeschlossene Mitte. Abgerufen von https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_5.pdf
- Fahrländer Partner & sotomo. (2017c). Segment 6 : Etablierte Alternative. Abgerufen von https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_6.pdf
- Fahrländer Partner & sotomo. (2017d). Segment 9 : Urbane Avantgarde. Abgerufen von https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_9.pdf
- Fedrowitz, M. (2011). Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland. Abgerufen von http://aktuell.nationalatlas.de/wohnprojekte-9_09-2011-0-html/
- Fedrowitz, M., & Gailing, L. (2003). *Zusammen wohnen - Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.17877/DE290R-1191>
- Flick, U., Kardorff, E., & Steinke, I. (2010). *Qualitative Forschung. Ein Handbuch* (12. Aufl.). Reinbek bei Hamburg: Rowohlt. Abgerufen von <https://studielektor.de/tipps/qualitative-forschung/guetekriterien-qualitativer-forschung.html#zentrale>
- Frick, K. (2016). Sharing stärkt den Trend zur Dematerialisierung. *Forum Raumentwicklung*, 2, 22–27.
- Frick, K., Hauser, M., & Gürtler, D. (2013). *SHARITY: Die Zukunft des Teilens*.
- Gatterer, H. (o. J.). Sharing Economy: “Eine Kulturtechnik des Überflusses”. Abgerufen von <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/sharing-economy-eine-kulturtechnik-des-ueberflusses/>
- Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt, G. (2012). *Studie Besondere Wohnformen*. Aachen, Berlin.

- Gloor, D. (2010). *Schlussbericht der Evaluation « Hausgemeinschaft 55 + Ruggächern »*. Schinznach-Dorf.
- Hoffmann, M., & Huber, A. (2014a). *Begleitstudie: Hausgemeinschaft 50 plus Kanzlei-Seen*.
- Hoffmann, M., & Huber, A. (2014b). *Begleitstudie: Kraftwerk 1 Heizenholz*. Zürich.
- Holm, A. (2016). Wiederkehr der Wohnungsfrage. *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 66. Jahrgang, 64.
- Huber, A., Rock, S., & Hugentobler, M. (2002). *Gewohnte Utopien - die innovativen Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich, Bericht zur Erstevaluation*.
- Hugentobler, M. (ETH), & Hoffmann, M. (ETH). (2006). *KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich – vier Jahre nach Bezug Bericht zur Zweitevaluation*.
- immo intelligence group. (2014). *Mieterbefragung: Sunnige Hof*.
- Landentwicklung Steiermark. (2008). Projektbericht Wohnzufriedenheit im geförderten Geschosßbau in der Steiermark, (August), 263–268.
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 12., aktualisierte und überarb. Aufl., 135.
- Mieg, H. A., & Näf, M. (2006). *Experteninterviews in den Umwelt- und Planungswissenschaften*. Pabst.
- Property Markets Group. (o. J.). x-denver. Abgerufen von <http://propertymg.com/portfolio/x-denver/>
- Scherrer, D. F. (2013). Nutzung von innerhäuslichen Gemeinschaftsräumen durch ältere Menschen : zwischen Relevanz und Firlefanz.
- United States Census Bureau. (o. J.). Quick Facts United States.
- Urban Land Institute. (2014). *The Macro View on Micro Units*. Abgerufen von http://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/MicroUnit_full_rev_2015.pdf
- Zimmerli, J. (2018). *Akzeptanz städtischer Dichte*. Zürich, CH. Abgerufen von www.zimraum.ch

Anhang 1

Projektbeispiele nach Wohnformkategorie

Cohousing

<http://www.owch.org.uk/>

<http://www.bowdenhouse.co.uk/>

<https://copperlanecohousing.wordpress.com/>

<https://www.coflats.net/>

Co-Living

<https://www.roam.co/about>

<https://www.thecollective.com/>

<https://www.sohohouse.com/>

<https://www.goquarters.com/>

<https://www.welive.com/>

<https://www.outside.co/>

<https://www.norn.co/#/>

Urban Lifestyle Living

<http://press.accorhotels.group/design-food-ux-accorhotels-revolutionizes-hospitality-with-its-new-brand-jo-and-joe/>

<https://popupcity.net/mini-goes-into-Co-Living/>

<https://triiiple.at/living/services/>

<http://www.wohnenplus-richterswil.ch/>

<https://www.allegra-living.ch/wohnen-wie-im-hotel>

<http://propertymg.com/portfolio/?filter=|PMGx|>

<http://propertymg.com/portfolio/>

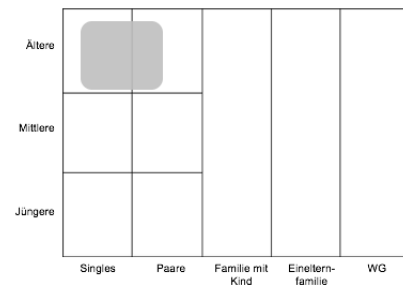
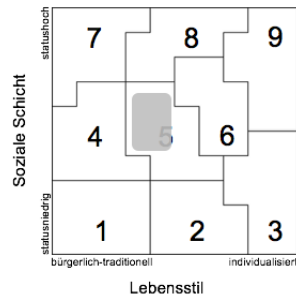
Anhang 2

Meta-Analyse: Zuordnung Nachfragersegmente Fahrländer

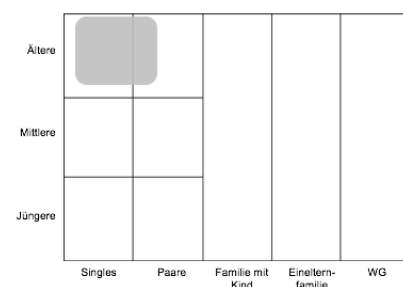
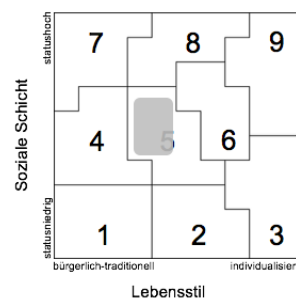
Nr. Siedlung

Soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase der Bewohner

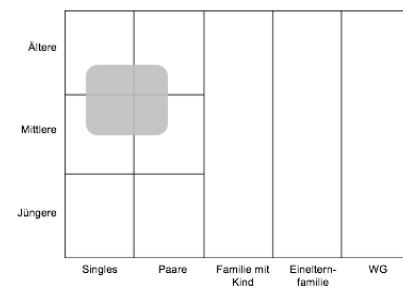
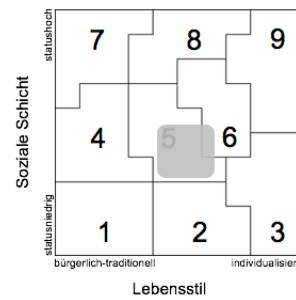
1 Breitipark



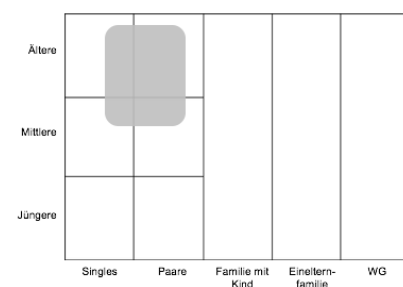
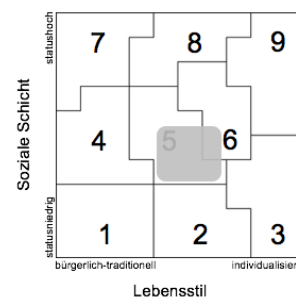
2 Haus am Dorfplatz



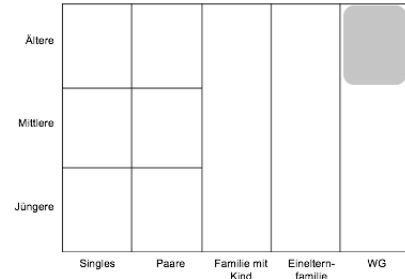
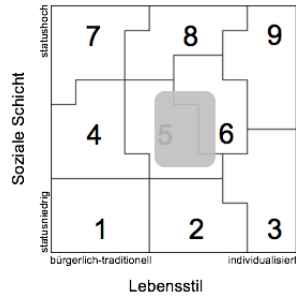
3 Brandstrasse



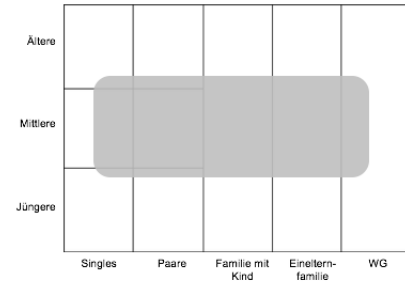
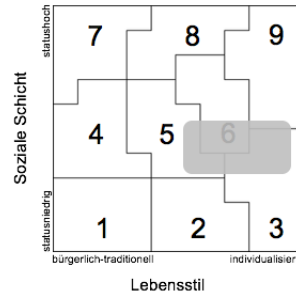
4 Ruggächern



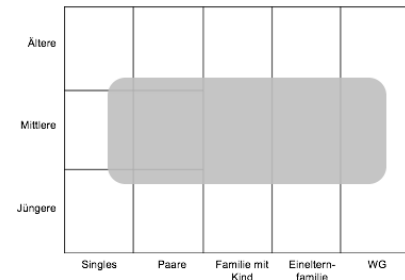
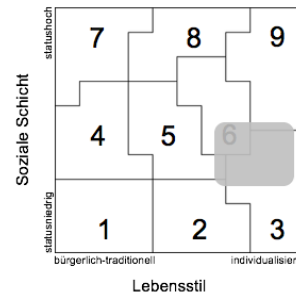
5 Kanzlei Seen



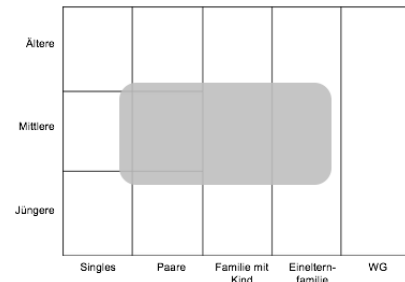
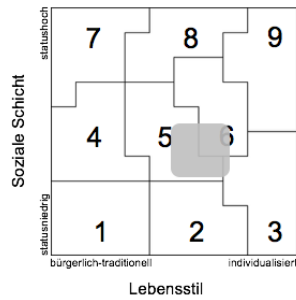
6 Heizenholz



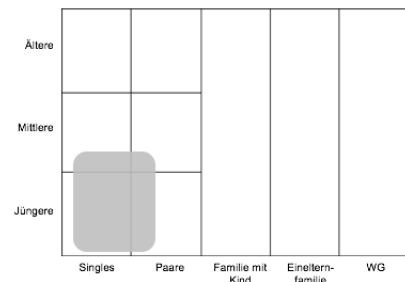
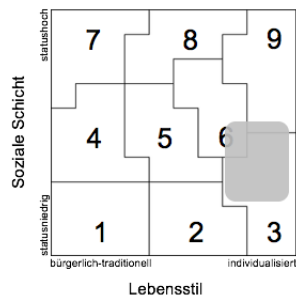
7 Hardturm



8 Regina Kägi Hof



9 Micro Units



Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo, eigene Zuordnung der Bewohnerschaft (graue Rechtecke)

Anhang 3

Meta-Analyse: Kodierleitfaden

Teil 1: Raumattraktivität

Dimension	ID	Variable	Kategorie	Definition	Kodierregeln	Breitpark	Haus am D.	Brandstr.	55+ Rugg.	Kanz. Seen	KW1 Heiz.	KW1 Hard.	Reg. Kägl.	MicroUnits
Attraktivität des räumlichen Angebots														
baul. räuml.	II.7; II.8	Erreichbarkeit der gemein. räumlichen Angebote	3: gut 2: mittel 1: schlecht	a) Angebot liegt "am Weg" b) ist in der Nähe des Eingangs c) an zentraler Durchwegung a), b), c) durch kurzen Weg erreichbar a), b), c) durch Umweg erreichbar	wenn mind. 2 Definitionen erfüllt und 3. Definition mind. "mittel"	3	2	2	3	3	3	3	3	0
baul. räuml.	II.9	gemein. räuml. Angebote: Bezug zum Aussenraum	3: hoch 2: mittel 1: keiner 3: hoch	Exklusiv zugehöriger Aussenraum nicht exklusiver angellagerter Aussenraum kein Aussenraum		1	3	3	1	2	2	3	2	0
baul. räuml.	II.10	Raumgestaltung	1: keiner 3: hoch	gemeinschaftlicher Raum bietet mehr als private Wohnräume; z.B. Raumhöhe, Aussicht... gemeinschaftlicher Raum ist privaten Wohnräumen vergleichbar; z.B. Oberflächen, Licht...		3	3	3	3	3	3	3	3	0
baul. räuml.	II.11	Ausstattung der gemein. räuml. Angebote	3: gut 2: mittel 1: schlecht	gemeinschaftliche Räume sind baulich benachteiligt; z.B. ohne Tageslicht, sterile Oberflächen a) angemessene Ausstattung für hauptsächlich Nutzung vorhanden b) zusätzliche Ausstattungselemente vorhanden angemessene Ausstattung für hauptsächlichliche Nutzung teilweise vorhanden keine Ausstattung vorhanden	Wenn mind. a) erfüllt	3	3	3	3	3	3	3	3	0
Je höher der Wert, desto Attraktiver der Raum						2.5	2.75	2.75	2.5	2.75	2.75	3	2	0
Total						Summe Bewertung / Anzahl Variablen								

Meta-Analyse: Kodierleitfaden

Teil 2: Nutzerengagement

Dimension	ID	Variablen	Kategorie	Definition	Kodierregeln	Breitpark	Haus am D.	Brandstr.	55+ Rugg.	Kanz. Seen	KW1 Heiz.	KW1 Hard.	Reg. Kägl.	MicroUnits
						1	2	3	4	5	6	7	8	9
Höhe des Nutzerengagements														
Nutzungsst.	III.1	Nutzerengagement (Organisator des Angebots)	3: hoch 2: mittel	Ausstattung durch Nutzer selbstorganisiert beschafft a) Ausstattung durch Nutzer selbstorganisiert ergänzt b) Ausstattung durch Nutzer mit Unterstützung seitens Anbieter beschafft oder ergänzt	wenn a) und/oder b) erfüllt	1	1	3	1	2	3	3	2	1
			1: gering	a) keine Ausstattung vorhanden oder b) Ausstattung durch Anbieter gestellt	wenn a) oder b) erfüllt									
Nutzungsst.	III.3	Flexibilität / Gestaltbarkeit des Sharing Angebots	3: hoch 2: mittel 1: gering	Nutzungen des gemein. räuml. Angebot und Art und Umfang der gemein. Aktivitäten selbständig durch Bewohner bestimmt Nutzungen des gemein. räuml. Angebot und Art und Umfang der gemein. Aktivitäten mit Unterstützung seitens Anbieter durch die Bewohner bestimmt Nutzungen des gemein. räuml. Angebot und Art und Umfang der gemein. Aktivitäten durch Anbieter bestimmt		2	3	3	1	2	3	3	3	1
Je höher der Wert, desto höher das Bewohnerengagement						1.5	2	3	1	2	3	3	2.5	1
						Total								
								Summe Bewertung / Anzahl Variablen						

Meta-Analyse: Kodierleitfaden

Teil 3: Zugänglichkeit

Dimension	ID	Variablen	Kategorie	Definition	Kodierregeln	Breitpark	Haus am D.	Brandstr.	55+ Rugg.	Kanz. Seen	KW1 Heiz.	KW1 Hard.	Reg. Kägl.	MicroUnits
						1	2	3	4	5	6	7	8	9
Zugänglichkeit														
Nutzungsst.	III.2	Einfachheit Verrechnung des gemein. Angebots (Mehrfachnennungen möglich)	3: hoch 2: mittel	a) in Miete enthalten b) durch Solidaritätsfond getragen a) spezielle Sharing Angebote mit zusätzlichen Kosten b) gemein. räuml. Angebot für private Anlässe gegen kleines Entgelt nutzbar Nutzung des Sharing Angebots wird jeweils separat verrechnet a) Bewohner b) Externe frei zugänglich nicht frei zugänglich nur für Bewohner für Bewohner und Externe	wenn a) oder b) erfüllt wenn a) und/oder b) erfüllt Wenn mind. a) erfüllt	3	2.5	3	1	3	2.5	3	1	3
Nutzungsst.	III.4	Verfügbarkeit des Sharing Angebots	2: hoch			1	1	2	1	2	2	2	1	2
Nutzungsst.	III.5	Nutzerexklusivität	2: hoch 1: mittel			1	1	2	1	2	2	2	1	2
Je höher der Wert, desto einfacher die Zugänglichkeit						1.67	1.5	2.33	1.00	2.33	2.17	2.33	1.00	2.33
Total						Summe Bewertung/ Anzahl Variablen								

Anhang 4

Meta-Analyse: qualitative Inhaltsanalyse

Teil 1

Die Auswertung befindet sich auch auf der Daten CD:

Meta-Analyse_Datenerfassung_Klassifikation_Analyse_Kodierung_Ergebnisse.xlsx,

Reiter: „Inhaltsanalyse qual. Aussagen“

ID	Kategorien	Wertekongruenz	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion
IV.7			<p>Bewohner sollten vergleichbaren Lebensstil pflegen und relevante Grundwerte teilen, die fürs Zusammenwohnen wichtig sind.</p> <p>grosse soziale Homogenität der Mieterschaft: 92% Familienhaushalte in einer ähnlichen Lebensphase mit überdurchschnittlicher Bildung, in vergleichbarer ökonom. Situation und mit ähnl. Ansprüchen an Infrastruktur und Nachbarschaft.</p> <p>Erfahrung zeigt, dass sich in Siedlungen mit vielen Familien ein reges Sozialleben leicht entfaltet: gemeinsame Interessen und gegenseitige Unterstützung</p> <p>Daneben weist Evens (2012) darauf hin, dass Nachbarschaft einer gewissen Homogenität bedarf, wie z.B. im Lebensstil, in der normativen Orientierung, in den Interessen und der materiellen Lage.</p> <p>Die Anzahl, wie auch die altersmässige Zusammensetzung der Bewohner einer Wohngemeinschaft hat einen entscheidenden Einfluss auf die Nutzung von</p>	<p>Lebensstil- und relevante Grundwerte sollten übereinstimmen</p> <p>Mieterschaft-sehr-homogen-in-Bezug-auf-Lebensphase,-Bildungshintergrund,-ökonomischer-Situation,-ähnliche-Ansprüche-an-Infrastruktur-und-Nachbarschaft</p> <p>gemeinsame Interessen und gegenseitige Unterstützung in homogenen Nachbarschaften</p> <p>Nachbarschaft braucht Homogenität in Lebensstil, Werten, Interessen, ökonomischer Hintergrund</p> <p>Anzahl und Alter der Bewohner hat Einfluss auf Gemeinschaftsraumnutzung</p>	<p>Wertekongruenz der Bewohner ist dem Sozialleben in der Siedlung förderlich.</p> <p>Wertekongruenz wird definiert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensstil - Lebensphase - Bildungshintergrund - ökonomische Situation <p>Sharing Angebot muss auf Interessen der Bewohner abgestimmt sein</p>
	sozialer Austausch		<p>Personen in konventionellen Wohnungen nutzen die allg. Gemeinschaftsbereiche stärker, als die Bewohner der Clusterwohnungen</p> <p>Grösse der Siedlung für das Entstehen einer verbindlichen Gemeinschaft ideal</p> <p>die Bewohner schätzen die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens, diese wird auch von der Mehrheit der Wegzuger</p> <p>Sozialer Austausch ist den Bewohnern wichtig</p> <p>In den Gemeinschaftsraum geht man gezielt um sich mit anderen (geplant) zu treffen.</p> <p>das nachbarschaftliche Zusammenleben hat sich in den letzten 4 Jahren intensiviert</p> <p>Mitglied der SIKo: "Es ist für das Leben dieser Siedlung der Raum. Vielleicht einer der wichtigsten Teile."</p> <p>spontane Hilfeleistung in Notfallsituationen (z.B. Kellerüberschwemmung) hat die Gemeinschaft gestärkt bei der Evaluation von 2006 war der soziale Austausch doppelt so wichtig geworden.</p> <p>Leben in der Hausgemeinschaft braucht gewisse Strukturen (verbindliche Termine und Ämter)</p> <p>Clusterwohnungen brauchen ein (selbstgemachtes) Regelwerk um zu funktionieren</p>	<p>Zeit die man in Gemeinschaft verbringen will wird auf die vorhandenen Angebote aufgeteilt.</p> <p>Grösse der Liegenschaft und Sharing Angebot sollten sich entsprechen</p> <p>Sozialer Austausch wird geschätzt</p> <p>Sozialer Austausch wird geschätzt</p> <p>Sozialer Austausch basiert auf Freiwilligkeit</p> <p>Etablierung sozialer Kontakte braucht Zeit</p> <p>Sharing-Angebote können nachbarschaftliche Kontakte intensivieren</p> <p>Gemeinsame Erlebnisse stärken die Gemeinschaft</p> <p>Etablierung sozialer Kontakte braucht Zeit</p> <p>Zusammenleben braucht Regeln</p> <p>Zusammenleben braucht Regeln</p>	<p>Zeitkontingent der Nutzer ist endlich. Mehr Angebot bedeutet daher nicht mehr Nutzung.</p> <p>Sharing Angebot gemäss Grösse und Nutzerzahl der Liegenschaft dimensionieren</p> <p>freiwilliger sozialer Austausch und gemeinsame Erlebnisse stärken die Zusammenleben braucht Regeln.</p> <p>Etablierung sozialer Kontakte braucht Zeit</p>
	persönl. Engagement		<p>Leben in der Hausgemeinschaft viel fordernder, aber auch spannender als erwartet</p> <p>wichtiger als das räumliche Angebot sind die Bereitschaft und der Wille in der Bewohnerschaft, etwas zusammen auf die Beine zu stellen.</p> <p>sehr aktive Siedlungskommission (SIKO) organisiert verschiedenste Anlässe und versucht andere Bewohner mit einzubeziehen</p> <p>Liegenschaftsverwaltungen, die selbstorganisierte Wohnkonzepte betreiben, tun gut daran, potentielle Bewerber detailliert auf die erforderliche Mitarbeit hinzuweisen.</p> <p>Gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle verlangen ein hohes Engagement der einzelnen Personen, dafür erhält man dadurch Nachbarn, die zu Freunden im eigenen Haus</p> <p>Gemeinschaftsräume werden nicht von selbst belebt und genutzt. Vielmehr sollten Nutzungskonzepte vorhanden sein und jemand für deren Umsetzung sorgen.</p> <p>Es gab Mieter, die wieder auszogen, da diese Wohnform nicht ihren Vorstellungen und Bedürfnissen entsprach.</p> <p>Die Hausgemeinschaft funktioniert nur mit dem Engagement aller Bewohner.</p> <p>Mit der aktiven Mitarbeit in Haus und Garten haben diese Bewohner einen unmittelbaren Einfluss auf das Geschehen in ihrer Wohngemeinschaft. Das Erbebleibt hier die Evens</p> <p>Mit dem Mietvertrag bezugst man seine Bereitschaft, sich für die Gemeinschaft zu engagieren.</p> <p>Erfolgt die Einrichtung durch den Liegenschaftsbesitzer, werden die Räume tendenziell für weitere Nutzerkreise geöffnet.</p>	<p>soziale Interaktion braucht Zeit, kann aber bereichernd sein</p> <p>Bereitschaft zu sozialer Interaktion ist wichtiger als das räumliche Angebot</p> <p>Einzelpersonen können als Impulsgeber auf die Gemeinschaft wirken</p> <p>Bereitschaft der Bewohner zu sozialer Interaktion ist Voraussetzung für Etablierung und Bestand selbstorganisierter Sharing Angebote</p> <p>Gemeinschaft braucht Engagement</p> <p>Gemeinschaft braucht Engagement</p> <p>Wohnformen mit Sharing Angeboten sind nicht für jeden geeignet</p> <p>Gemeinschaft braucht Engagement</p> <p>Engagement eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten</p> <p>Gemeinschaft braucht Engagement</p> <p>Top-down implementierte Angebote sind weniger "persönlich"</p>	<p>persönliches Engagement: Zeit und Energie im Austausch gegen Gestaltungsmöglichkeiten im Wohnumfeld und sozialer Bereicherung</p> <p>Top-down implementierte Angebote erfordern weniger persönliches Engagement</p> <p>Sozialassistentz kann bei der Etablierung von Sharing Angeboten helfen.</p>

Meta-Analyse: qualitative Inhaltsanalyse

Teil 2

ID	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion
räumliche Faktoren	<p>gern. Flächen zu gross und zu offen gestaltet</p> <p>viel Gemeinschaftsfläche bedeutet nicht automatisch viel Gemeinschaft gern. Flächen in den Clusterwohnungen zu gross und zu offen gestaltet</p> <p>Es kommt darauf an die Gemeinschaftsfläche auf das Projekt abgestimmt und am richtigen Ort zu planen (nicht: möglichst viel Fläche zu planen) Grösse der Liegenschaft und des Raumes haben Einfluss auf dessen Nutzung. mehrere kleine Räume besser als ein grosser</p>	<p>Gesamtfläche und Unterteilbarkeit sind relevant für Nutzung</p> <p>Sharing Angebot nicht ursächlich für Gemeinschaft Grösse der Flächen nicht Angemessen, fehlende Unterteilbarkeit</p> <p>Sharing Angebote müssen auf Projekt abgestimmt sein und am richtigen Ort</p> <p>räumliche Dimensionen von Sharing Angeboten sollen der Anzahl Nutzer entsprechen angemessene Grösse und Unterteilbarkeit sind wichtig</p>	<p>Sharing Angebot nicht ursächlich für Gemeinschaft</p> <p>Sharing Angebot gemäss Grösse und Nutzerzahl der Liegenschaft dimensionieren mehrere kleine Räume oder unterteilbare Räume planen</p>
Ausstattung	<p>Küchen mit Industrieabwaschmaschinen und für grosse Gruppen ausgelegt sind gut.</p> <p>Küche des Gemeinschaftsraumes ist zu klein</p> <p>Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit hochwertigen Kaffeemaschinen lässt eine gern genutzte Gelegenheitsstruktur entstehen. Küche ist ein wichtiger Beitrag zur Nutzung des Gemeinschaftsraumes. Sharing Angebot kann mangelnde Infrastruktur des Quartiers teilweise kompensieren Möblierung: lange Tische mit WiFi als niederschwellige Treffpunkte</p>	<p>Ausstattung der Nutzerzahl gemäss dimensionieren</p> <p>Ausstattung der Nutzerzahl gemäss dimensionieren Ausstattung für niederschwellige Nutzung</p> <p>Ausstattung erfüllt ein Bedürfnis</p> <p>Ausstattung erfüllt ein Bedürfnis</p> <p>Ausstattung ist niederschwellig erfüllt ein Bedürfnis</p>	<p>Der Nutzerzahl angemessene Ausstattung ist wichtig.</p> <p>Ausstattung soll niederschwellige Nutzung ermöglichen. Ausstattung soll den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen.</p>
Flexibilität	<p>Unklar wie die gemeinschaftlichen Flächen auf den Geschossen genutzt werden sollen</p> <p>Nutzungsneutrale Räume im Erdgeschoss sind geschätzte Raumreserve und lassen sich bedürfnisgerecht umgestalten das Angebot an gemeinschaftlichen Aktivitäten ändert sich, da sich auch neue Leute oder andere Leute mit Ihren Ideen einbringen Inwieweit die baulichen Gegebenheiten eines Gemeinschaftsraumes eine flexible Nutzung zulassen, dürfte wesentlich dazu beitragen, was in und mit einem solchen Raum geschieht.</p>	<p>nichtdefinierte Raumnutzung als negativ empfunden</p> <p>nichtdefinierte Raumnutzung als positiv empfunden Bedürfnisse können sich ändern</p> <p>Flexibilität der räumlichen Angebote eröffnen Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Flexibel gestaltete Sharing Angebote eröffnen Nutzungsmöglichkeiten und können sich veränderten Bedürfnissen anpassen. Flexibilität ist nicht gleichbedeutend mit Undefiniertheit. Diese wird negativ empfunden.</p>
Zugänglichkeit	<p>Räume im EG (Küche, Aufenthaltsraum Aussensitzplatz, Chemine) am häufigsten genutzt Clusterwohnungen funktionieren nicht in diesem Mietsegment, bzw. braucht Begleitung durch Sozialassistenten Wohnbereich in Clusterwohnungen wird selten genutzt</p> <p>Terrasse commune als niederschwelliges Angebot ist zentraler Katalysator für das Zusammenleben Bewährt hat sich die Lage der Waschküchen im Parterre: "Die Waschräume im Erdgeschoss sind eine gute Belegung der Siedlung; das bietet einen guten Treffpunkt, was im Untergeschoss wohl nicht der Fall wäre." "Diese Idee (Waschräume im EG) wird jetzt bei anderen Siedlungen sogar in Form von Waschalons ausgeweitet... Diese werden gezielt als Treffpunkte konzipiert..." Die Bewohner benutzen ihre Bäder (Anmerkung: Wellness Bad ausserhalb privatem Wohnraum) kaum, da das Prozedere als mühsam erlebt wird. ... Als grösster Hindernisgrund erweist sich zudem die Reinigung der Badewanne am Ende des Badevergnügens. Diese wird als äusserst kräfteaufwendend und beschwerlich erlebt. Im Aussenbereich sieht man sich auf Distanz und kann entscheiden, ob man Kontakt möchte oder nicht. Mehrheit der Gemeinschaftsräume hat einen zugehörigen Aussenbereich. Diese lassen spontane Treffen zu, was von den Bewohnern als positiv empfunden wird.</p> <p>Dazu können Korridore, Treppenhäuser und Plätze vor den Briefkästen gezählt werden. Vor allem in sozial heterogenen Skjæveland und Gärling (1997, zit. n. Flade, 2006) konnten mit ihrer Studie aufzeigen, dass unter anderem Zwischenbereiche zwischen der privaten Wohnung und dem</p>	<p>Zentral gelegene Räume werden häufiger genutzt Clusterwohnungen im Altersegment brauchen Sozialassistenten Wohnbereiche für gemeinschaftliche Nutzung nicht nachgefragt Verkehrsflächen können niederschwellige Begegnungsorte sein Nutzräume als niederschwellige Begegnungsorte</p> <p>Nutzräume als niederschwellige Begegnungsorte ist die Nutzung zu beschwerlich, wird sie unterlassen</p> <p>Kontakt soll freiwillig erfolgen</p> <p>spontaner freiwilliger Kontakt wird positiv empfunden</p> <p>Verkehrsflächen können niederschwellige Begegnungsorte sein Verkehrsflächen können niederschwellige Begegnungsorte sein</p>	<p>Sharing Angebote brauchen zentrale, niederschwellig und bequem zu nutzende Räume Sharing Angebote sollen freiwilligen Kontakt der Nutzer ermöglichen Sozialassistenten kann bei der Etablierung von Sharing Angeboten helfen.</p>

Anhang 5

Meta-Analyse: qualitative Inhaltsanalyse

Motivation für die Nutzung von Sharing Angeboten

ID	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion
I.10	<p>Motivation für die Nutzung von Sharing Angeboten</p> <p>Erleichterung des Alltags durch wechselnde Zuständigkeit für das Kochen (man muss nicht mehr jeden Tag kochen)</p> <p>Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten und Austausch, sowie Unterhaltung.</p> <p>Mieter verpflichten sich bestimmte Anzahl Stunden der nachbarschaftlichen Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen und im Bedarfsfall die Hilfe der Nachbarn anzunehmen.</p> <p>sind bereit für günstigere Miete weniger persönlichen Raum zu akzeptieren, und schätzen als Ausgleich die Sharing Angebote</p> <p>Entlastung der eigenen Wohneinheit durch teilweise Überführung des persönlichen Besitzes an die Gemeinschaft</p> <p>Sozialer Austausch gleichgesinnter und gegenseitige Unterstützung</p> <p>Möglichkeit das Angebot mitgestalten zu können</p> <p>schätzen "Einfachheit": alle Angebote und Service Leistungen möglichst in fixem Mietpreis enthalten</p> <p>Möglichkeit gemeinsam mit Anderen an der Gemeinschaft zu arbeiten - das Beziehungsnetz enger zu knüpfen.</p> <p>Gegenseitige Hilfeleistung erleichtern das Leben und stärken das Gemeinschafts- und Heimatgefühl</p> <p>die gute Nachbarschaft. Eimander helfen, nicht alleine sein, gegenseitig.</p> <p>Soziale Aspekte in der Gemeinschaftsarbeit, knüpfen am Beziehungsnetz</p> <p>Nutzung von Angeboten, die ohne Sharing nicht erschwierlich wären</p> <p>Schätzen Wahlfreiheit und Verfügbarkeit von Gemeinschaft und Rückzugsmöglichkeit</p> <p>Neuzugler gestalten oft eigene Angebote, da es schwierig ist sich einer bestehenden Gruppe anzuschliessen</p> <p>Angebot erleichtert die Alltagsgestaltung und Pflege von Kontakten</p> <p>So wurden unter den Bewerber/-innen kontaktfreudige und aktive Leute bevorzugt, die über eine gewisse Sozialkompetenz verfügten und die ein Interesse zeigten, mit ihren Nachbarn guten Umgang zu pflegen</p> <p>genossenschaftliche Überlegungen lagen beim Einzug weit hinter ökonomischen Überlegungen zurück</p>	<p>Erleichterung des-Alltags-durch-Aufgabenteilung</p> <p>sozialer Austausch</p> <p>Gegenseitige Unterstützung und Hilfe</p> <p>Einsparungen durch Teilen von Räumen</p> <p>Reduktion der persönlichen-Verantwortungslast</p> <p>sozialer-Austausch</p> <p>Möglichkeit zur Mitgestaltung</p> <p>Vereinfachung des Lebens</p> <p>sozialer-Austausch</p> <p>Gegenseitige Unterstützung und Hilfe</p> <p>Gegenseitige-Unterstützung-und-Hilfe</p> <p>sozialer-Austausch</p> <p>Einsparungen durch Teilen von-Räumen-</p> <p>sozialer-Austausch-dem-individuellen-Bedürfnis-gemäss-skaltierbar</p> <p>sozialer-Austausch</p> <p>Erleichterung des-Alltags-und-sozialer-Austausch</p> <p>Gegenseitige-Unterstützung-und-Hilfe-und-sozialer-Austausch</p> <p>Einsparungen durch Teilen von-Räumen-</p>	<p>Vereinfachung des Lebens</p> <p>sozialer Austausch</p> <p>Gegenseitige Unterstützung und Hilfe</p> <p>ökonomische Vorteile</p> <p>Möglichkeit zur Mitgestaltung</p>

Anhang 6

Empirische Erhebung: Steckbriefe Interviewpartner
enthalten in Druckversion des Dokumentes

Anhang 7

Interviewleitfaden

Untersuchung der Betreiberperspektive durch qualitative Experteninterviews

A Fragen zum Angebot 15'

Ziele: Einschätzen der Nutzungshürden für die Bewohner, Überprüfung des Einflusses von Lage und Gestaltung der Räume auf Nutzungshäufigkeit

Mögliche Fragen

- **Welche** gemeinschaftlichen Räume und Angebote gibt es?
- **Wo** liegen die gemeinschaftlich genutzten Räume auf dem Areal?
Stockwerk
zentral/dezentral
- **Wie** sind diese **möbliert**/ausgestattet und wer war dafür verantwortlich?
Nutzer
Betreiber
- **Wie** würden Sie die Räume charakterisieren?
2 bis 3 Adjektive (hell, neutral...)
- Sind die Flächen **von aussen einsehbar**?
- Bezug zum **Aussenraum**?
Gibt es einen zugeordneten Aussenbereich?
- Bei Nutzungsangeboten (Aktivitäten):
Wer **initiiert** diese jeweils? Wer führt sie durch?
Wie werden die Aktivitäten in der Siedlung publik gemacht?

B Fragen zum Betriebskonzept 15'

Ziele: Einschätzen des Aufwandes für den Betrieb seitens Betreiber, Einschätzen der Nutzungshürden für die Bewohner

Mögliche Fragen

- Wer ist für **Unterhalt** und Betrieb der gemein. Räume und Angebote verantwortlich?
- Wie werden die **Kosten** getragen?
inkludiert in Mietzins
Gebühr pro Benützung
- Muss man den Raum/das Angebot vorab **reservieren**?
Buchungssystem? (Depot, Reinigung?)
- **Nutzerkreis**?
Mieter
Externe
- Regeln gibt es für die Benutzung? **Hausordnung**?
z.B. Einschränkung bzgl. Lärmemissionen
- Gab es **Änderungen** der Nutzungsregeln seit Beginn?
Ja. Welche? Warum?
Nein
- Expertensicht: **Beurteilung des Nutzungskonzeptes**?
tauglich
gut
schlecht (warum?)

C **Fragen zur Nutzung** 10'

Ziel: Einschätzen Häufigkeit und Art der Nutzung.

Wer sind die Nutzer?

*Mögliche
Fragen*

- Werden die Sharing Angebote angenommen?
z.B. Gemeinschaftsraum, Clusterwohnung
 - **Nutzungshäufigkeit?** (Beobachtung oder Buchungssystem)
täglich, wöchentlich
regelmässig, selten...
 - **Wie, Wofür** werden die Räume **genutzt**?
Party
Arbeit...
Kino, Abendessen mit Freunden...
 - Gibt es **regelmässige** Nutzungstermine?
Wenn ja: durch wen **initiiert** und unterhalten?
Hausgemeinschaft
 - Einzelperson
Verein
 - Soweit bekannt: **Wer nutzt** die Räume und Angebote?
Bewohner, Externe?
Junge, Familien, Ältere
-

D **Fragen zu Nutzungserfahrungen** 5'

Ziel: Reflektion: Erfahrungen und Learnings aus der aktuellen Situation

*Mögliche
Fragen*

- **Feedbacks** seitens der Nutzer?
Lob, Anregung
Beschwerden / Friktionen
 - Werden von Betreiberseite **Nutzungserfahrungen** von den Bewohnern **abgeholt**?
wenn ja: wie und wie oft?
Stimmt das Angebot?
Zufriedenheit der Bewohner?
 - **Angebot** seit der Einführung **geändert**?
wie und warum?
 - Gab es **Umgestaltungen**?
von Nutzern
vom Betreiber
 - Gibt es **Vandalismus** oder Beschädigung aus Achtlosigkeit?
in den gem. Räumen
in der Siedlung
mehr / weniger als andernorts
 - Gibt es ausserhalb der definierten gemeinschaftlichen Räume:
Weitere Treffpunkte in der Siedlung?
Evidenz, z.B. Abfallhäufungen, Zigarettenkippen usw.
-

E	Ihre persönliche Erfahrung:	5'
<i>Mögliche Fragen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Was funktioniert gut in der Siedlung was nicht? • Identifikation / Wir-Gefühl der Bewohner in der Siedlung? • Fläche gem. genutzter Räume = Angemessen für Siedlungsfläche? • Stehen Aufwand und Nutzen von Sharing Angeboten aus Betreibersicht im richtigen Verhältnis? • Kennen Sie die Ziele, die man seitens Bauherr mit dem Sharing Angebot erreichen wollte? Wenn ja: Einschätzung der Zielerreichung • Eigenes Statement, sonstiges 	
F	statistische Angaben (Sozialstruktur)	0'*
	<p><u>Ziel:</u> Charakterisierung der Siedlung: Familien, Paare, Singles, WGs usw. <u>Mietpreise:</u> Rückschlüsse auf Einkommensniveau und Bildungshintergrund</p>	
<i>Mögliche Fragen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr / Erstbezug • Grösse HNF, Wohnungsspiegel, Anzahl Bewohner, Wohnfläche pro Person • Bewohner: Anteil Männer, Frauen, Kinder Haushaltseinkommen Bildungshintergrund • Grundrisse o.ä. aus denen die Lage der räumlichen Angebote ersichtlich ist. • Anteil gemeinschaftlich genutzte Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche (VMF, HNF) • Daten/Auswertung des Buchungssystems (sofern vorhanden), Kalendereinträge usw. 	

Total ca. 50'

* Statistische Angaben wurden in der Regel im Anschluss an das Interview elektronisch zugestellt

Anhang 8

Interviewauswertung: Kodierleitfaden

Teil 1: Raumattraktivität

Dimension	ID	Variable	Kategorie	Definition	Kodierregeln	A.1	A.2	Morgenrain	Zwicky Süd	Uferwerk	Rothuswies	RS0	Cäsar Ritz	Hadlaub	MinMax	Hardturmp.	
						B.1	B.2	B.3	C	D	E	F.1	F.2				
Attraktivität des räumlichen Angebots																	
baul. räuml.	A.02	Erreichbarkeit der gemein. räumlichen Angebote	3: gut 2: mittel 1: schlecht	a) Angebot liegt "am Weg" b) ist in der Nähe des Eingangs c) an zentraler Durchwegung a), b), c) durch kurzen Weg erreichbar a), b), c) durch Umweg erreichbar	wenn mind. 2 Definitionen erfüllt und 3. Definition mind. "mittel"	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2		
baul. räuml.	A.06; A.07	gemein. räuml. Angebote; Bezug zum Aussenraum	3: hoch 2: mittel 1: keiner	Exklusiv zugehöriger Aussenraum nicht exklusiver angelagerter Aussenraum kein Aussenraum	wenn mind. 2 Definitionen erfüllt alle übrigen	1	2	2	2	2	1	2	2	1	1		
baul. räuml.	A.05	Raumgestaltung	3: hoch 2: mittel 1: gering	gemeinschaftlicher Raum bietet mehr als private Wohnräume; z.B. Raumhöhe, Aussicht... gemeinschaftlicher Raum ist privaten Wohnräumen vergleichbar; z.B. Oberflächen, Licht... gemeinschaftliche Räume sind baulich benachteiligt; z.B. ohne Tageslicht, sterile Oberflächen		2	2	2	2	2	3	3	3	3	2		
baul. räuml.	A.03	Ausstattung der gemein. räuml. Angebote	3: gut 2: mittel 1: schlecht	a) angemessene Ausstattung für hauptsächliche Nutzung vorhanden b) zusätzliche Ausstattungselemente vorhanden angemessene Ausstattung für hauptsächliche Nutzung teilweise vorhanden keine Ausstattung vorhanden	Wenn mind. a) erfüllt	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2		
Je höher der Wert, desto Attraktiver der Raum						8	9	9	9	8	10	11	10	10	7		
Punktwert durch Anzahl erhobener Variablen						2	2.25	2.25	2.25	2	2.25	2.75	2.5	2.5	1.75		

kein Angebot

Interviewauswertung: Kodierleitfaden

Teil 2 und 3: Nutzerengagement und Zugänglichkeit

Dimension	ID	Variablen	Kategorie	Definition	Kodierregeln	A.1	A.2	B.1	B.2	B.3	RS0	C	D	E	Hadlaub	Min/Max
																F.1
<p>Höhe des Nutzerengagements</p> <p>Nutzungsst. III.1</p> <p>Nutzerengagement (Organisator des Angebots)</p> <p>3: hoch 2: mittel 1: gering</p> <p>Ausstattung durch Nutzer selbstorganisiert beschafft a) Ausstattung durch Nutzer selbstorganisiert ergänzt b) Ausstattung durch Nutzer mit Unterstützung seitens Anbieter beschafft oder ergänzt a) keine Ausstattung vorhanden oder b) Ausstattung durch Anbieter gestellt</p> <p>wenn a) und/oder b) erfüllt wenn a) oder b) erfüllt</p>																
Nutzungsst.	III.3	Flexibilität / Gestaltbarkeit des Sharing Angebots	3: hoch 2: mittel 1: gering	Nutzungen des gemein. räuml. Angebot und Art und Umfang der gemein. Aktivitäten selbständig durch Bewohner bestimmt Nutzungen des gemein. räuml. Angebot und Art und Umfang der gemein. Aktivitäten mit Unterstützung seitens Anbieter durch die Bewohner bestimmt Nutzungen des gemein. räuml. Angebot und Art und Umfang der gemein. Aktivitäten durch Anbieter bestimmt		2	2	3	3	3	3	3	2	2	2	1
<p>Zugänglichkeit</p> <p>Nutzungsst. III.2</p> <p>Einfachheit Verrechnung des gemein. Angebots (für Bewohner, Externe zahlen immer eine Miete)</p> <p>2: hoch 1: gering</p> <p>a) in Miete enthalten b) durch Solidaritätsfond getragen Nutzung des Sharing Angebots wird jeweils separat verrechnet a) Bewohner b) Externe</p> <p>wenn a) oder b) erfüllt Wenn mind. a) erfüllt</p>																
Nutzungsst.	III.4	Verfügbarkeit des Sharing Angebots	2: hoch 1: mittel	frei zugänglich nicht frei zugänglich		1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1
Nutzungsst.	III.5	Nutzerreklassivität	2: hoch 1: mittel	nur für Bewohner für Bewohner und Externe		2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1
<p>Je höher der Wert, desto einfacher die Zugänglichkeit</p> <p>Total</p> <p>1.33 1.33 2.00 2.00 2.00 2.00 1.67 2.00 1.67 1.67 1.67 1.67 1.67 1.67 1.67 1.00</p>																
<p>Je höher der Wert, desto höher das Bewohnerengagement</p> <p>Total</p> <p>3 3 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 2</p>																
<p>Punktwert durch Anzahl erhobener Variablen</p> <p>Total</p> <p>1.5 1.5 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 1</p>																

Hardturnup. F.2

kein Angebot

Anhang 9

Interviewauswertung: Detailbetrachtung Gemeinschaftsräume mit Küchen

ID	Grösse	Lage	Ausstattung	Kosten	Nutzungshäufigkeit
A.1	60 m ² kombinierbar mit 40 m ² Raum, Toilette	EG in separaten Gebäude	Grosser Raum mit Küche inkl. GS, kleiner Raum mit Tischfussball. Tische, Stühle und Geschirr für ca. 50 Personen, Klavier- Verstärker gegen eine Gebühr gemietet werden.	Grosser Raum: CHF 80.- für Interne; CHF 130.- für Externe Kleiner Raum: CHF 50.- für Interne; CHF 80.- für Externe Kinderanlässe: CHF 40.- für Interne; CHF 70.- für Externe Verstärker: CHF 10.- Depot: CHF 100.-	Grosser Raum ca. 40 x pro Jahr Kleiner Raum wird wöchentlich zum Musizieren genutzt 6 x jährlich SiKo Sitzung
A.2	42 m ² , Toilette	EG in MFH	5 Tische und 30 Stühle Küche mit Geschirr und Besteck für 30 Personen (inkl. GS) Nespresso Maschine Multimediaanlage (Musik, Beamer, Leinwand)	Vermietung nur intern CHF 50,- Erwachsene CHF 10,- für Kinder- geburtstage	n=77 (2016) n=75 (2017) n=48 (01.-06.2018) Angaben gem. Buchungssystem
B.1	121 m ² , Toilette	EG in separaten Gebäude	Küche und Grundbeleuchtung, Konzept ist, dass die Nutzer den Raum nach und nach ausstatten	Inbegriffen in Wohnungsmiete, Reservation möglich	keine Daten vorhanden
B.2	60 m ²	EG	Prinzip der Selbstorganisation, Ausstattung im Aufbau	Inbegriffen in Wohnungsmiete, Reservation möglich	noch zu wenig Erfahrung, Yoga 1x Woche
B.3	100 m ² , Toilette	EG mit Garten- zugang	Küche, Stühle, Tische und Bänke gestapelt. Küchenzeile entspr. der einer Wohnung Grosse Pfannen und Geschirr und Gläser für 60-70 Leute	Inbegriffen in Wohnungsmiete, Reservation möglich	Wird täglich genutzt 1x Woche Mittagstisch von/für Eltern mit kleineren Kindern
C	130 m ² , Toilette	Souterrain & Hoch- parterre	Küche mit mobilen Elementen, Geschirr, Tische & Stühle	Inbegriffen in Nebenkosten, Konzerte mit Eintritt (5 Euro für Interne und Externe), Erlös geht zu 100% an Musiker, Externe zahlen eine kleine Miete (abhängig von Nutzungsart)	Wird täglich genutzt, ca. 1x Monat Konzert, Nutzung durch Externe für Versammlungen oder Seminare
D	190 m ² , Toilette	EG bei Eingang	Bartresen, 10 grössere Tische und Stühle	Inbegriffen in Zimmermiete	Täglich für Aufenthalt, ca. wöchentlich Barbetrieb
E	135 m ² , Toilette	EG mit Garten- zugang	Küchenzeile (grösser als Wohnungsküche), Geschirr, Tische & Stühle, Multimedea- anlage mit Beamer, Klavier	Inbegriffen in Wohnungsmiete, freiwillige Kollekte bei Veranstaltungen, private Nutzung mit kleiner Miete	Mehrmals pro Monat, wöchentlich Yoga
F.1	30 m ²	2. OG im Hof	Kleine Küche mit GS, kein Koch- und Essgeschirr, keine Möbliierung	50 CHF pro Nutzung (für Interne und Externe)	im letzten Jahr 2 Buchungen
F.2	kein				

Anhang 10

Interviewauswertung: Bewohnerprofile

	A.1 Höngersberg	A.2 Morgenrain	B.1 Zwicky	B.2 Uferwerk	B.3 Rothauswies	C A50	D Woko	E Hadlaub	F.1 minimax	F.2 Hardturnpark	
F.03 Bewohner-Profil:	<p>Das weiss ich nicht genau. Es hat Familien mit Kindern, aber auch ältere Leute. Umzüge gibt es eher innerhalb der ABZ. Da misste schon viel passieren, ist dass man aus der ABZ austritt.</p> <p>Dass die Fluktuation auch wegen der Zufriedenheit so gering ist und nicht nur wegen dem Mietzins kann ich nicht aus Überzeugung und grüßen sich mit mit "ja" beantworten.</p>	<p>Bei uns gibt es wenig alte Leute – es gibt nur in einem Haus einen Lift. Wir sind so am Hang, die wir haben 2 Parteien, die pensioniert sind. Bei uns ziehen die Leute vorher weg, weil es nicht praktisch für ältere Leute ist.</p> <p>Familien und Pärchen. Kinder aller Altersschichten. Da haben wir eine gute Durchmischung. Ja, Überbauung ist überschaubar – da kennen sich die Leute der Häuser aus und grüßen sich mit "ja" Namen.</p>	<p>Ergeben sich Verbindungen zwischen Leuten oder finden sich Leute mit gleichen Interessen? Bei AGs finden sich gleiche. Bei Veranstaltungen und Angeboten mischt es sich aber auch. Bei Nachbarn trifft man zwangsläufig auf andere Lebensformen und Werte.</p> <p>Der Kontakt geht dann oft weiter. Homogene Wohnformen sind langweilig – Homogen hat man ja schon auf Arbeit.</p>	<p>Paare ohne Kinder. Nicht mehr. In WG kinderlos. Bei manchen Kinder kurzlich ausgezogen.</p> <p>90-95% Akademiker. Sozial-Umweltwissenschaftler, Ingenieure (ältere), Architekten, Musiker, Leiter BUND. Wenige Vollzeit. / Minderheit. Vollzeit ohne Kinder. Remier.</p>	<p>Altersdurchschnitt – zwischen 30-50? Wenige Ältere. Aktuell Männer Frauenanteil ausgewogen. Es sind einmal zu viele 30- Männer ausgezogen – dann fehlen Arbeitskräfte. Es ist leichter für Frauen dort zurück zu bleiben – dort viele Frauen mit Kindern.</p>	<p>Ziel war eigentlich eine generationenübergreifende Bewohnerschaft. In der Realität gab es schnell einen Interessierten- und Freundeskreis zwischen 35 und 55 Jahren.</p>	<p>Es gibt nur wenig Wechsel, die Studios bleiben meist ihr ganzes Studium dort. Die WGs sind gut durchmischte Fachrichtung, Geschlecht...</p>	<p>Im Schnitt bleiben die Leute 10 Jahre. Max. Alter bei Eintritt ist 80 Jahre. Das wird dann im Stiftungsrat diskutiert.</p>	<p>34 Personen – viele Frauen – Männer lieben nicht so lange 3 Einzelzimmer 3 Ehepaare Die Bewohner sind ca. 65; wenige ältere 87, 90, 91 und 93, mehr 70 Jährige.</p>	<p>Berufliche Situation, auch Zweitwohnungen. Kleine Wohnungen, die bei Partnerzusammenzug verlassen.</p> <p>Schätzungsweise 70% zwischen 20-30. Keiner über 50. Viel Alleinstehende oder Flight Attendant.</p>	<p>Eher junge Mieterschaft, Nachbarn fühlen sich durch Sommerpartys gestört Haushaltseinkommen ab 100'000.-</p> <p>Hohe Fluktuation / kurze Mietverhältnisse – 4 Wechsel pro Monat.</p>

Anhang 11

Interviewauswertung: Beurteilung Aufwand/Nutzen Verhältnis

	A.1 <i>Hänggerberg</i>	A.2 <i>Morgenrain</i>	B.1 <i>Zwicky</i>	B.2 <i>Uferwerk</i>	B.3 <i>Rothuswies</i>	C <i>R50</i>	D <i>Woko</i>	E <i>Hadlaub</i>	F.1 <i>MinMax</i>
E.04 Stehen Aufwand und Nutzen von Sharing Angeboten aus Betreiber- sicht im richtigen Verhältnis?	Ob Aufwand und Nutzen in einem sinnvollen Verhältnis stehen, ist schwer zu sagen. Bei manchen Aktivitäten denkt die SiKo "eher nicht", bei anderen schon.	Der Aufwand ist nicht so gross. Schlüssel geben und wieder holen. Übergabe pro Event 5 Minuten. Bei neuen Leuten dauert es länger – 15 Minuten. Ich hab vielleicht 1 Stunde Aufwand im Monat.	Kraftwerk 1 funktioniert, weil keiner etwas muss – kein Stunden- budget. Nicht schlimm, wenn man nicht mitmacht. Es gibt eine Stelle Partizipation zur Unterstützung der sehr heterogenen Bewohnerschaft. Viele sind fremdsprachlich oder kennen die Genossenschafts- prinzipien nicht. Durch die Unterstützung lernen sie das Vokabular und die ungeschriebenen Regeln kennen. Ein Sprachkurs wird initiiert.	Kein Zwang zur Gemeinschafts- arbeit. Jeder macht eigenverantwortli- ch mit. Es gibt keine klare Grenze zwischen Hobby und Pflicht. "Wer macht, hat die Macht." (Anmerkung: Kann bestimmen/gestalt- ten)	Im Moment funktioniert es gut. Am Anfang haben wir viel mehr selber gemacht, z.B. im Turnus das Treppenhaus geputzt. Das hat Streit gegeben, weil manche nie geputzt haben. Putzen wurde dann nach ausser vergeben.	Die Gemeinschaft war von Anfang an Konzept. Die gemeinschafts- lichen Flächen haben jede Partei etwa 20 Tausend Euro gekostet. Das musste es einem Wert sein.	Ein Raum ist sehr teuer – da sollte er nicht brach liegen. Es braucht die richtige Kombination von Leuten, die die Konzepte erarbeiten. Da braucht es auch immer wieder Werbung vom Hausver- antwortlichen, um es anzustossen. Die Hausver- antwortlichen werden von uns ausgebildet, bezahlt und betreut.	Wir sind an der Kapazitätsgrenze . Die Haushälterin arbeitet 50% und hat wahnsinnig viel zu tun. Sie wird in 3 Jahren pensioniert. Es wird schwierig neue und engagierte Leute zu finden. Sonst müssen wir die Miete hochsetzen.	Ja. Ausser Mieterwechsel macht es nicht mehr Aufwand. Wechsel sind hier grösser. Bei Partybox muss es sich zeigen. Eventuell Aufwand auf Hauswart abschieben – Am Sonntagabend einen Rundgang machen. Wenn man Stunden von Verwaltung und Hauswart zählt rechnet es sich vielleicht nicht.

Anhang 12

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung A.1

Hönggerberg Genossenschaftssiedlung

Im Wingert 1-7; 2-8; 12-22

Am Börtli 6-12

Appenzellerstrasse 1; 11-31; 51-65

8049 Zürich

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
12	1 Zi. Ateliers	
16	1.5 Zi. Wohnung	
12	2 Zi. Wohnung	
23	2.5 Zi. Wohnung	
125	3.5 Zi. Wohnung	
107	4.5 Zi. Wohnung	
10	5.5 Zi. Wohnung	
8	Einfamilienhäuser	
313	Wohnungen	24'940 m²

Bewohner

Bewohner
Kalkuliert basierend auf Ziel Genossenschaft = 35 m ² / Person
729
Bewohner total

Objektdate

Kenndaten

Fläche Wohnen

Fläche Gemeinschaftsräume

Angaben

24'940 m²

139 m²

Wohnfläche pro Bewohner	34.2 m²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	0.19 m²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	0.55 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung A.2

Siedlung Morgenrain

Pfingstweidstrasse 106

8005 Zürich

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
86	Wohnungen total	8686 m ²

Bewohner

	Bewohner
	gemäss Angabe Genossenschaft "sunnige Hof"
210	Bewohner total

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Fläche Wohnen	8'887 m ²
Fläche Gemeinschaftsraum (inkl. Küche)	37 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	42.32 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	0.18 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	0.41 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung B.1

Zwicky Süd Genossenschaftssiedlung

Am Wasser 1 - 11

8304 Dübendorf

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
6	1 Zimmer Studios	29 – 38 m ²
5	1 Zimmer Lofts	66 m ²
32	2.5 Zimmerwohnungen	48 - 61 m ²
33	3.5 Zimmerwohnungen	81 – 92 m ²
33	4.5 Zimmerwohnungen	99 – 126 m ²
7	4.5 Zimmerwohnungen Plus	175 m ²
9	5.5 Zimmerwohnungen	126 - 130 m ²
2	6.5 Zimmerwohnungen	152 - 160 m ²
1	8.5 Zi.-Wohngemeinschaft	230 m ²
1	11.5 Zi.-Wohngemeinschaft	364 m ²
1	13.5 Zi.-Wohngemeinschaft	420 m ²
1	14.5 Zi.-Wohngemeinschaft	436 m ²
7	Zumietbare Zimmer	15 – 20 m ²
125	Wohnungen total	12'750 m²

Bewohner

Bewohner	
Kalkuliert basierend auf Ziel Genossenschaft = 35 m ² / Person	
364	Bewohner total

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Grundstückgrösse	11'500 m ²
Hauptnutzfläche (SIA 416)	16'885 m ²
Fläche Wohnen	12'750 m ²
Fläche Gemeinschaftsräume	285 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	35.00 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	0.78 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	2.19 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung B.2

Uferwerk Genossenschaftssiedlung

Luisenstr. 17
14542 Werder
Deutschland

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
6	1 Zi. Wohnungen	28-69 m ²
5	2 Zi. Wohnungen	47-88 m ²
17	3 Zi. Wohnungen	46-105 m ²
19	4 Zi. Wohnungen	63-137 m ²
9	5 Zi. Wohnungen	87-115 m ²
1	10 Zi. Wohnungen	224 m ²
57	Wohnungen total	4'880 m²

Bewohner

Bewohner	m	w	Kind
Anzahl	40	55	69
Prozent	24 %	34 %	42 %
Prozent (nur m, w)	42 %	58 %	
164	Bewohner total		

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Fläche Grundstück	17'200 m ²
Fläche Wohnen	4'880 m ²
Fläche Gemeinschaftsräume	202 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	29.76 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner (nur Gemeinschaftsraum)	1.23 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	3.97 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung B.3

Rothuswies Genossenschaftssiedlung

Asylstrasse 46-50

8708 Männedorf

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
4	2.5 Zimmerwohnungen	67 m ²
4	3.5 Zimmerwohnungen	89-105 m ²
8	4.5 Zimmerwohnungen	105-114 m ²
6	5.5 Zimmerwohnungen	121-138 m ²
2	6.5 Zimmerwohnungen	140 m ²
24	Wohnungen total	2'600 m²

Bewohner

	Bewohner
	gem. Auskunft Genossenschaft
70	Bewohner total

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Grundstücksgrösse	11'070 m ²
davon Garten	9'090 m ²
<i>Fläche Wohnen</i>	2'600 m ²
<i>Fläche Gemeinschaftsräume</i>	338 m ²
* <i>Fläche Garten</i>	9'089 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	37.14 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner (ohne Garten)	4.83 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	11.50 %

* zugunsten der Vergleichbarkeit mit den übrigen Projekten nicht mit eingerechnet

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung C

R50

Ritterstrasse 50

10969 Berlin

Deutschland

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
19	Wohnungen	96-131 m ²
1	Atelier	20 m ²
20	Wohnungen	2037 m²

Bewohner

	Bewohner
62	Bewohner total

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Grundstücksgrösse	2'056 m ²
Bruttogeschossfläche	2'780 m ²
<i>Fläche Wohnen</i>	2'037 m ²
<i>Fläche Mehrzweckraum</i>	130 m ²
<i>Fläche Waschküche</i>	14 m ²
<i>Fläche Werkstatt</i>	10 m ²
* <i>Fläche Dachterrasse mit Sommerküche</i>	40 m ²
* <i>Fläche Laubengänge</i>	483 m ²
* <i>Fläche Garten</i>	1'480 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	32.85 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	2.48 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	7.03 %

* zugunsten der Vergleichbarkeit mit den übrigen Projekten nicht mit eingerechnet

Quelle:

<https://www.db-bauzeitung.de/db-themen/db-archiv/einfach-mehr/>

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung D

WOKO Studentisches Wohnhaus

Cäsar-Ritz-Strasse 1-7

8046 Zürich

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
5	2-3 Zi.-Wohngemeinschaft	
6	13-15 Zi.-Wohngemeinschaft	
30	7-9 Zi.-Wohngemeinschaft	
41	Wohnungen total	8'400 m²

Bewohner

Bewohner	
	Annahme: 1 Bewohner pro Zimmer
332	Bewohner total

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Grundstücksgrösse	6'283 m ²
Hauptnutzfläche (SIA 416)	9'280 m ²
Geschossfläche (SIA 416)	12'560 m ²
<i>Fläche Wohnen</i>	8'400 m ²
<i>Fläche Gemeinschaftsräume</i>	540 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	25.30 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	1.63 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	6.04 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung E

Stiftung Hadlaub, Alterssiedlung

Hadlaubstrasse 83

8006 Zürich

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche	Anzahl Bewohner
16	1.5 Zi. Wohnung		m ²
10	2 Zi. Wohnung		m ²
7	2.5 Zi. Wohnung		m ²
1	3 Zi. Wohnung		m ²
34	Wohnungen		m²

Bewohner

	Bewohner
	gem. Angaben Stiftung Hadlaub
39	Bewohner total

Objektdaten

Kenndaten	Angaben
Grundstücksgrösse	m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	m ²
Hauptnutzfläche (SIA 416)	m ²
Geschossfläche (SIA 416)	m ²
<i>Fläche Wohnen</i>	1'799 m ²
<i>Fläche Gemeinschaftsräume</i>	135 m ²

Wohnfläche pro Bewohner	46.13 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	3.46 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	6.98 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung F.1

MinMax Wohnanlage

Boulevard Lilienthal

8152 Opfikon

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
4	1 Zi. Wohnungen	44 m ²
52	1.5 Zi. Wohnungen	41 m ²
43	2.5 Zimmerwohnungen	47-71 m ²
3	3.5 Zimmerwohnungen	81-83 m ²
2	5.5 Zimmerwohnungen	176 m ²
104	Wohnungen total	5'203 m²

Bewohner

Bewohner	m	w	k.A.
Anzahl	63	52	2
Prozent	54 %	44 %	2 %
117	Bewohner total		

Objektdaten

Kenndaten

Fläche Wohnen

Fläche Gemeinschaftsräume

Fläche Waschboxen

Fläche Gemeinschaftsterrasse

Angaben

5'203 m²

30 m²

60 m²

30 m²

Wohnfläche pro Bewohner	44.47 m ²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner (nur Gemeinschaftsraum)	0.26 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	0.57 %

Interviewauswertung: Siedlungs-Steckbriefe

Siedlung F.2

Hardturmpark Wohnanlage

Pfingstweidstrasse 106

8005 Zürich

Schweiz

Wohnungsspiegel

Anz.	Wohnungstyp	Fläche
30	2.5 Zi. Wohnung	
43	3.5 Zi. Wohnung	
23	4.5 Zi. Wohnung	
96	Wohnungen total	8686 m²

Bewohner

	Bewohner
	gemäss Anzahl Mietvertragspartner, Mieterspiegel
199	Bewohner total

Objektdaten**Kenndaten***Fläche Wohnen**Fläche Gemeinschaftsräume (Pooldeck und Umkleiden)***Angaben****8'686 m²****255 m²**

Wohnfläche pro Bewohner	43.65 m²
Gemeinschaftsfläche pro Bewohner	1.28 m²
Anteil Gemeinschaftsfläche an Gesamtfläche (Wohnen & Gem. Fläche)	2.85 %

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Sharing Angebote im urbanen Wohnungsmarkt: Konzepte und Erfahrungen“ 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 30.08.2018

Jutta Langhoff