



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Mietzinsgestaltung bei kollaborativen Wohnformen

Untersuchung angewandter Methoden bei aktuellen Projekten in den
Kantonen Zürich und Basel-Stadt

Verfasser: Jack
Stephan

Eingereicht bei: Ulrike Gölker Zeugin,
Dipl.-Ing., MAS UniBS in Marketing

Abgabedatum: 28.08.2017

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary	VIII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Untersuchungsfragen und Forschungshypothese	2
1.4 Begriffsdefinition	3
1.4.1 Wohnung, Wohneinheit	3
1.4.2 Kollaborative Wohnformen	4
1.4.3 Mietzinsgestaltung	4
1.5 Eingrenzung des Themas	5
1.6 Methodisches Vorgehen	6
2. Grundlagen kollaborative Wohnformen	7
2.1 Einführung	7
2.2 Historischer Kontext	9
2.2.1 Historischer Überblick gemeinschaftlicher Wohnformen	9
2.2.2 Entwicklungen in Zürich und Basel ab 2000	12
2.3 Aktuelle Treiber und Trends	13
2.3.1 Prognosen der Trendforschung	13
2.3.2 Demografischer und sozialer Wandel	13
2.3.3 Verdichtung nach Innen	15
2.3.4 Sharing Economy – Nutzen anstatt Besitzen	15
2.4 Hemmnisse bei der Umsetzung neuer Wohnformen	17
2.5 Typologien kollaborativer Wohnformen	17
2.5.1 Vorgehen bei der Typologisierung	18

2.5.2	Kollaborative Wohnformen im engeren Sinne.....	19
2.5.3	Kollaborative Wohnformen im weiteren Sinne.....	23
2.5.4	Quantitative Vergleiche.....	25
3.	Grundlagen der Mietzinsgestaltung.....	26
3.1	Determinanten der Mietpreisbildung.....	26
3.2	Methoden zur Mietpreisbildung bei Wohnliegenschaften.....	27
3.2.1	Komponenten der Preisbildung.....	27
3.2.2	Kostenmiete.....	28
3.2.3	Marktmiete.....	30
3.2.4	Hedonischer Preisansatz.....	30
3.2.5	Kritik an den Methoden.....	30
3.3	Herausforderungen der Mietpreisbildung bei kollaborativen Wohnformen ..	31
3.3.1	Problematik des Nischensegmentes.....	31
3.3.2	Berücksichtigung des Aspektes des Nutzens.....	31
3.3.3	Berücksichtigung des Aspektes des Teilens.....	32
4.	Empirische Untersuchung.....	34
4.1	Methode und Forschungsdesign.....	34
4.1.1	Untersuchte Fallbeispiele.....	37
4.1.2	Hintergrund der Experten.....	38
4.1.3	Hinweis zu den Datengrundlagen.....	38
4.2	Ergebnisse der empirischen Untersuchung.....	39
4.2.1	Beweggründe und Motivation.....	39
4.2.2	Möglichen Zielgruppen.....	40
4.2.3	Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnung.....	42
4.2.4	Angewandte Vermietungsmodelle.....	43
4.2.5	Risiko und Risikoprämien.....	44
4.2.6	Angewandte Methoden zur Mietzinsbestimmung.....	46
4.2.7	Umgang mit kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne.....	47

4.2.8	Umgang mit kollaborativen Wohnformen im weiteren Sinne.....	49
4.2.9	Vergleich der resultierenden Mietzinse.....	50
4.3	Rückschlüsse auf die Untersuchungsfragen	52
5.	Optimierungsansatz für die Mietzinsgestaltung kollaborativer Wohnformen	55
6.	Schlussbetrachtung.....	57
6.1	Schlussfolgerung	57
6.2	Diskussion	59
6.3	Ausblick und weitere Forschungsansätze.....	59
7.	Literaturverzeichnis.....	61
8.	Anhang	66

Abkürzungsverzeichnis

AGF	Aussengeschossfläche gem. SIA 416
AHB	Amt für Hochbauten, Stadt Zürich
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutschland
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
HEV	Hauseigentümerverband Zürich
HNF	Hauptnutzfläche gem. SIA 416
LVZ	Liegenschaftenverwaltung, Stadt Zürich
NF	Nutzfläche gem. SIA 416
NNF	Nebennutzfläche gem. SIA 416
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverband
SVW	Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
WBF	Fachstelle Wohnbauförderung, Amt für Wirtschaft und Arbeit Kanton Zürich
WBFV	Wohnbauförderungsverordnung des Kanton Zürich
WBS	Wohnungs-Bewertungs-System des BWO
WG	Wohngemeinschaft

Es wird darauf verzichtet, gängige Abkürzungen, die im Duden aufgeführt sind, an dieser Stelle zu erwähnen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Methodisches Vorgehen	6
Abbildung 2: Entwicklung der Haushaltsgrössen der Schweiz.....	7
Abbildung 3: Verteilung Haushaltstypen Stadt Zürich	9
Abbildung 4: Cluster – Intention und Merkmale	11
Abbildung 5: Lebensstile der Zukunft.....	14
Abbildung 6: Vergleich Haushaltsgrössen und Wohnungsgrössen am Beispiel der Stadt Basel	15
Abbildung 7: Ebenen der gemeinschaftlichen Nutzung.....	18
Abbildung 8: Übersicht Typen kollaborativer Wohnformen in Bezug auf den Grad der Gemeinschaftsorientierung und Privatheit	19
Abbildung 9: Grundriss Gross-WG, Beispiel Überbauung Kalkbreite	20
Abbildung 10: Grundriss geschlossene Clusterwohnung, Beispiel Kraftwerk1 Heizenholz.....	21
Abbildung 11: Grundriss Mischform, Beispiel Zwicky Süd.....	22
Abbildung 12: Grundriss Hallenwohnen, Beispiel Zollhaus.....	23
Abbildung 13: Grundriss offene Clusterwohnung, Beispiel Kalkbreite	24
Abbildung 14: Verhältnis individueller zu verfügbarer gemeinschaftlicher Flächen	32
Abbildung 15: Vergleich durchschnittliche Nettoangebotsmieten Stadtquartier / Gemeinde und der durchschnittlichen Mietpreise der Fallbeispiele	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kategorien von zusätzlichen Nutzungsoptionen	23
Tabelle 2: Vergleich kollaborativer Wohnformen.....	25
Tabelle 3: Bestimmungsfaktoren und Indikatoren der Mietpreisbildung.....	27
Tabelle 4: Liegenschaftskostenarten	28
Tabelle 5: untersuchte Fallbeispiele	37
Tabelle 6: Hintergrund und Funktion der Experten.....	38
Tabelle 7: angewandte Qualitätskriterien	46
Tabelle 8: Teilindikatoren des Kriteriums „Teilen“	56

Executive Summary

Kollaborative Wohnformen kennzeichnet gegenüber konventionellen Wohnformen die Aufteilung in eine exklusiv genutzte Wohneinheit, die, in einem typologisch unterscheidbaren Mass, um gemeinschaftlich verfügbare Flächen und Angebote ergänzt wird. Die Trendforschung prognostiziert für kollaborative Wohnformen, mit Blick auf die demografische und gesellschaftliche Entwicklung sowie den Wertewandel, das Potential für die Befriedigung neuer Wohnbedürfnisse. Nicht Grösse und Ausstattung werden alleinig als nutzenstiftend angesehen, sondern zusätzliche Nutzungsoptionen und deren Verfügbarkeit werden wichtige Aspekte veränderter Wohnpräferenzen. Ungeachtet der Prognosen, sind kollaborative Wohnformen einem Nischenmarkt, mit einer übersichtlichen Anzahl realisierter Objekte im untersuchten Raum, zuzuordnen. Diese Tatsache schafft Unsicherheiten und Herausforderungen im Umgang mit diesen Wohnformen.

Die vorliegende Abschlussarbeit untersucht die Dimension der Mietzinsgestaltung bei kollaborativen Wohnformen. Ihr zu Grunde liegt die Annahme, dass aus der Verfügbarkeit zusätzlicher Räume und Funktionen ein Nutzen für den Mieter entsteht. Demgegenüber steht der Aspekt des Teilens gemeinschaftlicher Flächen in Abhängigkeit zur Konstellation verschiedener, die Bereitschaft zu Teilen beeinflussender, Variablen.

Vor diesem Hintergrund werden die in der Praxis zur Anwendung kommenden Methoden der Mietzinsgestaltung untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass grundsätzlich die gängigen Methoden der Mietzinsgestaltung auf kollaborative Wohnformen angewendet werden. Wo Besonderheiten der Wohnformen, aufgrund gängiger Kategorisierung, nicht in ausreichendem Masse berücksichtigt werden können, findet eine entsprechende Anpassung der Methoden statt. Eine Berücksichtigung spezieller, typologisch bedingter Merkmale kollaborativen Wohnens kann nicht festgestellt werden. Daher kann die Annahme, dass eine differenzierte Berücksichtigung der Aspekte kollaborativer Wohnformen stattfinden müsste, bei den untersuchten Fallbeispielen nicht bestätigt werden.

Als möglicher Ansatz zur Optimierung in Hinblick auf die Berücksichtigung wesentlicher Merkmale kollaborativen Wohnens bei der Mietzinsgestaltung, wird eine Anpassung der Systematik, der in den Fallbeispielen zur Anwendung gekommenen Nutzwertanalysen, vorgeschlagen.

1. Einleitung

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in sechs Teile. Nach einer Einleitung im ersten Teil, werden im zweiten Teil die Grundlagen kollaborativer Wohnformen aufgearbeitet. Zentrales Element bildet hierbei eine typologische Auslegeordnung kollaborativer Wohnformen. Im dritten Teil werden die Grundlagen gängiger Methoden zur Mietzinsgestaltung zusammengefasst und die Herausforderungen bezüglich kollaborativen Wohnformen aufgeführt. Der empirische Teil der Untersuchung und dessen Ergebnisse werden im vierten Teil dokumentiert. Im fünften Teil werden auf Basis der Erkenntnisse und eigener Überlegungen Optimierungsansätze für zukünftiges Vorgehen bei der Mietzinsgestaltung kollaborativer Wohnformen formuliert. Abschliessend werden im sechsten Teil die Ergebnisse in einer Schlussbetrachtung zusammengefasst und ein Ausblick auf zukünftige Forschungsansätze gegeben.

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist typologisch gekennzeichnet von einem an der traditionellen Kleinfamilie ausgerichteten Wohnungsmix. Waren in früheren Wohnsituationen die Hierarchien klar verteilt, so zeigt sich entlang entgrenzter Familiensituationen diese Einteilung als unhaltbar. „Kombiniert mit der ausufernden Digitalisierung unseres Lebens, ergibt dies ein Gemenge, in das eben die alten Denkkategorien von Wohnung und Zusammenleben nicht mehr passen“ (Gatterer, Baumgartner, Lanzinger, Seidel & Varga, 2013, S. 23). Aufgrund des sozialen und demografischen Wandels entsteht das Bedürfnis nach alternativen Wohnkonzepten, welche die aktuellen Bedürfnisse in grösserem Masse reflektieren. Die Trendforschung spricht in diesem Zusammenhang von der Dezentralisierung des Wohnens und „Collaborative Living“ (Gatterer et al., 2013, S. S.31), im Weiteren als kollaborative Wohnformen bezeichnet. In der Deutschschweiz, und hier insbesondere in den urbanen Räumen, nehmen sich junge Bau- und Wohngossenschaften der Frage nach adäquaten, den veränderten Lebensstilen folgenden, Wohnkonzepten an. In den letzten 15 Jahren wurden in der Deutschschweiz erste Beispiele von Wohnüberbauungen mit einem Anteil an kollaborativen Wohnformen, im Sinne dieser Untersuchung, realisiert.

Kollaborative Wohnformen stellen ein Nischensegment dar. Die relativ geringe Anzahl realisierter Objekte, erzeugt in vielerlei Hinsicht, aufgrund fehlender Erfahrung, grosse Unsicherheit sowohl auf der Seite des Angebots als auch der Nachfrage. Trotz dieser Unsicherheiten wurden seit 2011, vereinzelt auch durch private Trägerschaften, Einzelwohnliegenschaften mit einem Anteil kollaborativen Wohnformen erstellt. Trotz

einem, in Relation zu der Gesamtproduktion gesehenen, marginalen Anteil, stossen kollaborative Wohnformen auf ein breites Interesse in der Fachwelt. Das Zukunftsinstitut hält zu der Dynamik der Diskussion fest: „Die Frage nach dem Ort des Lebens ist elementar für die Gestaltung der Zukunft – für jeden einzelnen und die Politik“ (Gatterer et al., 2013, S. 4).

Ausgehend von dem Individuum liegt den kollaborativen Wohnformen ein abweichendes Verständnis zur bisherigen Definition einer Wohnung zu Grunde. „Wohnen“ beschränkt sich dabei nicht auf eine klar definierte, privat und exklusiv genutzte räumliche Einheit. Kollaborative Wohnformen erweitern sich in unterschiedlichem Ausmass über diese hinaus. Einem reduzierten Individualbereich steht ein gemeinschaftlich genutzter Bereich zur Verfügung, der integraler Bestandteil bei der Erfüllung der Wohnfunktion ist. Für die Mietzinsgestaltung bedeutet dies, dass sowohl der ausserhalb der Wohneinheit angebotene Nutzen als auch der Aspekt des Teilens in die Überlegung mit einbezogen werden müsste.

1.2 Zielsetzung

Gegenstand der Untersuchung sind die gängigen, in der Praxis zur Anwendung kommenden, Methoden zur Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen. Es soll ermittelt werden, ob spezifische, und wenn ja welche, Aspekte bei der Mietzinsgestaltung berücksichtigt werden.

Kollaborative Wohnformen lassen sich typologisch bedingt nur unzureichend in die gängige Kategorisierung von Wohnraum einordnen. Durchschnittliche Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche können aufgrund des gegenüber konventionellen Wohnformen unterschiedlichen Wohnkonzeptes nur unter Vorbehalt zum Vergleich herangezogen werden. Die geringe Anzahl von realisierten Beispielen erschwert aufgrund einer Vielzahl von Variablen die Ermittlung eines marktgerechten Mietzinses mittels Vergleichspreisen.

Die Untersuchung hat das Ziel, anhand der Resultate aus der Analyse und dem Vergleich von angewandten Methoden zur Gestaltung des Mietzinses kollaborativer Wohnformen, die in der Praxis relevanten Aspekte für die Gestaltung des Mietzinses zu ermitteln. In der Folge sollen Empfehlungen für das Vorgehen bei der Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen abgegeben werden.

1.3 Untersuchungsfragen und Forschungshypothese

Die der Untersuchung zugrundeliegende Hypothese lautet: Die für die Gestaltung des Mietpreises üblicherweise angewandten Methoden sind für kollaborative Wohnformen

unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale dieser Wohnform nicht anwendbar und bedürfen typologisch bedingt einer Anpassung.

Folgende Fragestellungen sollen durch die Ergebnisse der Abschlussarbeit beantwortet werden:

- 1) Kann eine verallgemeinerbare, der Typologie des kollaborativen Wohnens angepasste, Methodik für die Berechnung des Mietzinses für kollaborative Wohnformen festgestellt werden? Welche Aspekte sind gegenüber herkömmlichen Methoden zu berücksichtigen?
- 2) Welchen Einfluss hat der Typ der kollaborativen Wohnform im engeren Sinne auf die Methodik und der Mietzinsgestaltung?
- 3) Wie schlägt sich der gegenüber konventionellen Wohnformen gegebenenfalls grössere Nutzen durch zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Angebote im Mietpreis nieder?
- 4) Wie wird der Aspekt des Teilens und gemeinschaftlichen Nutzens im Mietpreis abgebildet?

1.4 Begriffsdefinition

Im Folgenden sind die für die Abschlussarbeit relevanten Begriffe definiert. Zur besseren Lesbarkeit wird nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen männlichen und weiblichen Geschlechts gleichermassen gemeint.

1.4.1 Wohnung, Wohneinheit

Konventionelle Wohnungstypen enthalten alle zentralen Wohnfunktionen (Schlafen, Wohnen, Kochen und Körperhygiene) innerhalb einer klar definierten räumlichen Nutzungseinheit. Innerhalb dieser räumlichen Einheit verfügt der Mieter alleine über sämtliche Bereiche (Grossenbacher, 2015, S. 1). Das Bundesamt für Statistik (BFS) definiert den Begriff der Wohnung als „die Gesamtheit der Räume [...], die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben“ (BFS, 2017a, S. 33). Darüber hinaus wird definiert, dass eine Wohnung im Sinne der Statistik über eine Kocheinrichtung in Form einer Küche oder Kochnische verfügt (BFS, 2017a, S. 33). Diese Definition wird für die vorliegende Arbeit grundsätzlich übernommen.

Die Definition der Wohnung und die gängige Kategorisierung nach Zimmern und halben Zimmern greift für die in der vorliegenden Arbeit behandelten Wohnformen häufig zu kurz. Um die behandelten Wohnformen adäquat zu beschreiben, wird der Begriff der Wohneinheit verwendet. Gemeint ist die Summe von Räumen, über die ein

Individuum oder mehrere in familiärer oder intimer Beziehung stehenden Individuen exklusiv verfügen. Im Unterschied zur Definition der Wohnung verfügt eine Wohneinheit nicht zwingend über vollständig vorhandenen Wohnfunktionen. Im Minimum handelt es sich dabei um ein abtrennbares Zimmer, welches als Wohnraum für eine oder mehrere Personen dient. Konventionelle Wohnungen entsprechen einer Wohneinheit.

1.4.2 Kollaborative Wohnformen

„Wohnform“ ist im allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch ein schwer zu fassender Begriff. Röber und Sinning (2010) stellen folgende Definition: „Eine Wohnform stellt die Art und Weise des Wohnens dar“ (S. 30). Es können verschiedene Dimensionen des Begriffs identifiziert werden: Wohnformen können „als Abbild einer Lebensform verstanden (werden), die sich wiederum in einer Haushaltsform und einer bestimmten Art und Weise, den Lebensalltag zu organisieren ausdrückt“ (Ginski, Koller, & Schmitt. 2012, S. 15). Wohnformen repräsentieren in diesem Sinne den Lebensstil ihrer Bewohner. Des Weiteren kann unter Wohnform auch eine Bauform (Grundrisstypologie, Gebäudetyp, Ausstattung, etc.) oder Rechtsform (Genossenschaft, Verein, etc.) im Wohnungsbau verstanden werden. (Ginski et al., 2012, S. 15)

Für die Definition im Kontext der Untersuchung werden bestimmte Konstellationen der Lebensform als Haushaltsform, im Sinne der Art und Weise wie gewohnt wird, und der Bauform, im Sinne der räumlichen Ausformulierung, berücksichtigt. Somit ist mit kollaborativen Wohnformen die baulich, räumliche Ausgestaltung bezeichnet, die Wohnverbände beherbergt, in denen Personen, die „unabhängig und meist nicht miteinander verwandt“ (Gatterer et al., 2013, S. 27) sind, eine Wohnung teilen. Der Aspekt des Kollaborativen besteht in der gemeinschaftlichen Nutzung von Wohnfunktionen oder anderweitigen, auf das Wohnen bezogenen Angeboten, die ausserhalb der individuell nutzbaren Wohneinheit liegen. Die Intensität und das Ausmass des gemeinsamen Nutzens sind in unterschiedlicher Weise ausgeprägt. Im Weiteren wird eine Differenzierung von kollaborativen Wohnformen im engeren und im weiteren Sinne vorgenommen. In Ergänzung zur Begriffsklärung wird im Kapitel 2.5 eine Typologisierung der unterschiedlichen kollaborativen Wohnformen vorgenommen.

1.4.3 Mietzinsgestaltung

Im Zusammenhang der Untersuchung wird unter Mietzinsgestaltung die Bestimmung des Anfangsmietzinzes von Wohnraum verstanden. Der Fokus liegt dabei auf der Analyse der berücksichtigten Aspekte des Wohnungstypen bei der Mietzinsgestaltung kollaborativer Wohnformen.

1.5 Eingrenzung des Themas

Aus Gründen der mietrechtlichen Vergleichbarkeit wird die Untersuchung der Mietzinsgestaltung geografisch auf die Schweiz begrenzt. Zusätzlich wird der Fokus auf die Kantone Zürich und Basel-Stadt gelegt. Dies begründet sich in der relativ grossen Entwicklungsdynamik im Bereich der Realisierung von kollaborativen Wohnformen in diesem Raum innerhalb des betrachteten Zeithorizontes.

Die untersuchten Fallbeispiele können Einzelliegenschaften oder Wohnsiedlungen sein, die einen Anteil kollaborativer Wohnformen im engeren Sinne (vgl. Kapitel 2.5) beinhalten. Es werden realisierte oder in Realisierung befindliche Neubauten mit mindestens zehn Wohneinheiten untersucht, die seit 2000 fertiggestellt wurden. Die Fallbeispiele wurden in Literatur, Presse oder Internet publiziert. Temporäre Um- und Zwischennutzungen werden im Rahmen der Untersuchung nicht betrachtet. Die Wohnungen der untersuchten Fallbeispiele sind für den freien Wohnungsmarkt vorgesehen und nicht exklusiv einer Nutzergruppe vorenthalten. Kollektivhaushalte wie Spitäler, Klöster, Altenwohnheime, Studentenwohnheime und Ähnliches werden von der Untersuchung ausgeklammert. Die Wohntypologie der klassischen Wohngemeinschaft (WG) wird aufgrund der typologisch schwierigen Abgrenzbarkeit gegenüber konventionellen Wohnungen nicht berücksichtigt. Ebenso werden temporäre Wohnformen, wie etwa durch Hotels angeboten, nicht untersucht.

Die vorgenommene Erhebung von potentiellen Fallbeispielen, im besagten Zeitraum und innerhalb der geografischen Eingrenzungen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der Auswahl der Fallbeispiele wird Wert auf Trägerschaften mit unterschiedlichem Hintergrund gelegt.

Bezüglich der Mietzinsgestaltung liegt der Schwerpunkt der Untersuchung auf den zur Anwendung gekommenen Ansätzen und Methoden zur Gestaltung des Anfangsmietzinses für Wohnungen oder Wohneinheiten, die sich dem Typus der kollaborativen Wohnformen zuordnen lassen. Untersucht wird das methodische Vorgehen der Anbieterseite. Der Fokus liegt zudem auf der Berücksichtigung spezieller Eigenschaften der Wohnform. Aspekte des Standortes und des Marktes, sowie der zu Grunde liegenden Aspekte der Finanzierung, werden für die Untersuchung ausgeklammert. Eine Analyse der Nachfrageseite, möglicher Zielgruppen und deren Zahlungsbereitschaft für kollaborative Wohnformen wird nicht vertieft betrachtet.

Die rechtliche Zulässigkeit der untersuchten resultierenden Mietzinse wird in der Untersuchung als gegebene Rahmenbedingung angesehen und nicht vertieft thematisiert.

1.6 Methodisches Vorgehen

Für die Beantwortung der Untersuchungsfragen wird ein Vorgehen in drei Schritten gewählt (vgl. Abbildung 1).

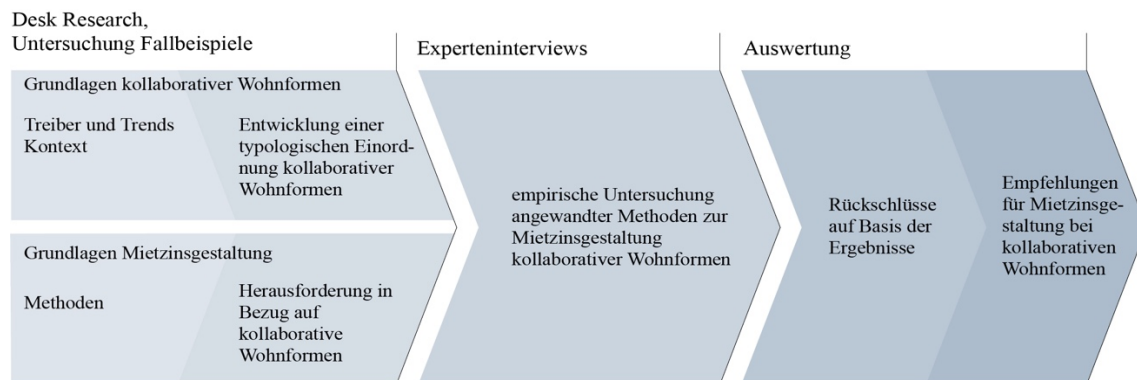


Abbildung 1: Methodisches Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die Grundlagen in der Breite erarbeitet. Zur besseren Einordnung aktueller Entwicklungen wird der allgemein historische Kontext kollaborativen Wohnens aufgearbeitet, mit einem vertieften Fokus auf den geografischen Raum der Untersuchung. Aktuelle Treiber und Trends, die in Verbindung mit kollaborativen Wohnformen stehen, werden schlaglichtartig dargestellt. Die Erarbeitung der Grundlagen des kollaborativen Wohnens und der Mietzinsgestaltung erfolgt mittels Desk Research in Form von Literatur- und Internetrecherche.

Auf Basis der Grundlagen und der recherchierten Fallbeispiele realisierter oder in Realisierung befindlicher Bauten, wird als wesentlicher Bestandteil der Arbeit eine typologische und begriffliche Einordnung aktueller kollaborativer Wohnformen vorgenommen. In diesem Kontext werden die relevanten Aspekte und Größen dieser Wohnformen und deren Unterscheidungsmerkmale systematisch aufbereitet und zusammenfassend dargestellt. Die Typologisierung kollaborativer Wohnformen erfolgt anhand von Planlektüre, sowie quantitativer und qualitativer Auswertung der Fallbeispiele.

Parallel zu der Auseinandersetzung mit der Wohnform, werden unabhängig davon die grundlegenden Methoden und Ansätze der Mietzinsgestaltung als Grundlage für den Vergleich recherchiert und dokumentiert.

Für den zweiten Schritt der Arbeit werden Fallbeispiele unterschiedlicher Typen von Trägerschaften (öffentlich, genossenschaftlich, privat) evaluiert. Im empirischen Teil der Untersuchung sollen für die selektionierten Fallbeispiele die verwendeten Methoden und Modelle zur Mietzinsgestaltung mittels explorativer, teilstandardisierter Experteninterviews eruiert und in Hinblick auf die Überprüfung der Hypothese und Beantwortung der Untersuchungsfragen analysiert und verglichen werden. Für die Experteninterviews werden Vertreter der Trägerschaften der selektionierten Untersuchungsobjekte befragt.

Im dritten Teil der Untersuchung werden die Resultate thematisch geordnet und präsentiert. Die Beantwortung der Untersuchungsfragen erfolgt anhand der Ergebnisse der Interviews. Abgeleitet aus den Ergebnissen und eigener Überlegungen werden Optimierungsansätze für die Mietzinsgestaltung der untersuchten Wohnformen formuliert. Abschliessend werden in Form der Fazits die wichtigsten Ergebnisse der Arbeit zusammengefasst und zukünftige Forschungsansätze formuliert.

2. Grundlagen kollaborative Wohnformen

2.1 Einführung

Der heutige Mietwohnungsmarkt ist mehrheitlich „[...] am Ideal der postfordistischen Familie ausgerichtet“ (Müller, Niggli, Ruby & Ruby, 2017, S. 38). Zahlen der Statistischen Ämter zeigen, dass der gesellschaftliche Wandel in den letzten 40 Jahren zu einer sukzessiven Ablösung der Kernfamilie als der dominierenden Haushaltsform geführt hat. Abbildung 2 dokumentiert anhand der Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte in der Schweiz, das kehrende Verhältnis von Ein- und Zweipersonenhaushalten zu den restlichen Mehrpersonenhaushalten im Zeitraum von 1930–2010. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen heute den grössten Anteil dar.

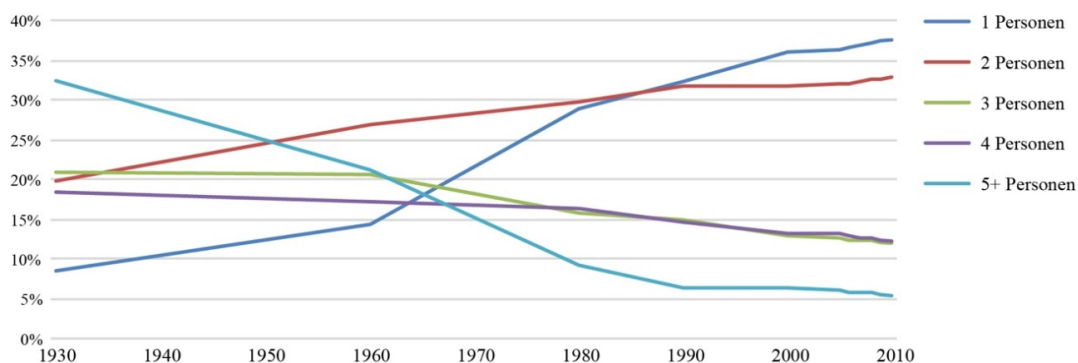


Abbildung 2: Entwicklung der Haushaltsgrössen der Schweiz (BFS, 2017; eigene Darstellung)

Bezogen auf die Bevölkerung stieg der Anteil der Wohnbevölkerung, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben von 12 % im Jahr 1930 über 26 % im Jahr 1970 auf 45 % im Jahr 2015 (BFS, 2016).

Gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik (BFS) lag der Anteil der Privathaushalte von Paaren mit Kind(-ern) in Jahr 2015 bei 28.7 %, während Einpersonenhaushalte, Paare ohne Kinder und Einelternhaushalte zusammen 68.6 % der Privathaushalte ausmachten. 2.8 % entfielen auf die Kategorie der „übrigen Mehrpersonenhaushalte“. Seit 2010 hat die Dynamik der Entwicklung in Bezug auf die Einpersonenhaushalte etwas nachgelassen und stagniert seither auf einem Niveau um etwa 37 % (BFS, 2017c).

Die zunehmende Individualisierung und der Wunsch nach Gemeinschaft werden nicht als gegenläufige Entwicklungen betrachtet. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Deutschland (BBSR, 2014) hält hierzu fest, „[...] dass die sukzessive Auflösung klassischer Familienstrukturen und die zunehmende Sehnsucht nach Gemeinschaft parallele Phänomene sind“ (S. 27). Im Zuge entgrenzter Familiensituationen passen die traditionellen Denkkategorien von Privatheit der Wohnung und dem Zusammenleben mit Menschen ausserhalb der familiären Ordnung nicht mehr. Gerade Privatheit und Öffentlichkeit sind keine anthropologischen Grundkonstanten. „Vielmehr sind es historisch entstandene Begriffe, und unterliegen einem gesellschaftlichen und technologischem Wandel“ (Maak, 2014, S. 207). Das wachsende Interesse an kollaborativen Wohnformen wird durch den Wertewandel und veränderte Wohnpräferenzen zusätzlich unterstützt (BBSR, 2014, S. 18).

Eine Feststellung des Marktanteils kollaborativer Wohnformen am Mietwohnungsmarkt in der Schweiz scheitert an der gängigen Kategorisierung der Wohnungen. Ausgehend von der Recherche im Zuge der Untersuchung ist der Anteil Wohnungen im Sinne kollaborativer Wohnformen, gemessen am gesamten Mietwohnungsmarkt, marginal. Die Stadt Zürich differenzierte 2015 auf Basis von Daten aus dem Jahr 2014 die Privathaushalte auf ihrem Gemeindegebiet nach 13 Kategorien von Haushaltstypen, aufgeteilt in drei Hauptkategorien: Nichtfamilienhaushalte, Einfamilienhaushalte und Mehrfamilienhaushalte / grössere Lebensgemeinschaften¹. Wie Abbildung 3 zeigt, entfallen auf Letztere 8.0 % der Haushalte oder 15.2 % der Wohnbevölkerung der Stadt

¹ Unter die Kategorie Mehrfamilienhaushalte und grössere Lebensgemeinschaften fielen folgende Unterkategorien: Patchwork-Haushalt, Generationenhaushalt, Wohngemeinschaft mit Kindern, Wohngemeinschaft ohne Kinder, Familien-Verbund (Schwierz, 2015, S.11)

Zürich. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies 15'514 Haushalte und 61'308 Personen (Stadt Zürich Statistik, 2015).

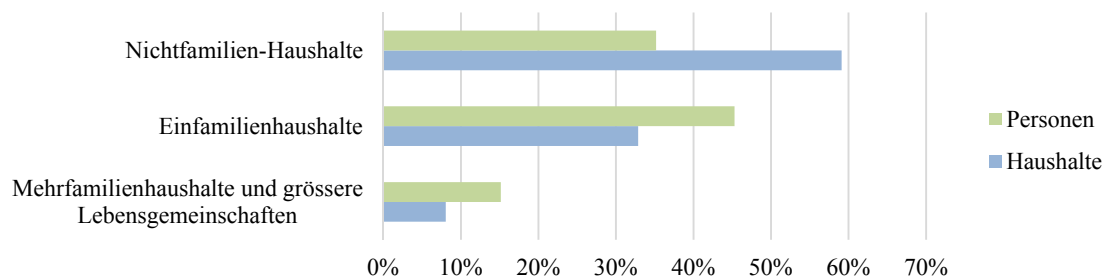


Abbildung 3: Verteilung Haushaltstypen Stadt Zürich (Stadt Zürich Statistik, 2015; eigene Darstellung)

Für den Raum Basel und Zürich wurden im Rahmen der Untersuchung zwölf Fallbeispiele mit total 59 Wohnungen, die der Typologie der kollaborativen Wohnform im engeren Sinn (vgl. 2.5.2) entsprechen, vertieft untersucht. Ausgehend von der Recherche sind kollaborative Wohnformen daher einem Nischenmarkt zuzuordnen. Hinzu kommt, dass in den untersuchten Fallbeispielen, kollaborative Wohnformen in der Regel als Ergänzung zu einem grösseren Anteil konventioneller Wohnformen stehen. Über alle Liegenschaften der Untersuchung machte der Anteil kollaborativer Wohnungen am Gesamtbestand 6.3 % aus.

2.2 Historischer Kontext

2.2.1 Historischer Überblick gemeinschaftlicher Wohnformen

„Der Blick zurück zeigt gut, dass sich Wohnen immer an den Grundideen der Gesellschaft orientiert hat, folglich Wohnveränderungen als Zeichen für den gesellschaftlichen Wandel gelesen werden können“ (Gatterer et al., 2013, S. 17). Kollaborative Wohnformen stellen kein neues Phänomen dar. „Historisch betrachtet dürfte das geteilte Wohnen sogar eher die Regel als die Ausnahme sein“ (Hauri, 2016, S. 14). Das bis in die 70er Jahre des letzten Jahrhunderts verbreitet Modell der Kernfamilie ist eine relativ junge historische Entwicklung. Im Mittelalter war es das „Ganze Haus“, welches die Grossfamilie inklusive Angestellter und Gesinde beherbergte. Zu Zeiten der Industrialisierung wurde der Raum in den Städten knapp. Es bestand die Notwendigkeit, Wohnraum temporär zu teilen. Dass aus der Not heraus entstandene Schlafgängerwesen und die Untervermietung einzelner Zimmer an „Zimmerherren“, sorgte für eine effizientere Ausnutzung des knappen Guts Wohnraum. Zu dieser Zeit entstanden erste Konzepte eines sozialen Wohnungsbaus, die auf gemeinschaftlichen Wohnideen beruhten. Zu den wichtigen Meilensteinen zählt die Familistère von Jean-Baptiste André Godin (1859–84).

Mit dem Aufkommen der Kernfamilie als das gesellschaftlich erstrebenswerte Modell, setzten sich im letzten Jahrhundert die Haushalte nur noch aus den engsten Familienmitgliedern (Vater, Mutter und in der Regel zwei Kinder) zusammen. Das Fehlen der Grossfamilie, aufgrund der „sozialen Verschlankung des Haushalts“ (Häussermann, 2009, S. 12), führte zur Auslagerung bestimmter Funktionen des ursprünglichen Haushalts in ein Netz aus Versorgungseinrichtungen. Häussermann (2009) bezeichnet diesen Prozess aus soziologischer Sicht als Individualisierung der sozialen Einheit der Kernfamilie von der Grossfamilie (S. 13). Nun konnten die Individuen in einem grösseren Masse über ihren eigenen Lebensstil entscheiden. Die grosse Wohnungsbautätigkeit, insbesondere in den Städten, war ausschliesslich auf diese Zielgruppe zugeschnitten. Der Begriff der Privatheit findet seine räumliche Entsprechung in der Wohnung, die als „trautes Heim“ Schutz und Geborgenheit für die Familie bildet. Das Einfamilienhaus stellt den Endpunkt der Privatisierungsbewegung dar, der auf der Idee der Kernfamilie beruht (Gatterer et al., 2013, S. 20).

In der Kernfamilie herrschte eine klare Aufgabenteilung, bei der der Mann arbeitete und die Frau die Hausarbeit und Kindererziehung übernahm. Im 20. Jhd. entstanden zwei grundsätzliche Formen von kollektivem Wohnen: Wohngemeinschaften, als häufig ökonomisch begründete Wohnmodelle und „utopische Wohnexperimente“, in denen sich Menschen „jenseits der dominierenden Kleinfamilienbehausung“ (Maak, 2014, S. 182) mit neuen Formen des Zusammenlebens auseinandersetzen. Als Gegenmodell einer intellektuellen Elite entwickelte Sven Markelius 1932–1935 in Stockholm das Kollektivhuset. Es basierte auf der ideologischen Überzeugung einer besseren Gesellschaft. Insbesondere Frauen sollten durch die organisierte Betreuung der Kinder und der Kollektivierung der Hausarbeit, ihr Potential als Arbeitskraft ausnutzen (Lamm & Steinfeld, 2006, S. 7). Als Grundkonzept wurde ein Einküchenhaus gewählt, ein Typus, der zu Beginn des 20. Jhd. an verschiedenen Orten in Europa realisiert wurde (Genossenschaft Kathargo, 2000, S. 22). Die Bewohner verfügten über kleine, pragmatisch eingerichtete Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern und eigener Nasszelle. Alltägliche Aufgaben wie die Kinderbetreuung, Kochen und Waschen wurden von Hausangestellten in entsprechenden Räumen im Erd- und Untergeschoss zentralisiert übernommen. Das Leben im Kollektivhuset war von einem durchrationalisierten Funktionalismus unter dem „Diktat der Effizienzsteigerung“ (Maak, 2014, S. 184) mit wenig Raum für soziale Wärme und Austausch geprägt. Letztlich führte das ideologische Korsett zum Scheitern der angedachten Wohnform.

Es folgten weitere verschiedene Einzelbeispiele kollaborativen Wohnens unterschiedlichster Ausprägung. Häufig blieb die Kernfamilie bei diesen Beispielen die Referenzgröße der räumlichen Organisation der Wohneinheiten. Gemeinschaft fand in den Zwischenräumen und im Umfeld der Bauten wie der Unité d’Habitation in Marseille (1947–57) oder Barbican Estate in London (1965–76) statt. In den 70er Jahren beginnend, sorgte die fortschreitende Individualisierung für die Auflösung der Kernfamilie. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nahm zu. Die verbreitetste kollaborative Wohnform war die Wohngemeinschaft, bei der Einzelpersonen, die sich weder verwandtschaftlich noch sozial nahestanden, eine Wohnung und die damit verbundenen Kosten teilten. Meist entstehen Wohngemeinschaften aus einer ökonomischen Notwendigkeit heraus, aber auch aus ideologischer Überzeugung (Kommune 1, West-Berlin). Diese Wohnformen gingen häufig mit einem Verlust von Intimsphäre einher. Aktuelle Weiterentwicklungen des gemeinschaftlichen Wohnens, wie z. B. die Clusterwohnungen, versuchen diesen Mangel mittels der Integration von Nasszellen und ggf. Kochnischen innerhalb der privaten Wohneinheit zu kompensieren, ohne die Vorteile von gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie der Küche, des Wohn- und Arbeitsbereichs zu opfern. (Hauri, 2016, S. 14).

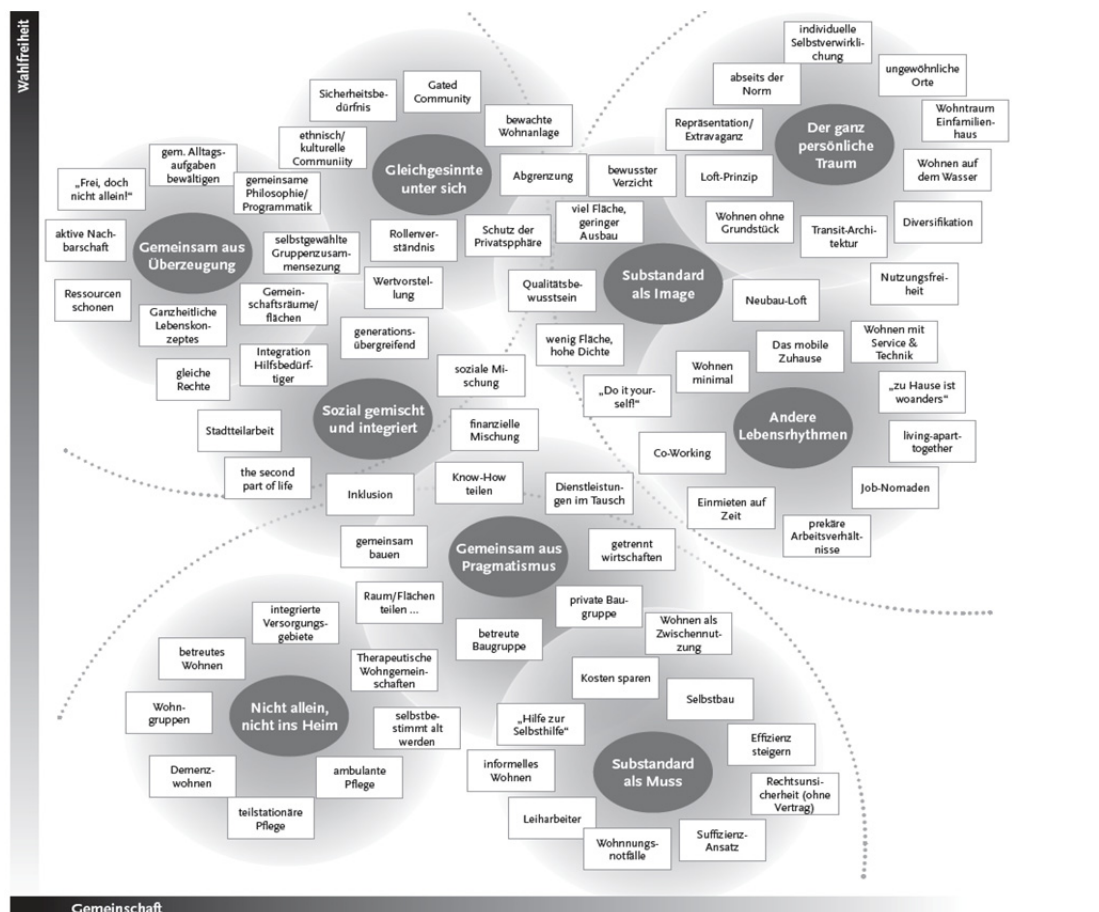


Abbildung 4: Cluster – Intention und Merkmale (Ginski et al., 2012, S. 22)

Gemeinschaftliches Wohnen begründet sich heute nicht mehr ausschliesslich in der ökonomischen Notwendigkeit. Ginski, Koller und Schmitt (2012) zeigen anhand der Begriffe „Gemeinschaft“ und „Wahlfreiheit“ das Spektrum möglicher Intentionen und Merkmale gemeinschaftlicher Wohnformen auf (vgl. Abbildung 4). Anhand dieser Darstellung lassen sich verschiedenen Formen von gemeinschaftlichen Wohnen charakterisieren (S. 21–23).

2.2.2 Entwicklungen in Zürich und Basel ab 2000

Seit 2000 wurden, insbesondere von progressiven Bau- und Wohn-Genossenschaften, Projekte mit einem speziellen Fokus auf kollaborative Wohnformen in Zürich realisiert, die gesellschaftliche Strömungen adaptieren und verschiedene kollaborative Wohnformen entwickeln. Auch in Basel sind erste Beispiele umgesetzt. Die Anzahl privater Akteure, die sich in diesem Kontext engagieren ist relativ gering.

Ein wichtiger Wegbereiter am Ende des letzten Jahrhunderts (1997) war der Umbau eines Bürogebäudes zu einem Wohnhaus der Genossenschaft Karthago in Zürich. Das Projekt folgt der Tradition der Einküchenhäuser (Genossenschaft Kathargo, 2000, S. 22). 2001 konnte die Genossenschaft Kraftwerk1 die Chance, die sich aus den Auswirkungen der Immobilienkrise von 1995 ergab, nutzen und gemeinsam mit dem Landbesitzer auf einer Parzelle am damaligen Stadtrand von Zürich die erste von drei Siedlungen der Genossenschaft realisieren. Hier wurden sogenannte Suiten umgesetzt. Diese boten Raum für gemeinschaftliche Wohnkonzepte und das Zusammenleben in grösseren Gruppen. (Hofer, 2017, S. 62). 2010 baute die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) in Winterthur Seen ein Haus mit 16 Clustereinheiten und einem gemeinschaftlichen Bereich. Mit dem Umbau des „St. Pauli“, einem Wohn- und Gewerbehäus an der Langstrasse in Zürich im Jahr 2011, wurde die erste Clusterwohnung in Zürich von der Architektin Vera Gloor realisiert. In etwa zeitgleich realisierte das Kraftwerk 2012 das zweite Projekt der Genossenschaft. Wiederum am Stadtrand von Zürich konnten in einem Umbau von zwei ehemaligen Kinderheimen aus den 70ern mit einem verbindenden Ergänzungsbau zwei Clusterwohnungen und zwei Gross-WGs realisiert werden (Thiessen, 2014, S. 75, 77). 2015 wurde sowohl das Wohn- und Gewerbehäus „Kalkbreite“ im Zentrum von Zürich und die Siedlung „mehr als wohnen“ auf dem Hunziker Areal in Zürich Leutschenbach von neu gegründeten, gemeinnützigen Genossenschaften erstellt. Beide Projekte weisen ein grosses Spektrum an kollaborativen Wohnformen auf. 2016 war es wiederum Vera Gloor, die in Nachbarschaft zu dem erst genannten Projekt an der Neufrankengasse in Zürich ein zweites Haus mit zwei Clusterwohnungen realisierte. Auch die

Genossenschaft Kraftwerk1 konnte im Jahr 2016 in Wallisellen eine weitere Siedlung mit kollaborativen Wohnformen auf dem Zwicky Areal fertigstellen. Hier sind es vor allem Variationen von Gross-WGs, die umgesetzt wurden. Vera Gloor erstellte 2017 im Gundeldinger Quartier das erste Wohnhaus mit Clusterwohnungen in Basel. Ebenfalls 2017 wurde im Dreispitzareal mit dem Neubau „Oslo Nord“ ein Wohn- und Bürogebäude mit einer Clusterwohnung fertiggestellt. Ende 2017 wird mit dem Projekt „Stadterle“ der Genossenschaft zimmerfrei die dritte Clusterwohnung in Basel realisiert. Mit dem Projekt „MinMax“ in Opfikon hat ein weiterer privater Investor im Jahr 2017 drei Clusterwohnungen innerhalb einer Wohnliegenschaft fertiggestellt. Aktuell befindet sich das Projekt „Zollstrasse“, als zweites Projekt der Genossenschaft Kalkbreite, und die Wohnüberbauung „Hornbachareal“ der Stadt Zürich in Realisierung. Während auf dem Hornbachareal zwei Clusterwohnungen vorgesehen sind, versucht die Genossenschaft Kalkbreite mit dem Hallenwohnen eine neue Wohnform zu etablieren (vgl. Kapitel 2.5.2).

2.3 Aktuelle Treiber und Trends

2.3.1 Prognosen der Trendforschung

Die Trendforschung prognostiziert für das Wohnen diverse Trends, die dem kollaborativen Wohnen entsprechen. Die Dezentralisierung und der Bedarf an „Dritten Orten“ ausserhalb der individuellen Wohnung wird angeführt (Gatterer et al., 2013, S. 6; GdW, 2013, S. 16). Ebenso wird auf den Trend zu Mikroappartements hingewiesen, die durch ergänzende Service-Angebote und „On Demand“-Räume keinen Qualitätsverlust für die Bewohnerschaft gegenüber konventionellen Wohnungen darstellen. Dabei wird angeführt, dass sich die Wohnqualität zukünftig nicht mehr über gängige Faktoren wie die Grösse und Ausstattung, sondern über die Verfügbarkeit zusätzlicher Nutzungsoptionen und flexiblere Wohnmöglichkeiten innerhalb von Wohnliegenschaften definiert. Begründet wird dies mit der Erleichterung der Anpassung des Wohnens an sich ändernde Lebenssituationen. Der Wohnhaushalt wird zum „Knoten im globalen Wohn- und Arbeitsnetzwerk“ (Gatterer et al., 2013, S. 31-34). Das prognostizierte Spektrum der gemeinschaftlichen Wohnformen beinhaltet die Wiederbelebung des Mehrgenerationenhaushaltes oder Wohngemeinschaften von Gleichgesinnten, die auf ein konfliktfreies Zusammenwohnen jenseits der Reibungen zwischen Alt und Jung setzen (Achermann & Sigrist, 2017, S. 132, 137).

2.3.2 Demografischer und sozialer Wandel

Die Kernfamilie, als prägende Institution für den Wohnungsbau des letzten Jahrhunderts, spielt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Zwei wesentliche Treiber

führen zu der Notwendigkeit neuer Wohnformen: der demografische Wandel und die Individualisierung. Diese beiden Aspekte führen zu einer Ausdifferenzierung traditioneller Lebensläufe. War in früheren Jahren das Leben in seinem Verlauf stark vorgezeichnet, variieren die Lebenssituationen heute stark. „Die klassische Biografie wird zur Multigrafie; dies beschreibt einen Lebenslauf, der mehr Veränderungen, Brüche und Diskontinuitäten aufweist als die Lebensläufe aus früheren Jahren“ (Gatterer et al., 2013, S. 22). Abbildung 5 zeigt dieses schematisch auf.

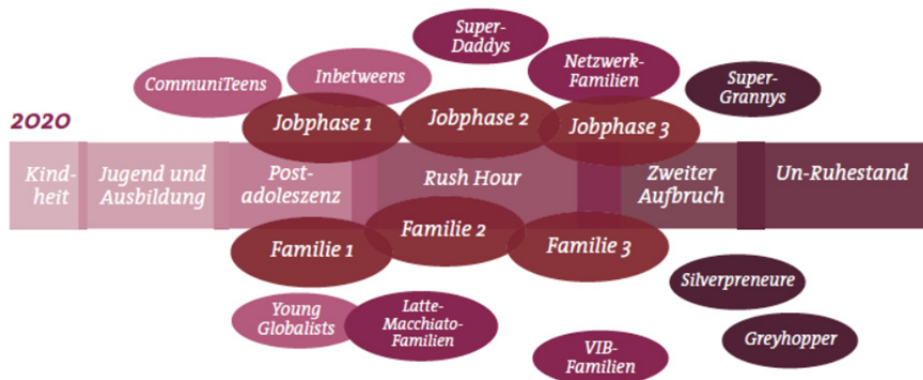


Abbildung 5: Lebensstile der Zukunft (Zukunftsinstitut, 2007)

Aufgrund höherer Lebenserwartung dehnt sich nachfamiliäre Phase aus. Viele Personen bleiben aus beruflichen oder privaten Gründen kinderlos. Familien werden aufgrund der gewünschten Unabhängigkeit der beruflichen und persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten erst zu einem späteren Zeitpunkt gegründet. Dementsprechend verlängert sich die vorfamiliäre Phase. Hier zeigt sich auch der Aspekt der Geschlechtergleichheit und der veränderten Rolle der Frau in Bezug auf die gestiegene Partizipation am Berufsleben (Häussermann, 2009, S. 16; Credit Suisse Groupe AG, 2017, S. 17). Die Geburtenrate hat sich in der Schweiz seit 1965 von 2.66 Geburten pro Frau auf ein Niveau um 1.54 im Jahr 2015 eingependelt (Worldbank, kein Datum). Hohe Scheidungsraten und alternative Familienzusammensetzungen sorgen zusätzlich für eine Abnahme der klassischen Kernfamilie als häufigste Haushaltsform (vgl. Abbildung 2, S. 7)

Die fehlende Einbettung in ein Netz verwandtschaftlicher Beziehungen, sei es durch eine Abkehr von der Familie, der geografischen Distanz aufgrund gesteigerter Mobilität oder dem Wunsch nach Individualisierung, sorgt für die kompensatorische Notwendigkeit einer sozialen Integration in „Wahlverwandtschaften“ (BBSR, 2014, S. 27). Wohnformen spielen eine grosse Rolle bei der Befriedigung gemeinschaftlicher Bedürfnisse wie Verbindung, Einbettung, Vertrautheit und Anerkennung. Hinzu kommt

die Herausforderung der Bewältigung des Alltags aufgrund komplexerer Lebensarrangements (Häussermann, 2009, S. 15, 17).

2.3.3 Verdichtung nach Innen

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 1 (RPG 1) sollen die vorhandenen Siedlungsflächen effizienter genutzt und die Verdichtung nach innen forciert werden. Der Anteil Einpersonenhaushalte lag in der Schweiz 2015 durchschnittlich bei 35.1 % (BFS, STATPOP, 2016). In den Gemeindegebieten der Stadt Zürich lag er 2016 bei 44.4 % (Statistik Stadt Zürich, BVS, 2016) in Basel-Stadt im gleichen Zeitraum bei 47.8 % (Statistisches Amt Basel-Stadt, 2016). Alleinlebende in der Schweiz weisen den höchsten Wohnflächenbedarf pro Kopf auf. Der durchschnittliche Flächenverbrauch der Einpersonenhaushalte lag 2015 schweizweit zwischen 77.2 m² (männliche Person) und 81.8 m² (weibliche Person) und damit deutlich höher als der durchschnittliche Flächenverbrauch der gesamten Wohnbevölkerung von 45.2 m² (BFS, GWS 2015).

Der hohe Anteil Einpersonenhaushalte steht einem Wohnungsbestand entgegen, dessen Wohnungsgrössen historisch bedingt auf die Kernfamilie ausgelegt sind. Er weist nur einen relativ geringen Anteil an Kleinwohnungen auf. Am Beispiel der Stadt Basel zeigt Abbildung 6 die Unterschiede der Verteilung der Haushalts- und Wohnungsgrössen.

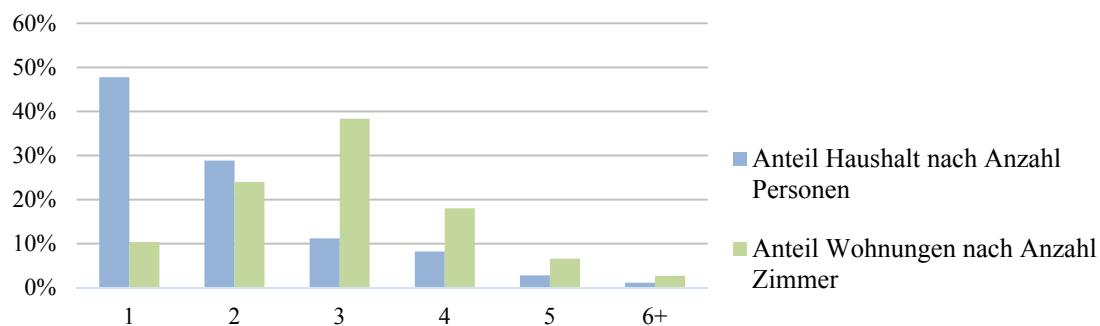


Abbildung 6: Vergleich Haushaltsgrössen und Wohnungsgrössen am Beispiel der Stadt Basel (Statistisches Amt Basel-Stadt, 2017a; Statistisches Amt Basel-Stadt, 2017b; eigene Darstellung)

Flächeneffiziente alternative Wohnformen, wie beispielsweise kollaborative Wohnformen für die Gruppe der Einpersonenhaushalte, stellen in diesem Kontext der Innenverdichtung ein hohes Potential zur Reduktion des Wohnflächenbedarfs dar. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf in einer Clusterwohnung beträgt in den untersuchten Fallbeispielen 42.2 m². Bei den Gross-WGs liegt er bei 31.8 m².

2.3.4 Sharing Economy – Nutzen anstatt Besitzen

Seit jeher gehört das Teilen zu einer wichtigen Kulturtechnik der Menschheit. Traditionell entstand die Motivation zum Teilen aus der Notwendigkeit des Zusammen- und Überlebens. Heute, im Zuge des Netzzeitalters, sind es weniger existentielle

Überlegungen, die zu der Wiederentdeckung des Teilens führen. Vielmehr passt sich die Sharing Economy in die derzeitige Trendlandschaft ein und „ergänzt Trends wie Nachhaltigkeit, neue Mobilitätsformen oder die „Collaborative Bewegung“ (Collaborative Consumption, Co-Working, Co-Living)“ (Bay, 2016, S. 26). Gatterer bezeichnet die Sharing Economy als „eine Kulturtechnik des Überflusses“ (Zukunftsinstitut, 2016), in der es vor Allem um die Steigerung des Komforts geht. Aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung entstehen „Plattformen und Börsen, die dem Teilen beim Wohnen eine ganz neue Dynamik verleihen“ (Hauri, 2016, S. 15). Angebot und Nachfrage können einfach schnell kommuniziert werden.

Im Bereich des Wohnens sind durch die Ökonomie des Teilens zwei Szenarien auszumachen: Zum einen die Drittverwertbarkeit von Wohnungen, wie sie zurzeit durch Plattformen wie AirBnB, Couchsurfer und ähnlichem beobachtet werden kann. Zum anderen eine Veränderung des Wohnverhaltens durch das Auslagern und gemeinsame Nutzen von Räumen sowohl ausserhalb der eigenen Wohnung, als auch das Teilen von Flächen innerhalb von Gebäuden und Quartieren. Wohnen weitet sich räumlich aus. Es entsteht Luxus ohne die Kosten übermässig zu erhöhen (Zukunftsinstitut, 2016). Gegenüber dem Besitz, im Sinne der uneingeschränkten Verfügbarkeit über Dinge und Räume, stellt „Sharing“ eine günstigere Option dar. Besitz wird dadurch als Mittel zur „Selbstverwirklichung im Materiellen“ (Zukunftsinstitut, 2016) nicht ersetzt, verliert aber an Bedeutung. Eine Bewohnerin des Wohn- und Gewerbehauses Kalkbreite in Zürich bezeichnete in diesem Sinne das dortige Wohnen „wie in einer Villa“ (vgl. Anhang A, Interview A). Die zur Verfügung stehenden Nutzungsoptionen gewinnen beim Wohnen an Wert, oder anders ausgedrückt: Nicht mehr der Besitz stellt den alleinigen Wert dar, sondern die Verfügbarkeit von Dingen und Räumen. Maak (2014) sieht die zentrale Frage in Bezug auf die Auswirkung der Kultur des Teilens auf das Wohnen in der „[...] Form von Eigentum an Dingen und Raum, (die) für die Konstruktion von Identität wichtig ist [...]“ (S. 181). Eine wichtige Rolle bei der Bereitschaft zu alternativen Besitz- und Konsumformen spielen die Variablen „[...] persönliche Wertevorstellungen, allgemeine Konsumorientierung, soziales Vertrauen und soziodemografische Merkmale wie Alter, Bildung, Einkommen und Geschlecht“ (Heinrichs, 2013, S. 101). Eine Studie der Gottfried Duttweiler Institute nennt, basierend auf einer repräsentativen Befragung, die nationale Herkunft und den Gemeindetyp des Wohnortes, als weitere Variablen, die Auswirkungen auf die Bereitschaft des Teilens haben (Frick, Hauser & Gürtler, 2013).

2.4 Hemmnisse bei der Umsetzung neuer Wohnformen

Trotz offensichtlicher gesellschaftlicher Entwicklungen und veränderter Präferenzen beim Wohnen, besteht für alternative Wohnformen im Allgemeinen und kollaborative Wohnformen im Speziellen nur ein Nischenmarkt. Damit ein Markt entstehen kann, muss ein entsprechendes Angebot vorliegen. Die veränderten Wohnbedürfnisse „[...] treffen [...] auf ein Angebot, das von Durchschnittsvorstellungen beherrscht wird“ (Gurtner, 2004, S. 7). 52.5 % des Gebäudebestandes ist vor 1970 erstellt worden, 86.6 % vor 2000 (BFS, 2017a, S. 9). Die Erneuerungszyklen bei Immobilien sind in der Schweiz äusserst lang. Neubauten machen jährlich nur in etwa 1 % des Wohnungsbestandes aus. 80 % des Wohnungsbestandes, in dem Menschen die nächsten 20 Jahre wohnen werden, sind bereits erstellt (Gurtner, 2004, S. 3). Die hohe Dynamik bei der Veränderung heutiger Lebensstile steht im Widerspruch zu der Langlebigkeit von Immobilien. Neubauten sind in der Vermietung durchschnittlich teurer als der Bestand (Glauser, Bröhl, & Horehajova, 2009, S. 10). Grosse Teile der Bevölkerung sind auf günstige Mieten angewiesen, die unsanierte Altbauwohnungen bieten (Gurtner, 2004, S. 3). Der grosse Anteil privater Investoren im Immobilienmarkt wirkt sich ungünstig auf mutige Ideen aus. Ihnen fehlt der nötige Spielraum oder die Risikobereitschaft neue Wohnformen auszuprobieren (Gurtner, 2004, S. 4). Es besteht zudem eine Dialektik zwischen der Teilnahme am gesellschaftlichen Wandel und seinem verzögernden Einfluss. Es ist festzustellen, dass gerade in Zeiten des Wandels das Bedürfnis nach Konstanz und bleibenden Werten sehr ausgeprägt ist. Die eigene Wohnung ist der Ort, wo diese Konstanz von jedem individuell hergestellt werden kann (Andritzky, 1999, S. 619).

2.5 Typologien kollaborativer Wohnformen

Auf Basis der untersuchten Fallbeispiele (vgl. 4.1.1) wird eine typologische Auslegeordnung und sprachliche Regelung für kollaborative Wohnformen entwickelt. Eine vollständige Klassifizierung kollaborativer Wohnformen, basierend auf einer Menge von Kriterien, die auf jedes Element der zu klassifizierenden Menge zutreffen oder nicht zutreffen, ist aufgrund der Heterogenität der untersuchten Objekte nicht möglich. Anhand typischer Merkmale lassen sich kollaborative Wohnformen typologisch unterscheiden. Somit werden im Sinne der Typenlehre die „realen Erscheinungen geordnet und überschaubar gemacht, indem das als wesentlich erachtete zum Ausdruck gebracht wird. Der einzelne Typus (Typ) repräsentiert eine Vielzahl von Erscheinungen, die ein gemeinsames Merkmal (bzw. gemeinsame Merkmale) aufweisen“ (Thommen & Wübbenhorst, kein Datum).

2.5.1 Vorgehen bei der Typologisierung

Ausgangspunkt der Typologisierung ist die exklusiv genutzte räumliche Wohneinheit, die von einem Individuum oder mehreren, in familiärer oder intimer Verbindung stehender Personen, genutzt wird. Als Unterscheidungsmerkmal der kollaborativen Wohnformen wird der Aspekt der Gemeinschaftsorientierung und der Privatheit angenommen. Nebst der individuellen Wohneinheit stehen den Bewohnern zusätzlich verschiedene, in unterschiedlicher Konstellation zu der privaten Wohneinheit stehende, gemeinschaftlich genutzte räumliche Angebote zu Verfügung. Wohnformen, bei denen gemeinschaftliche Bereiche innerhalb dessen liegen, was als räumlich funktionale Einheit der Wohnung definiert ist, bilden die Gruppe der kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne. Dagegen werden Wohnformen deren gemeinschaftlich genutzter Teil ausserhalb der Wohnung liegt, als kollaborative Wohnformen im weiteren Sinne definiert. Der wesentliche Unterschied dieser Grobaufteilung liegt in der Wahlfreiheit der Bewohner betreffend der Partizipation an der Gemeinschaft. Bewohner von kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne besitzen diesbezüglich weniger Freiheit. Ihre Wohneinheit ist als integraler Bestandteil in einen gemeinschaftlichen Bereich eingebettet. Kollaborative Wohnformen im weiteren Sinne verfügen über eine konventionelle Wohnung und können optional auf gemeinschaftlichen Nutzen zugreifen. Abbildung 7 zeigt schematisch die Differenzierung zwischen kollaborativen Wohnformen im engeren und im weiteren Sinne, bezogen auf bauliche Nutzungseinheiten.

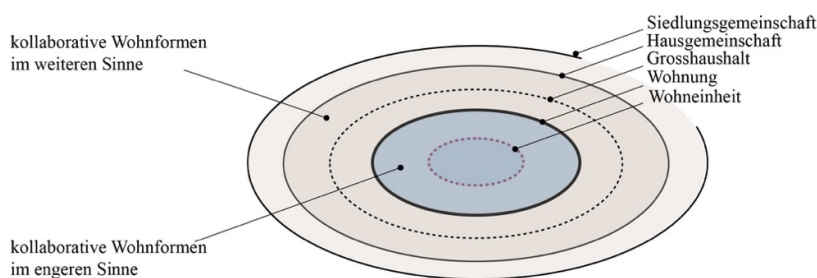


Abbildung 7: Ebenen der gemeinschaftlichen Nutzung

Die untersuchten Fallbeispiele weisen häufig Überlagerungen von Typen kollaborativer Wohnformen auf. Diese ergänzen sich wechselseitig und erzeugen in der Summe den individuellen Grad der Gemeinschaftsorientierung für die Bewohner. Für die typologische Betrachtung werden die unterschiedlichen Wohnformen isoliert betrachtet. Abbildung 8 gibt einen qualitativen Überblick über die definierten Typen kollaborativen Wohnens und, ausgehend von der individuellen Wohneinheit, ihre Einordnung in Bezug auf ihren Grad der Gemeinschaftsorientierung und der Privatheit.

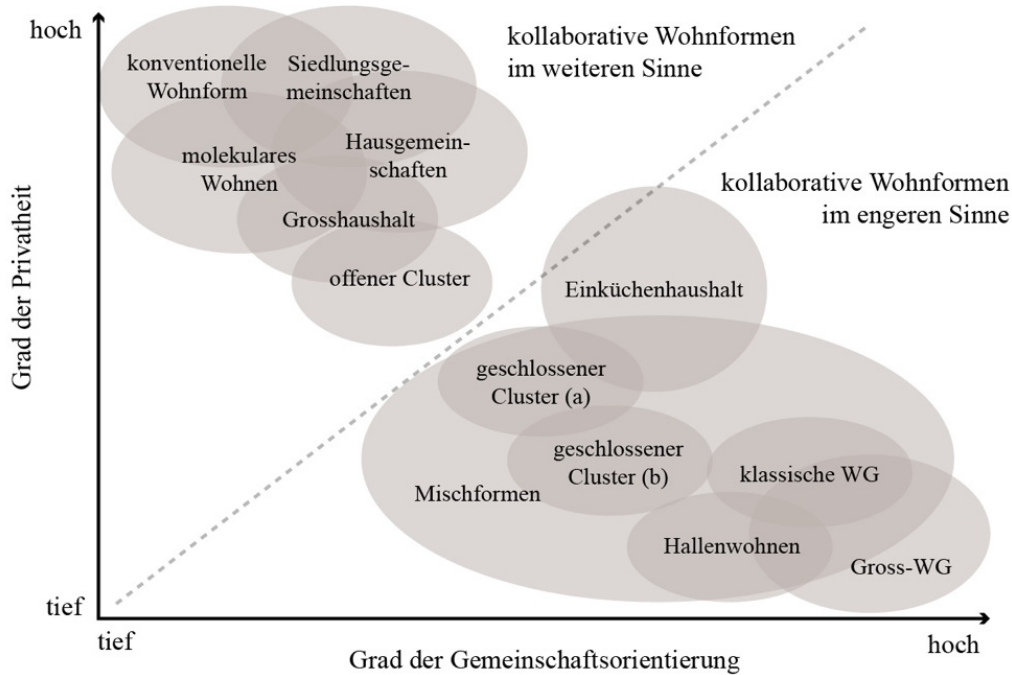


Abbildung 8: Übersicht Typen kollaborativer Wohnformen in Bezug auf den Grad der Gemeinschaftsorientierung und Privatheit

2.5.2 Kollaborative Wohnformen im engeren Sinne

Klassische WG / Gross-WG / Suiten

Bei der klassischen WG bestehen die einzelnen Wohneinheiten aus einem Zimmer. Weitere Funktionsbereiche der Wohnung, wie die Küche, Wohn-, Ess- und Sanitärbereiche, werden gemeinschaftlich genutzt. Klassische WGs können grundsätzlich in konventionellen Grundrissen abgebildet werden. Wohnungen, die explizit auf die Nutzung als WG ausgelegt sind, weisen gegenüber konventionellen Grosswohnungen einen höheren Anteil an Nasszellen pro Bewohner auf. Zudem ist keine Wohneinheit über eine andere erschlossen.

Der Begriff der Gross-WG bezieht sich auf die Anzahl der Bewohner und Wohneinheiten (in diesem Fall Zimmer) in einer Wohnung. Der Begriff ist quantitativ nicht abschliessend definiert. Insbesondere gegenüber klassischen WGs ist die Abgrenzung schwierig. An dieser Stelle wird die Definition des BWO (2015b) für Grosshaushalte² übernommen: Als Gross-WG werden Wohnungen „mit mehr als 7 Zimmern bezeichnet, die nicht eigenständige Teilbereiche wie separate Sanitärkerne und Kleinküchen in den Zimmern aufweisen“ (S. 20). Im Rahmen der Untersuchung wird zudem von einer Mindestbelegung mit sechs Personen ausgegangen. Die Unterscheidung zur Wohnform der Grossfamilie erfolgt über das fehlende

² Das BWO bezeichnet die in dieser Untersuchung als Gross-WG bezeichnete Typologie als Grosshaushalt. Dieser Begriff ist allerdings unter kollaborativen Wohnformen im weiteren Sinne anderweitig besetzt; Anm. des Verfassers

verwandtschaftliche Verhältnis der Bewohner. Die untersuchten Fallbeispiele von Gross-WGs umfassten 7–15 Einheiten. Die Grösse der Einheiten belief sich zwischen 13 m² und 28 m². Der durchschnittliche Flächenanteil pro Wohneinheit an der Gemeinschaftsfläche lag bei 16.1 m². Abbildung 9 zeigt beispielhaft den Grundriss einer Gross-WG in der Überbauung Kalkbreite.



Abbildung 9: Grundriss Gross-WG, Beispiel Überbauung Kalkbreite (Müller Sigrist Architekten; eigene Darstellung)

Dieser Typ weist einen hohen Grad an Gemeinschaftsorientierung auf. Abgesehen von dem eigenen Zimmer, werden sämtliche Funktionen des Wohnens mit anderen Personen geteilt. In Abhängigkeit zur Organisation der Wohnung, kann die Intensität der Gemeinschaft unterschiedlich stark ausfallen (Erschliessung der Wohneinheiten über gemeinsamen Wohn- / Essbereich, fehlende Vorzonen vor den Zimmern, etc.).

Clusterwohnungen

„Eine Cluster- oder Satellitenwohnung steht für kleine, selbstständige Wohn-Teileinheiten, welche sich zu einer grossen Wohnung zusammenfügen“ (BWO, 2015b, S. 20). Es wird unterschieden zwischen offenen und geschlossenen Clusterwohnungen. Im geschlossenen Typ der Clusterwohnung werden die Wohneinheiten über den gemeinschaftlichen Wohnbereich erschlossen. Er wird somit zu den kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne gezählt. Bei offenen Clusterwohnungen wird die Wohneinheit aus dem allgemeinen Erschliessungsbereich des Hauses betreten. Dieser Typus wird daher den kollaborativen Wohnformen im weiteren Sinne zugeordnet.

Geschlossene Clusterwohnung

Die geschlossene Clusterwohnung, oder auch Studiowohnung genannt, kann als Weiterentwicklung der klassischen WG betrachtet werden. Zu der Mindestausstattung einer Clusterwohneinheit gehört ein Zimmer und eine direkt erschlossene Nasszelle (als Typ (b) bezeichnet). Eine Einheit kann zusätzlich über eine reduzierte Küche oder Teeküche (Clusterwohnung Typ (a)) und / oder weitere Zimmer verfügen.

Funktionsbereiche wie Koch-, Ess- oder Aussenbereiche werden gemeinsam genutzt. Zusätzlich stehen Zimmer für den gemeinsamen Aufenthalt zur Verfügung. Im Unterschied zur WG, ermöglichen die Wohneinheiten dieses Typs aufgrund ihrer Ausstattung ein von der Gemeinschaft unabhängigeres, autarkeres Wohnen.

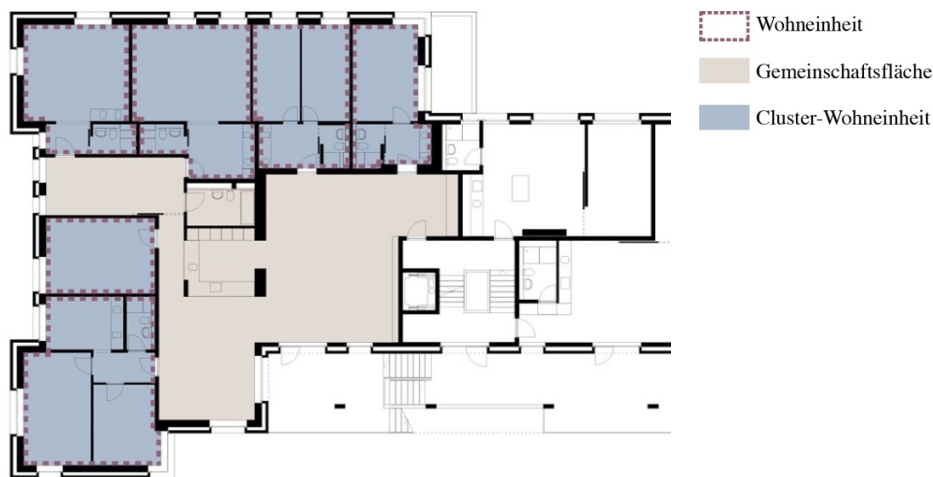


Abbildung 10: Grundriss geschlossene Clusterwohnung, Beispiel Kraftwerk1 Heizenholz (Adrian Streich Architekten; eigene Darstellung)

Die Anzahl Wohneinheiten pro Clusterwohnung der untersuchten Fallbeispiele variieren von 4–10 Wohneinheiten und verfügen über Flächen zwischen 19 m² und 59 m² mit 1–3 Zimmern. Der Anteil Gemeinschaftsfläche pro Wohneinheit beträgt zwischen 8.4 m² und 45.6 m² (durchschnittlich 30.1 m²).

Mischformen

Um verschiedene Wohnvorstellungen und -bedürfnisse des gemeinschaftlichen Wohnens innerhalb einer Wohnung abbilden zu können, werden verschiedene Arten von Wohneinheiten aus dem Typen Gross-WG und Clusterwohnung kombiniert. Hier liegt die Annahme zu Grunde, heterogenere Gruppenzusammensetzungen in Bezug auf die Lebensstile im gemeinschaftlichen Wohnen zu ermöglichen. Die Typologie bietet verschiedene Raumzonen und Funktionsbereiche, die gemeinschaftlich genutzt werden. Teilweise stehen mehrere Kochbereiche zur Verfügung. Mehrere separate Erschliessungen aus den Treppenhäusern und die Möglichkeit räumlicher Abtrennungen im Gemeinschaftsbereich mittels Türen, erlauben zudem das Ausbilden von kleineren Wohnungen innerhalb dieser Typologie.



Abbildung 11: Grundriss Mischform, Beispiel Zwicky Süd (Schneider Studer Primas Architekten; eigene Darstellung)

Hallenwohnen

Das Hallenwohnen stellt innerhalb der kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne eine Spezialform dar. Dieser Typ ist in legaler Form bisher in der Deutschschweiz noch nicht realisiert worden. Es handelt sich um eine „Weiterentwicklung von Wohnformen, die aus der temporären Nutzung ehemaliger Gewerberäume entstanden ist“ (Stadt Zürich AHB, 2015, S. 12). Im Projekt Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite sind zwei Einheiten vorgesehen. Die zu Grunde liegende Idee, ist die Gewährleistung eines grösstmöglichen Masses an Selbstverwirklichung für die Bewohnerschaft. Die räumliche Grundlage hierfür ist ein 4.15 m hoher Raum, der ohne Innenausbau im Edelrohbau vermietet wird. Die Raumhöhe ermöglicht den Mietern das Einbauen einer zweiten Ebene. Der Innenausbau wird von den Mietern in Eigenleistung nach ihren eigenen Wohnvorstellungen erbracht. Aufgrund der Grösse der Einheiten von 327 m² und 275 m² werden, basierend auf der vorgegebenen Mindestbelegung, zwei Gruppen à 16 und 13 Personen die zwei Einheiten bewohnen (Sturzenegger, 2017). Dieser Typ wird an dieser Stelle der Vollständigkeit halber erwähnt. Der Stand der Projektentwicklung lässt noch keine vertiefte Analyse baulicher Merkmale zur Differenzierung der Wohneinheiten zu.

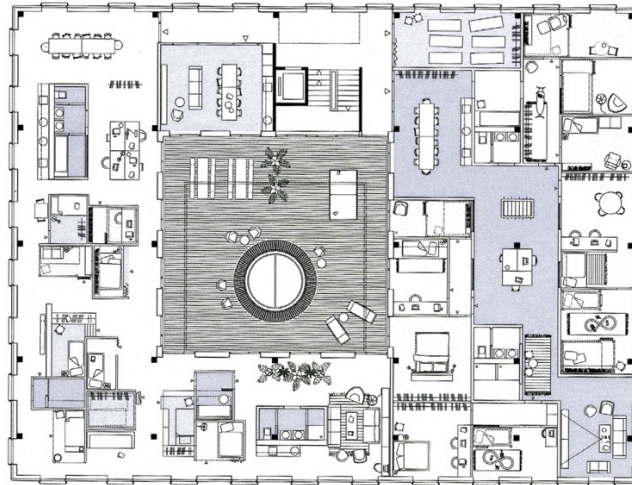


Abbildung 12: Grundriss Hallenwohnen, Beispiel Zollhaus, Stand Wettbewerb 2015, wird in der Form nicht ausgeführt (Stadt Zürich AHB, 2015, S. 47)

2.5.3 Kollaborative Wohnformen im weiteren Sinne

Zusätzlich zu den in den Wohnungen enthaltenen zentralen Wohnfunktionen, stehen den Bewohnern weitere Nutzungen zur Verfügung. Diese sind nicht a priori privatisiert. Entsprechende Konstellationen der Wohnung mit dem Zusatzangebot schaffen neue Wohnformen. Es können drei Kategorien von zusätzlichen Nutzungsoptionen definiert werden:

Kat.	Bezeichnung	Beschrieb
I	Allgemeine Gemeinschaftsflächen	Flächen stehen allen Bewohnern uneingeschränkt zur Verfügung. Sie sind nicht privatisierbar.
II	Exklusive Gemeinschaftsflächen	Flächen stehen einem eingeschränkten Nutzerkreis aus der Bewohnerschaft uneingeschränkt zur Verfügung. Flächen sind innerhalb des Nutzerkreises nicht privatisierbar.
III	„On Demand“ Flächen	Der Gemeinschaft zur Verfügung stehende, temporär privatisierbare Flächen als Ergänzung der eigenen Wohnung.

Tabelle 1: Kategorien von zusätzlichen Nutzungsoptionen (nach Interview Experte A, Anhang C)

Offene Clusterwohnung

Im Unterschied zum Typus der geschlossenen Clusterwohnung sind die einzelnen Einheiten nicht über einen gemeinsam genutzten Bereich erschlossen, sondern über einen neutralen Erschliessungsbereich innerhalb des Hauses. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über ein bis zwei Zimmer, eine Nasszelle und eine kleine Küche. Somit handelt es sich um eigenständige, reduzierte, aber bezüglich der zentralen Wohnfunktionen vollständig ausgestattete, Wohnungen in der Art von Mikroappartements. Zusätzlich stehen den Bewohnern exklusiv Gemeinschaftsflächen zur Verfügung (Kategorie II; vgl. Tabelle 1). Diese sind mit einer vollwertigen Küche und einem der Anzahl der Bewohner entsprechenden Ess- und Wohnbereich

ausgestattet. Die Erschliessung dieses Bereichs erfolgt ebenfalls über einen neutralen Erschliessungsbereich. Abbildung 13 zeigt beispielhaft für diesen Typus den Grundriss der offenen Clusterwohnung im Wohn- und Gewerbehause Kalkbreite in Zürich.

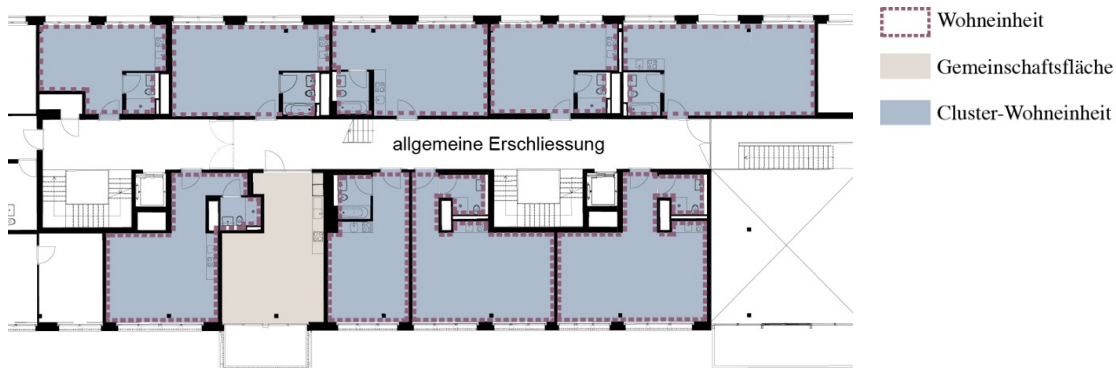


Abbildung 13: Grundriss offene Clusterwohnung, Beispiel Überbauung Kalkbreite (Müller Sigrüst Architekten; eigene Darstellung)

Grosshaushalt

Der Grosshaushalt umfasst mehrere Wohnungen unterschiedlichen Typus, die zusätzlich Räume ausserhalb ihrer Wohnung gemeinschaftlich und exklusiv nutzen (Kategorie II; vgl. Tabelle 1). Der Typus des Grosshaushaltes „[...] bietet den Bewohnerinnen die Möglichkeit, ihre Single-, Paar- oder Gemeinschaftshaushalte auf ein grösseres Ganzes [...] auszudehnen“ (Genossenschaft Kalkbreite, kein Datum). Der Kreis der Nutzer beschränkt sich auf die Bewohner der angegliederten Wohnungen und deren Gäste. Die gemeinsam genutzten Räume beinhalten ergänzende Wohnfunktionen. So verfügt der Typus Grosshaushalt im Wohn- und Gewerbehause Kalkbreite, Zürich über eine Gastronomieküche und einen grossen Ess- und Aufenthaltsraum (Genossenschaft Kalkbreite, 2015, S. 207). Dieser Typus ist eine Weiterentwicklung des Einküchenhauses, bei dem die zugehörigen Wohneinheiten, im Gegensatz zu den Wohnungen des Grosshaushaltes, über keine eigene Küche verfügen.

Molekulares Wohnen

Molekulares Wohnen ist der Überbegriff des Typus, der auf dem Prinzip beruht, Räume nach individuellem Bedarf zu der eigenen Wohnung hinzu zu mieten. Der individuelle Verfügungsbereich weitet sich aus und schrumpft in Abhängigkeit der Bedürfnisse der Lebenssituation der Mieter. Für sich verändernde Lebensstile und -phasen bieten diese zuschaltbaren Räume einen grossen Mehrwert (Gatterer et al., 2013, S. 36). Die Basis dieses Typs bilden Räume, die keiner Wohnung direkt zugeordnet sind (Kategorie III; vgl. Tabelle 1). Diese sind über die allgemeinen Treppenhäuser und Korridore erschlossen. In Abhängigkeit der Nutzung sind die Räume zweckmässig ausgestattet. Dieser Typ widerspricht der Definition der Wohnung als „eine bauliche Einheit [...]“

(mit) einem eigenen Zugang [...]“ (BFS (2017) S.33). Die einzelnen Bestandteile einer Wohnung verteilen sich nach Bedarf auf das gesamte Haus. Die Wohnung wird zu einem Netzwerk von Räumen ohne klare räumliche Zuordnung.

Hausgemeinschaften / Siedlungsgemeinschaften

Zusätzlich zu der individuellen, vollwertigen Wohnung stehen Räume der Kategorie I (vgl. Tabelle 1) zur Verfügung. Wesentliches Merkmal ist die stetige Verfügbarkeit der gemeinschaftlichen Fläche ohne vorherige Reservierung. Diese Bereiche sind integraler Bestandteil des Wohnens, auch wenn der gemeinschaftliche Nutzen keine zentralen Wohnfunktionen ersetzt. Eine Privatisierung der Flächen ist nicht möglich.

2.5.4 Quantitative Vergleiche

Aus der vorausgegangenen Typologisierung können vier Typen strukturell differenziert und quantitativ ausgewertet werden. Tabelle 2 zeigt vergleichend wesentliche Kenngrößen der Typologien, basierend auf den Fallbeispielen. Bei den Ergebnissen ist zu berücksichtigen, dass für die Typen „Mischform“ und „offene Clusterwohnung“ die Stichprobe relativ klein war und somit die Aussagekraft von Durchschnittswerten gering ist.

n=51	Anzahl Whg.	Anzahl Wohneinheiten	Grösse Einheiten in m ² HNF	Gemeinschaftsfläche in m ² HNF	Anteil Gemeinschaft in m ² HNF	Flächenverbrauch pro Kopf in m ² HNF
		Ø	Min / Ø / Max	Min / Ø / Max	Min / Ø / Max	
geschlossene Clusterwhg.	24	5.0	20.0	66	11.6	42.2
			38.9	136	26.3	
			59.0	228	45.6	
Gross-WG	19	8.7	12.0	100	13.2	31.8
			15.8	142	16.1	
			28.0	218	20.7	
Mischform	4	8.8	13.0	144	18.8	40.8
			20.2	184	22.4	
			61.0	243	28.8	
offene Clusterwhg.	4	10	25.0	24	2.7	41.2
			38.9	34	4.6	
			56.0	40	8.4	

Tabelle 2: Vergleich kollaborativer Wohnformen (Daten Fallbeispiele; Anhang D)

3. Grundlagen der Mietzinsgestaltung

In der Schweiz besteht keine einheitliche Regelung der Mietzinsgestaltung. Hauptsächlich findet eine Unterscheidung in drei Kategorien statt (Brutschin, 2016a, S. 382):

Die „Freien Mieten“ seien der Vollständigkeit halber erwähnt, sind aber für die weitere Untersuchung nicht relevant, da diese Kategorie bezogen auf die Untersuchungsobjekte keine Anwendung findet. „Das System der freien Mieten gilt nur für luxuriöse Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit mindestens 6 Zimmern, für Ferienwohnungen [...] und Immobilien, die weder Wohn- noch Geschäftsräume sind und auch nicht mit solchen Räumen vermietet sind“ (Brutschin, 2016a, S. 382). Diese Mieten unterstehen nicht den Schutznormen des Obligationsrechts (OR Art. 269–270e).

Die Kategorie „Überprüfbaren Mieten“ „betrifft die weitaus grösste Zahl der Mietverhältnisse“ (Brutschin, 2016a, S. 383) in der Schweiz. Grundsätzlich besteht bei Mietobjekten mit überprüfbarer Miete freie Vereinbarkeit des Mietzinses zwischen den Parteien innerhalb der Grenzen des Gesetzes. Bei der Mietzinsbestimmung kann zwischen dem Kostenprinzip und dem Marktprinzip unterschieden werden. Der Gesetzgeber verzichtet auf die Priorisierung eines der beiden Prinzipien und darauf festzulegen, „wie sich die beiden an sich widersprüchlichen [...] Prinzipien zueinander verhalten, womit eine Abgrenzung der Rechtsprechung überlassen wurde“ (Brutschin, 2016b, S. 573)

„Kontrollierte Mieten“ werden von den Behörden kontrolliert. Gemäss heutiger Rechtsprechung unterstehen nur noch Mieten von Wohnräumen, die mit Mitteln der öffentlichen Hand subventioniert werden, dem System der Mietzinskontrolle (Brutschin, 2016a, S. 383). Als subventioniert gelten Eigentümer von Wohnliegenschaften, die Subventionen, Bürgschaften, Steuererleichterungen, zinslose Darlehen oder Darlehen zu günstigen Konditionen von der öffentlichen Hand erhalten. Ebenfalls unter die Mietzinskontrolle fallen Baurechtsnehmer von Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau (Brutschin, 2016a, S. 386).

3.1 Determinanten der Mietpreisbildung

Mieter und Vermieter stellen keine symmetrisch zueinander agierenden Marktteilnehmer dar. Während der marktwirtschaftlich agierende Eigentümer eine maximale Rendite auf sein eingebrachtes Kapital anstrebt, verfolgt der Mieter nicht einen minimalen Mietzins (Geiger, 2006, S. 10). Gemeinnützige Genossenschaften verfolgen ein statutarisch oder gesetzlich festgehaltenes Ziel, dass nicht in erster Linie

auf die Erzielung einer maximalen Rendite ausgelegt ist, sondern auf die Erhebung eines kostendeckenden Mietzinses. Demnach treffen die oben genannte Aussagen Geigers auf diese Gruppe von Eigentümern nicht zu.

Bezüglich der Zahlungsbereitschaft des Mieters hält Geiger (2006) fest, dass dieser „einzig und allein“ – im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten – in dem Nutzen begründet ist, den der Mieter aus dem Mietobjekt zieht (S. 7). Der Nutzen ergibt sich dabei aus der Kombination der Eigenschaft des Wohnungstyps (materieller Wert) und des Wohnstandortes (immaterieller Wert). Die Verzinsung des vom Eigentümer eingebrachten Kapitals hat für den Mieter keinen Einfluss auf seine Zahlungsbereitschaft (Geiger, 2006, S. 9–11).

Für den Mietwohnungsmarkt gilt grundsätzlich das Prinzip des Preismechanismus. Das streben des Marktes in ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage wird unter der Voraussetzung freier Preisbildung über die Signalfunktion des Preises erreicht. Wenn Angebot und Nachfrage nicht übereinstimmen sorgt der Preis dafür, dass sie sich ins Gleichgewicht bewegen.

Tabelle 3 zeigt, dass sowohl auf der Angebots- wie auch auf der Nachfrageseite der Mietpreis zu den Bestimmungsfaktoren gezählt wird (Gratz, 1995, S. 42–61).

Angebotsseite	Nachfrageseite
Bestimmungsfaktoren:	Bestimmungsfaktoren:
Anlagekosten (Baulandpreise, Baukosten)	Demografische Entwicklung
Folgekosten (Hypothekarzinsätze, Unterhaltskosten)	Haushaltseinkommen
Mietpreise (Mietpreisentwicklung, Mietpreisstruktur)	Mietpreise

Tabelle 3: Bestimmungsfaktoren und Indikatoren der Mietpreisbildung (nach Gratz, 1995, S. 42–61)

Aufgrund von Regulierungen und fehlender Orientierung am Markt – sei es aus gesetzlichen oder freiwilligen Gründen – geht diese Signalfunktion verloren und ein Gleichgewicht kann sich bei gleichbleibendem Angebot nicht einstellen (Gratz, 1995, S. 36). Im gleichem Zuge ist die Ableitung der Zahlungsbereitschaft für den mit der Wohnung verbundenen Nutzen nicht möglich.

3.2 Methoden zur Mietpreisbildung bei Wohnliegenschaften

3.2.1 Komponenten der Preisbildung

Für die Mietzinsgestaltung sind drei Blickwinkel relevant. Der betriebswirtschaftliche Ansatz verfolgt eine Preisbildung anhand der Feststellung der Mietzinshöhe, die die Folgekosten einer Investition in eine Liegenschaft deckt. Er dient der Sicherung des

wirtschaftlichen Erfolges. Hieraus resultiert die Kostenmiete. Dieser Ansatz ist theoretischer Natur, da der Markt entscheidet, welcher Mietzins tatsächlich gezahlt wird. Der volkswirtschaftliche Ansatz geht von einer Preisbildung am Mietwohnungsmarkt aus. Diese ist jedoch durch das Mietgesetz (Missbrauchsgesetzgebung) reglementiert. „Die der künstlichen Tiefhaltung der Mietpreise dienenden Mietzinsvorschriften haben erhebliche Marktverzerrungen bewirkt“ (Gratz, 1995, S. 14). Die beobachtbaren Preise entsprechen somit unter Umständen nicht den Preisen, die der Markt bereit wäre zu zahlen. Ungeachtet der ermittelten Kosten- oder Marktmiete ist die rechtliche Zulässigkeit des Mietpreises (Gratz, 1995, S. 13–16) die dritte Komponente der Preisbildung.

3.2.2 Kostenmiete

Das Prinzip der Kostenmiete basiert auf der Kalkulation einer kostendeckenden Bruttorendite. „Die Mietsache wird als ökonomische Einheit verstanden“ (Brutschin, 2016c, S. 461). Die relevante Grösse zur Bestimmung der Miethöhe sind die zu Grunde liegenden Liegenschaftskosten. Dabei werden auch kalkulatorische Kosten berücksichtigt, die nicht aus der Liegenschaftsbuchhaltung entnommen werden können (Gratz, 1995, S. 18). Die Zusammenstellung der relevanten Kosten stellt Tabelle 4 dar.

Kapitalkosten	Fremdkapitalkosten	Hypothekarzinsen, übrige Darlehenszinsen, Prämien für Bürgschaftsgenossenschaften, Baurechtszinsen
	Eigenkapitalkosten	Opportunitätskosten, Berücksichtigung des Wertrisikos
Bewirtschaftungskosten	Betriebskosten	Öffentliche Abgaben, Versicherungskosten, Verwaltungskosten, Hauswartungskosten, Heiz- und Warmwasserkosten
	Unterhaltskosten	
	Abschreibung	
	Risikoprämie	Mietzinsausfallwagnis, kalkulatorisches Unternehmerwagnis

Tabelle 4: Liegenschaftskostenarten (nach Gratz, 1995, S.17–29; Oberle & Sommer, 2011, S. 18)

Gemeinnützige Institutionen unterliegen der reinen Kostenmiete, sofern sie von direkter oder indirekter Förderung der öffentlichen Hand profitieren. „Als gemeinnützige Bauträger gelten Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken ...“ (BWO, 2017, S. 2).

Kostenmiete nach WBF

Im Speziellen sei in diesem Zusammenhang die Praxis der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich (WBF) erwähnt, die im Mietzinsreglement der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Anwendung kommt. Die Stadt Zürich hat für die Berechnung der Kostenmiete ein Kalkulationsmodell entwickelt, welches im Wesentlichen aus zwei Komponenten besteht (SVW Zürich, 2011, S. 1):

- Finanzierungskomponente: Abdeckung der Finanzierungskosten. Grundlage ist der Anlagenwert der Siedlung, der zum aktuellen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) verzinst werden kann.
- Betriebskomponente: Abdeckung der Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Rückstellungen. Grundlage für die Berechnung ist der Gebäudeversicherungswert, der mit einer Quote von 3.25 %³ (Stand 2017) multipliziert wird.

Die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) limitiert zudem die „gesamten Investitionskosten“ (§6 Abs.1 WBFV) für subventionierte Wohnungen. Die pauschale Berechnung erfolgt auf Basis eines Punktesystems, das jeder Wohnung nach der Zimmeranzahl einen spezifische Wert zuweist (§6 Abs. 2 WBFV). Zur Berechnung der maximal zulässigen Investitionskosten wird die errechnete Gesamtpunktezahl für eine Liegenschaft mit dem jährlich auf Basis des Zürcher Baukostenindex aktualisierten Höchstwert für pauschalisierte Gesamtinvestitionskosten pro Punkt multipliziert. Zusätzlich bestehen Vorgaben zu den Mindestgrössen der Wohnungen (§6 Abs. 2 WBFV).

Verteilung der Gesamtmietsumme auf die Wohneinheiten

Zur Verteilung der aus der Kalkulation der Kostenmiete resultierenden Mietsumme auf die einzelnen Nutzungseinheiten wird ein Verteilschlüssel verwendet. Es bestehen keine Vorgaben zur Wahl und Gewichtung der für die Verteilung zur Anwendung kommenden Kriterien. Allgemein werden Eigenschaften und Qualitäten der Wohnung wie die Hauptnutzfläche (HNF), die Zimmeranzahl, die Lage, die Ausrichtung, das Stockwerk, sowie die Grösse und Art der Aussenräume bei der Verteilung berücksichtigt (SVW Zürich, 2011, S. 1). Der SVW Zürich (2011) empfiehlt die Anwendung des Wohnungs-Bewertungs-Systems des BWO als Basis für die Verteilung.

³ In den ersten 10 Jahren kann auf die Abschreibungskomponente von 0.5 % des Anlagewertes verzichtet werden und die Quote auf 2.75 % verringert werden (SVW Zürich, 2011, S.1)

3.2.3 Marktmiete

Der Mietwohnungsmarkt teilt sich auf in den Angebotsmarkt (bis kurz vor Abschluss des Mietvertrags) und den Markt bestehender Mietverhältnisse (Geiger, 2006, S. 14). Die Marktmiete bezeichnet die auf dem Wohnungsmarkt mit vollkommener Konkurrenz und freier Preisbildung erzielbare Miete (Gratz, 1995, S. 14). Brutschin (2016c) differenziert die Marktmiete von der Vergleichsmiete insofern, als dass für die Preisbildung auch Angebotsmieten berücksichtigt werden „und (die Marktmiete sich) damit nach den Kräften des Markts im Zeitpunkt des Vergleichs bemisst“ (S. 576). Dagegen wird die Vergleichsmiete herangezogen, um eine Orts- und Quartiersüblichkeit festzustellen. Im Gegensatz zur Marktmiete werden dabei keine Angebotsmieten berücksichtigt, was sich dämpfend auf die Mietpreise auswirkt (Brutschin, 2016c, S. 576).

3.2.4 Hedonischer Preisansatz

Entgegen der klassischen mikroökonomischen Sicht, sind Immobilien kein homogenes Gut (Fahrländer, 2007, S. 16). Der hedonische Preisansatz ist eine Methode der offenbarten Präferenzen. Die Methode erklärt mittels multipler linearer Regression den Einfluss der Wohnungs- und Lageeigenschaften auf den Mietpreis (Glauser, Bröhl, & Horehajova, 2009, S. 6). Kernelement der hedonischen Theorie ist die Zahlungsbereitschaft für die aus der Kombination von Einzelkomponenten entstehende Nutzenaspekte wie „Schutz, Platz, Geborgenheit, Wohlbefinden, sowie die Güte des Standortes hinsichtlich Eigenschaften wie Nähe zum Arbeitsplatz, Kultureinrichtungen, soziales Umfeld, Ruhe Natur, etc.“ (Fahrländer, 2007, S. 18). Eine Wohnung kann als „Bündel“ von Eigenschaften betrachtet werden, für die jeweils eine implizite Zahlungsbereitschaft besteht. Mittels ausreichend grosser Stichproben kann das Zustandekommen von Mietpreisen näherungsweise erklärt werden.

3.2.5 Kritik an den Methoden

Die vorgestellten Methoden müssen in Hinblick auf die Mietzinsgestaltung kollaborativer Wohnformen kritisch betrachtet werden. Die Kostenmiete betrachtet eine Liegenschaft als ökonomische Einheit. Erst mit der Verteilung der Gesamtmietsumme auf die einzelnen Einheiten können spezifische Qualitäten der einzelnen Wohnung im Mietpreis berücksichtigt werden. Der resultierende Mietpreis für eine Wohnung lässt sich aufgrund fehlender Orientierung am Markt nur innerhalb einer Liegenschaft zum Vergleich der unterschiedlichen Wohnformen heranziehen. Rückschlüsse auf die Zahlungsbereitschaft für Qualitäten der Wohnform können bei einer Kostenmiete nicht abgeleitet werden.

Aufgrund von Regulierung ist eine echte Marktmiete häufig nicht möglich. Der beobachtete Mietpreis verliert seine Signalfunktion (Gratz, 1995, S. 39). Dementsprechend sind Ergebnisse hedonischer Mietpreismodelle, betreffend der Zahlungsbereitschaft für bestimmte Wohnqualitäten, kritisch zu hinterfragen, da die zu Grunde liegenden, beobachteten Mietpreise im Gegensatz zu Kaufpreisen keiner freien Preisbildung unterliegen.

3.3 Herausforderungen der Mietpreisbildung bei kollaborativen Wohnformen

3.3.1 Problematik des Nischensegmentes

Die zentrale Herausforderung bei der Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen liegt in der Natur des Nischensegmentes. Aufgrund der sehr geringen Anzahl realisierter Wohnungen, die den Typen kollaborativen Wohnens zuzuordnen sind, besteht keine Möglichkeit der Orientierung an Vergleichspreisen. Somit ist es unmöglich, sich im Rahmen der Mietzinsgestaltung an verlässlichen Erfahrungswerten zu orientieren. Hinzu kommt, dass der grösste Teil der realisierten Beispiele seit 2000 im untersuchten Raum von gemeinnützigen Genossenschaften realisiert wurde. Da diese die Mietzinsgestaltung nach der Kostenmiete vornehmen, sind keine Aussagen über eine potentielle Marktmiete möglich. Zusätzlich erschwerend wirkt die grosse Heterogenität der realisierten Objekte, bezüglich der baulich räumlichen Ausformulierung, Grösse, Anzahl Wohneinheiten, Ausstattung, Lage, etc., auf die Feststellung einer Vergleichsmiete aus.

3.3.2 Berücksichtigung des Aspektes des Nutzens

Unter Nutzen wird der Grad der Befriedigung der Bedürfnisse verstanden. Um den Nutzen eines Angebotes für eine Zielgruppe zu bestimmen, müssen deren Bedürfnisse geklärt sein. Auf Basis konventioneller Wohnformen besteht vermeintliche Klarheit. Die hier angesetzten Kriterien zur Bestimmung des Nutzens (bezogen auf das Objekt, abgesehen von Lagefaktoren) sind die Grösse gemessen in Quadratmetern, die Anzahl Zimmer, die Ausrichtung, die Aussicht, die Ausstattung der Wohnung, das Baujahr und der Zustand. Neue Wohnformen kommen mit neuen Bedürfnissen einher, die gegebenenfalls nicht ausreichend reflektiert werden und daher auch nicht bei der Mietzinsgestaltung Berücksichtigung finden.

Bezogen auf das kollaborative Wohnen kommen neue Parameter gegenüber konventionellen Wohnformen hinzu. Zwei Arten von Nutzen können erwartet werden: Expliziter Nutzen durch die grössere Verfügbarkeit und Anreicherung einer konventionellen Wohnung durch zusätzliche räumliche und funktionale Angebote.

Dieser ist messbar und im Grundriss ablesbar. Gegenüber konventionellen Wohnungen besteht bei kollaborativen Wohnformen die Besonderheit, dass nur für einen Teil der zur Verfügung stehenden Fläche, Miete entrichtet wird. Einer kompakten Wohneinheit steht häufig ein Vielfaches an Fläche zur Nutzung zur Verfügung. Abbildung 14 veranschaulicht, ausgehend von der Wohneinheit, das Verhältnis individueller zu gemeinschaftlicher Fläche. Zudem wird der rechnerische Anteil der Gemeinschaftsfläche dargestellt, der auf die jeweilige Wohneinheit entfällt.

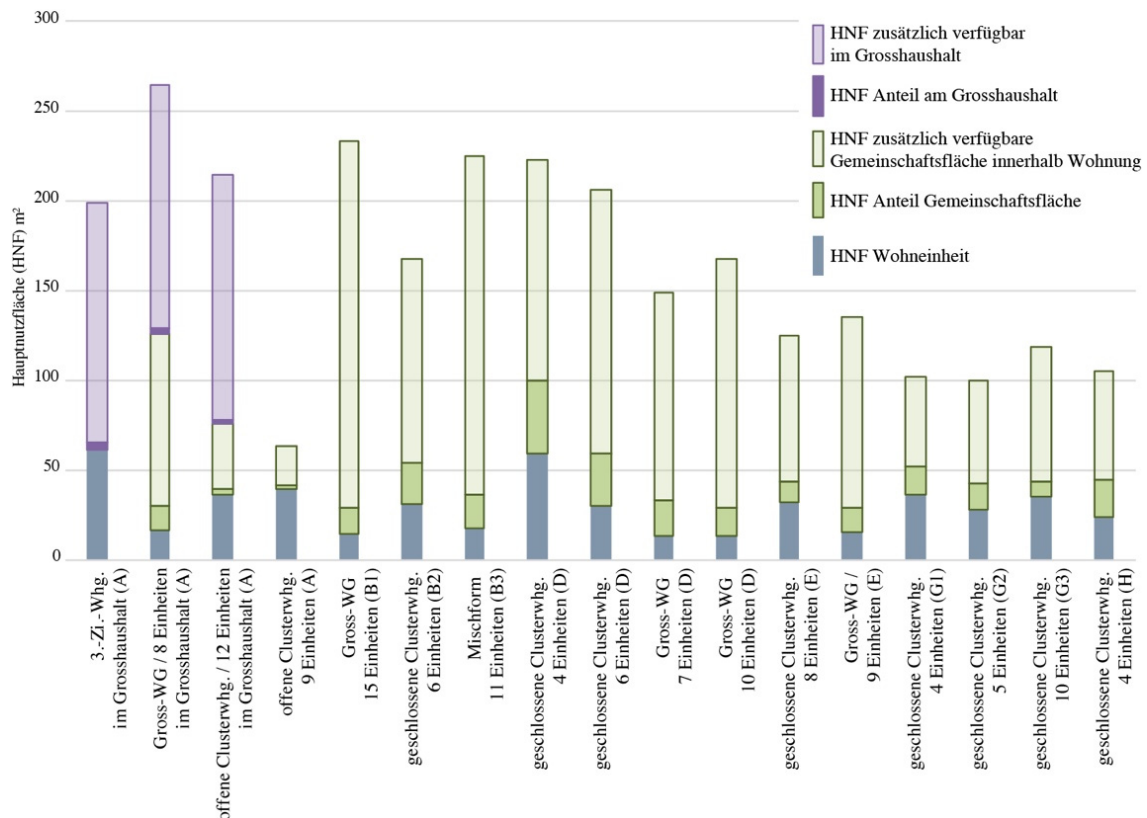


Abbildung 14: Verhältnis individueller zu verfügbarer gemeinschaftlicher Flächen

Impliziter Nutzen kollaborativer Wohnformen entsteht durch die Befriedigung der Bedürfnisse nach Gemeinschaft und sozialer Vernetzung (vgl. Kapitel 2.3.2; 2.3.4). Dieser ist nur bei Kenntnis über die Zielgruppe, deren Bedürfnisse und Zahlungsbereitschaft für die genannten Aspekte in der Mietinsgestaltung zu berücksichtigen.

3.3.3 Berücksichtigung des Aspektes des Teilens

Der zentrale Aspekt des kollaborativen Wohnens ist das gemeinsame Nutzen von Angeboten. Die typologische Betrachtung zeigt das Spektrum unterschiedlicher Formen des gemeinsamen Nutzens von Räumen. Es wird die Annahme getroffen, dass die Bereitschaft zur gemeinsamen Nutzung in Bezug auf das Wohnen im Wesentlichen von folgenden Dimensionen abhängig ist:

Dimension des Objektes, das geteilt wird: Was wird geteilt?

Es wird die Annahme getroffen, dass eine Abhängigkeit der Bereitschaft zu Teilen von dem Stellenwert des zu teilenden Objektes besteht. Übertragen auf das Wohnen wird die Annahme getroffen, dass für intimere Bereiche und Rückzugsorte eine geringere Bereitschaft des Teilens besteht. Am grössten dürfte die Bereitschaft zum Teilen für Bereiche ausserhalb der eigenen Wohnung sein.

Soziale Dimension der Gemeinschaft mit der geteilt wird: Mit wem wird geteilt?

Hier spielt der Aspekt eine Rolle, wie das persönliche Verhältnis zu den Personen ist, mit denen etwas geteilt wird. Bezogen auf die untersuchten Wohnformen resultiert hieraus eine unterschiedliche Beurteilung der Gruppenkonstellationen mit denen Sachen geteilt werden.

Dimension der Grösse der Gemeinschaft mit der geteilt wird: Mit wie vielen wird geteilt?

Die Grösse der Gruppe mit der etwas geteilt wird, ist zu berücksichtigen.

Dimension der Wahlfreiheit: Muss oder kann ich etwas teilen?

Diese Dimension hat wiederum zwei Ebenen. Zum einen stellt sich die Frage, ob die Teilhabe an Gemeinschaft und geteilten Räumen aufgrund der Grundrissdisposition der Typologie unabwendbar ist, oder ob Wahlfreiheit darüber besteht. Diese Ebene steht im engen Zusammenhang mit kollaborativen Wohnformen im engeren und im weiteren Sinn. Zum anderen besteht die Frage der Wahlfreiheit aus der ökonomischen Perspektive. Die Bereitschaft zu teilen ist eine andere, wenn es sich um eine ökonomische Notwendigkeit handelt oder das Teilen eine frei wählbare Option ist.

Die genannten Aspekte können nicht isoliert betrachtet werden, sondern stehen in einer Wechselbeziehung zueinander. Bezogen auf die Mietzinsgestaltung wird aus diesen Überlegungen abgeleitet, dass bei dem Aspekt des Teilens die Konstellation der genannten Dimensionen in Bezug auf das zu teilende Gut berücksichtigt werden muss. Ausgehend von der Grundannahme, dass ein Nutzen eine Zahlungsbereitschaft auslöst, wird angenommen, dass bei einem geteilten Nutzen die Bereitschaft zu Teilen relevant ist, um die Auswirkung auf den Nutzen und somit auf die Zahlungsbereitschaft bestimmen zu können.

4. Empirische Untersuchung

4.1 Methode und Forschungsdesign

Ausgehend von den Überlegungen der Kapitel 2 und 3 wird untersucht, welche Aspekte der Mietzinsgestaltung in der Praxis zur Anwendung kommen. Zur Beantwortung der Untersuchungsfragen und der Forschungshypothese wurde folgende Methode angewendet: An Fallbeispielen sollen die angewandten Methoden der Mietzinsgestaltung nachvollzogen und die für kollaborative Wohnformen berücksichtigten Aspekte ermittelt werden. Für die Untersuchung werden teilstandardisierte Experteninterviews durchgeführt. Anhand von Unterlagen zur Mietzinsgestaltung der untersuchten Objekte, die im Rahmen des Interviews zur Verfügung gestellt werden, werden die Methoden detailliert nachvollzogen und dokumentiert.

Evaluation der Fallbeispiele

Mittels Literatur- und Internetrecherche wurden den Kriterien der Eingrenzung entsprechende Fallbeispiele recherchiert. Zusätzlich wurde per telefonischer Anfrage bei einer Auswahl von Bewirtschaftern, Projektentwicklern und Immobilien-AGs versucht, weitere Fallbeispiele zu ermitteln. Aus dieser Recherche resultierten keine zusätzlichen Objekte. Gesamthaft wurden 14 Einzelwohnliegenschaften oder Wohnsiedlungen mit einem Anteil an kollaborativen Wohnformen recherchiert. Aufgrund der verfügbaren Datengrundlage wurden diese Objekte vertieft quantitativ und qualitativ ausgewertet. Auf dieser Basis wurde eine typologische Auslegeordnung vorgenommen (vgl. Kapitel 2.5.).

Aus der Gesamtheit der recherchierten Fallbeispiele wurden zwölf zur Untersuchung der angewandten Methoden der Mietzinsgestaltung bei kollaborativen Wohnformen ausgewählt. Zur Erzielung eines möglichst breiten Spektrums an Ergebnissen, erfolgte die Auswahl nach den folgenden Kriterien in absteigender Relevanz:

- Einzelwohnliegenschaften und Wohnsiedlungen mit einer Konstellation von kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne und konventionellen Wohnformen in einer Liegenschaft.
- Repräsentation verschiedener Typen von Trägerschaften (Genossenschaften, Öffentliche Hand, Private).
- Erreichung eines möglichst grossen Anteils der gesamthaft recherchierten Wohnungen, die kollaborativen Wohnformen zuzuordnen sind.
- Spezialformen kollaborativer Wohnformen.

Experteninterviews

Zur Beantwortung der Untersuchungsfragen wurden Experteninterviews durchgeführt. Das Motiv des Experteninterviews ist das sachliche Interesse an einer Thematik und wird konstruktiv geführt (Mieg & Näf, 2006, S. 12). Ausgewählt wurden Personen, die aufgrund ihrer Tätigkeit im Kontext der Fallstudien mit der Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen betraut sind und somit über eine spezifische Expertise bezüglich des zu untersuchenden Sachverhaltes verfügen (Mieg & Näf, 2006, S. 9). Abweichend von der Expertendefinition nach Mieg und Näf kann aufgrund der relativ kurzen Zeit der Entstehung des Phänomens der kollaborativen Wohnformen die „10-Jahres-Regel“⁴ nicht eingehalten werden. In zwei Fällen sind mehrere Fallbeispiele einem Experten zugeordnet. Daher wurden für die Untersuchung der zwölf Fallbeispiele, acht Experteninterviews durchgeführt.

Bedingt durch die Heterogenität der Fallbeispiele sowie der unterschiedlichen Hintergründe der Experten, wurden die Experteninterviews als teilstandardisierte Interviews durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine Variante des qualitativen Interviews. Orientierende Grundlage für das Experteninterview ist der Interviewleitfaden. Bei dieser Methode der Gesprächsführung besteht die Möglichkeit, die Fragen so zu stellen, dass sie in den sich entwickelnden Gesprächsverlauf passen. Der Leitfaden erlaubt individuelle Variationen, stellt aber zugleich sicher, dass alle wesentlichen Themen angesprochen werden.

Der Leitfaden (vgl. Anhang B) beinhaltet in einem ersten Teil eine kurze Einleitung in das Thema, die Forschungshypothese und Untersuchungsfragen. Der zweite Teil strukturiert das Experteninterview in vier Blöcke:

- | | |
|-----------|---|
| Block I | Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen. |
| Block II | Erhebung der resultierenden Mietzinse, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation) |
| Block III | Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem / den Objekt / -en der interviewten Person. |
| Block IV | Rückblick / Ausblick |

⁴ Als zentrales Element der Expertenkompetenz wird von Mieg & Näf (2006) u. a. „die langjährige Erfahrung“ zur Erlangung von Expertenkompetenz auf „etwa 10 Jahre Training und Erfahrung“ quantifiziert (S. 9).

Der Leitfaden wurde den Experten zur persönlichen Vorbereitung im Minimum eine Woche vor dem Interviewtermin per Mail zugestellt. Die Interviews wurden in den Räumlichkeiten der Experten durchgeführt und mit dem Einverständnis der Experten aufgezeichnet.

Nachvollziehen der angewendeten Methoden der Mietzinsgestaltung

Zum Nachvollziehen der angewandten Methode bei der Mietzinsbestimmung wurden die Experten gebeten, folgende Unterlagen für das Interview zur Verfügung zu stellen:

- Wohnungsspiegel mit aktuellen Mietzinsen
- Verteilschlüssel der Gesamtmietsumme auf die einzelnen Einheiten
- Planschemata zum Nachvollziehen der für die Verteilung zu Grunde liegenden Flächen

Im Rahmen des Interviews wurden die angewandten Methoden von den Experten anhand der bereitgestellten Unterlagen erörtert. Aufgrund des vom Verfasser definierten Zeitlimits für die Dauer eines Interviews von 60 Minuten, war es nicht möglich die angewandten Methoden und ihre Funktions- und Wirkungsweise innerhalb dieser Zeit vollends nachzuvollziehen. Es bedurfte einer vertieften Analyse der Unterlagen im Nachgang zu dem Interview.

Die Experteninterviews wurden stichwortartig und sinngemäss auf Basis der Aufnahmen transkribiert. Die Erkenntnisse der nachgeschalteten vertieften Auseinandersetzung wurden im Block III des Transkriptes ergänzt. Die Transkripte wurden den Experten zwecks Genehmigung und Freigabe zur Veröffentlichung zugestellt. Etwaige Korrekturen, Antworten auf Rückfragen und Streichungen wurden eingearbeitet. Die Transkripte sind Teil des Anhangs der Untersuchung (vgl. Anhang C). Die Aufzeichnungen wurden nach der Freigabe der stichwortartigen und sinngemässen Transkription durch die Experten gelöscht.

Die für die Untersuchung relevanten Daten aus den von den Experten zur Verfügung gestellten Unterlagen sind in den Transkripten enthalten und ebenfalls von den Experten genehmigt. Die Unterlagen werden aus Gründen der Vertraulichkeit nicht veröffentlicht.

Auswertung

Auf Basis der Transkripte wurden die Ergebnisse der qualitativen Interviews thematisch zusammengefasst und im Hinblick auf die Relevanz der Mietzinsgestaltung die Erkenntnisse pro Themenblock resümiert. Die Erkenntnisse stellen die Grundlage für die Beantwortung der Untersuchungsfragen dar.

4.1.1 Untersuchte Fallbeispiele

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die ausgewählten Fallbeispiele und die Zuordnung der Experten. Ein Überblick über die zur Verfügung gestellten Unterlagen ist im Anhang angefügt. Die Objekte sind in erster Linie nach Typen der Trägerschaft und in zweiter Linie nach der Chronologie der Durchführung der Interviews sortiert. Die Kurzbezeichnung der Fallbeispiele korreliert mit der Bezeichnung der Experten (vgl. Kapitel 4.1.2). Eine detaillierte Liste der untersuchten Fallbeispiele ist Teil des Anhangs (vgl. Anhang A).

Bez.	Objekt / Standort	Bezug	Typ Trägerschaft Typ Liegenschaft	Anzahl Wohnungen total Kollaborative Wohnformen i.e.S
A	Kalkbreite 8003 Zürich	2015	gem. Genossenschaft Einzelliegenschaft	64 Wohnungen 3 Clusterwohnungen; Gross-WG
B1	Siedlung Hardturm 8005 Zürich	2001	gem. Genossenschaft Einzelliegenschaft	81 Wohnungen 8 Gross-WG (Suiten)
B2	Siedlung Heizenholz 8049 Zürich	2012	gem. Genossenschaft Einzelliegenschaft	26 Wohnungen 2 Clusterwohnungen
B3	Zwicky Süd 8304 Wallisellen	2016	gem. Genossenschaft Wohnsiedlung	131 Wohnungen 4 Gross-WG (Mischform)
C	Zollhaus 8005 Zürich	2020	gem. Genossenschaft Einzelliegenschaft	54 Wohnungen Gross-WG; Hallenwohnen
D	Hunziker Areal 8050 Zürich	2015	gem. Genossenschaft Wohnsiedlung	370 Wohnungen 16 Clusterwohnungen; 8 Gross-WG
E	Stadterle 4058 Basel	2017	gem. Genossenschaft Einzelliegenschaft	32 Wohnungen 1 Clusterwohnung; 1 Gross-WG
F	Areal Hornbach 8008 Zürich	2021	öffentliche Hand Siedlung	123 Wohnungen 2 Clusterwohnungen
G1	Langstrasse 134 8004 Zürich	2011	Privat Einzelliegenschaft	3 Wohnungen 1 Clusterwohnung
G2	Neufrankengasse 18 8004 Zürich	2016	Privat Einzelliegenschaft	11 Wohnungen 2 Clusterwohnungen
G3	Pfeffingerstrasse 49 4053 Basel	2017	Privat Einzelliegenschaft	4 Wohnungen 1 Clusterwohnung
H	MinMax 8152 Opfikon	2017	Privat Einzelliegenschaft	101 Wohnungen 3 Clusterwohnungen

Tabelle 5: untersuchte Fallbeispiele (vgl. Anhang A)

4.1.2 Hintergrund der Experten

Die Mehrzahl der in den letzten Jahren entstandenen Wohnbauprojekte mit einem Anteil an kollaborativen Wohnformen ist von Bau- und Wohngenossenschaften entwickelt und realisiert worden. Dies spiegelt sich auch in der Herkunft der Experten wieder. Von den acht ausgewählten Experten stammen fünf aus einem genossenschaftlichen Umfeld, eine Person von Seiten der öffentlichen Hand und zwei Repräsentanten privater Trägerschaften.

Alle interviewten Personen qualifizieren sich als Experten aufgrund ihrer Tätigkeit und Funktion im Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung der kollaborativen Wohnformen bei den ausgewählten Fallbeispielen. Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über den Hintergrund und die Funktion der interviewten Experten.

Der einfacheren Zuordenbarkeit werden die Experten in der Untersuchung nicht bei ihren Namen genannt, sondern mit Experte A bis H bezeichnet.

Bezeichnung	Trägerschaft	Funktion innerhalb der Organisation
Experte A	gemeinnützige Baugenossenschaft	Geschäftsleiter (bis 2016)
Experte B	gemeinnützige Baugenossenschaft	Geschäftsführer
Experte C	gemeinnützige Baugenossenschaft	Projektleiterin Bauherrschaft (Nutzung, Betrieb und Partizipation)
Experte D	gemeinnützige Baugenossenschaft	Leiter Vermietung und Bewirtschaftung
Experte E	gemeinnützige Baugenossenschaft	Finanzen und Vermietung
Experte F	öffentliche Hand	Liegenschaftenverwaltung
Experte G	privat	Architektin, Projektentwicklung, Eigentümerin
Experte H	privat	Geschäftsleiterin; externes Mandat für Vermarktung des Fallbeispiels

Tabelle 6: Hintergrund und Funktion der Experten

4.1.3 Hinweis zu den Datengrundlagen

Für die Objekte B1 und B2 wurden im Rahmen des Interviews mit Experte B keine zusätzlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Das Vorgehen der Trägerschaft in Bezug auf die Mietzinsgestaltung wurde ausschliesslich am Objekt B3 nachvollzogen.

Die Objekte C und F befinden sich zurzeit in Realisation. Die Angaben zu diesen Projekten beruhen auf dem Planungsstand gemäss den Quellenangaben in der Tabelle des Anhangs A. Sie sind provisorischer Natur, da die definitive Mietzinsgestaltung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird.

Für das Interview mit Experte D konnten keine zusätzlichen Unterlagen für die Nachvollziehbarkeit der Mietzinsgestaltung und der Verteilung der Mietzinssumme auf die einzelnen Wohnungen zur nachträglichen vertieften Untersuchung zur Verfügung gestellt werden. Die vorliegenden Angaben stammen ausschliesslich aus dem Interview.

4.2 Ergebnisse der empirischen Untersuchung

Im Folgenden sind die für die Beantwortung der Untersuchungsfragen relevanten Ergebnisse der Experteninterviews und der vertieften Auseinandersetzung mit den angewendeten Mietzinsgestaltungen aufgeführt. Die Zusammenfassung umfasst sowohl die angewandten Methoden der Mietzinsgestaltung, als auch die Darstellung des relevanten Kontextes. Die Ergebnisse sind zu thematischen Clustern zusammengefasst. Sofern nicht bereits im Text erwähnt, verweisen die in Klammern aufgeführten Buchstaben auf die jeweiligen Experten, respektive Interviews in Anhang C.

4.2.1 Beweggründe und Motivation

Als Beweggründe für die Entwicklung kollaborative Wohnformen wurde von den Experten ein breites Spektrum an Antworten gegeben. Vier der fünf Experten mit genossenschaftlichem Hintergrund gaben die Ergebnisse partizipativer Prozesse und die Initiative von Genossenschaftlern im Rahmen der Projektentwicklung als einen relevanten Beweggrund für die Entwicklung kollaborativer Wohnformen an (A, B, C, E). Der Ursprungsgedanke der Genossenschaften an sich ist von kollaborativer Natur (D). Experte C ergänzt hierzu, dass „die Menge intelligenter ist, als das Individuum“. Experte B verweist auf das Interesse am Wohnexperiment und die Historie seiner Organisation, in der gemeinschaftliches Wohnen stets Bestandteil der drei entwickelten Fallbeispiele B1, B2 und B3 waren.

Experte A gibt als Hauptmotivation seiner Organisation die Schaffung von Gemeinschaftsräumen als integralen Bestandteil des Wohnens an. Gegenüber nachbarschaftsförderndem Wohnen sieht er in kollaborativen Wohnformen zusätzliche Dimensionen von gemeinschaftlichem Leben in einem Gebäude.

Mehrfach wurde die Entwicklung kollaborativer Wohnformen als Antwort auf sich veränderte Lebensstile und Wohnbedürfnisse erwähnt (B, C, E, F). Im Selbstverständnis der interviewten Genossenschaften liegt die Weiterentwicklung von Wohnformen und die Schaffung von „Leuchtturmprojekten“ (C) in ihrer Zuständigkeit. Sie bilden einen „Gegenpol zum gängigen, vom Städtebau und vom Formalen her gedachten Wohnungsbau“ (C). Es geht nicht um die Befriedigung der Bedürfnisse einer breiten Masse, sondern um das Bedienen von Nischenmärkten und die Berücksichtigung von

Minderheiten, die im heutigen Wohnungsmarkt nicht reflektiert werden (C). In diesem Sinne werden auch gesellschaftspolitisch geprägte Aspekte angeführt. Beispielsweise die Schaffung von stabilen Gemeinschaften, um weniger stabile Personen zu integrieren (E) und die Verhinderung der Verdrängung bestimmter Bevölkerungsschichten aus den städtischen Zentren aufgrund fehlender adäquater Wohnformen (C).

Die Motivation im Fallbeispiel F ist auf eine aktive Initiative aus der Bevölkerung in Form einer Interessengemeinschaft zurückzuführen. Gleichzeitig sieht Experte F in kollaborativen Wohnformen das Potential der Anreicherung und Diversifikation von Siedlungen, um an einer lebendigen Stadt weiterzubauen. Wichtiger Treiber ist zudem das Testen des Marktes auf diese Wohnform zum Sammeln entsprechender Erfahrungen (F, H).

Experte G führt sowohl wirtschaftliche als auch ideologische Beweggründe an. Es wird auf ein Interesse an einer nachhaltigen Stadtentwicklung, dem „Experiment als Anlagestrategie“ (G) und der Antizipation von Trends und Entwicklungen verwiesen. Im Fallbeispiel H standen produkt- und marktstrategische Überlegung im Vordergrund. Die Orientierung an Trends und Entwicklungen, die bisher im Wohnungsmarkt zu wenig reflektiert sind, führen beide Experten mit privatwirtschaftlichem Hintergrund als Beweggrund an (G, H). Experte H sieht zudem in der Anreicherung des Gesamtprogramms eines Objektes mit speziellen Nutzungen und Wohnformen die Möglichkeit der besseren Vermarktung und Gestaltung sowie Platzierung des Produktes (Schaffung eines Unique Selling Points).

Zwischenfazit

Das dargelegte Spektrum der Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen ist breit und lässt sich kaum verallgemeinern. In den meisten Fällen der genossenschaftlichen Trägerschaften und der öffentlichen Hand liegt die Motivation in einem Interesse an der Weiterentwicklung des Wohnens. Häufig begründet sich die Motivation aus den Ergebnissen partizipativer Prozesse. Von privater Seite werden sowohl ideologische Gründe, aber auch wirtschaftliche Interessen und vermarktungsstrategische Aspekte aufgeführt. Es ist festzustellen, dass die Mehrheit der Experten von der Relevanz dieser Wohnformen überzeugt ist. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Qualitäten der Wohnform ist nur vereinzelt festzustellen.

4.2.2 Möglichen Zielgruppen

Experte B sieht in „alleinstehenden Leute jeden Alters, die nach Feierabend nicht in ihre 1-Zi.-Wohnung abtauchen möchten“ die Zielgruppe (B). Er ergänzt, dass es sich um

Menschen handelt, die diese Wohnform aus Überzeugung suchen (B). Auch können kollaborative Wohnformen situative Lösungen bei familiärer Veränderungen darstellen (A, B, C, E). Allgemein sieht Experte C einen Bedarf für kollaborative Wohnformen bei Menschen der Generation 60+, die bereits in der vorfamiliären Phase Erfahrungen mit Wohngemeinschaften gesammelt haben und heute, in der nachfamiliären Phase, wieder mehr Gemeinschaft beim Wohnen suchen. Experte E beobachtet bei seinem Objekt ebenfalls Singles zwischen 50–60 Jahren in der nachfamiliären Phase, die häufig noch berufstätig sind. Hier besteht Interesse daran, einen langfristigen Wohnort zu finden (E).

Im Fallbeispiel H sieht der Experte ein jüngeres Publikum mit durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Kaufkraft; keine Familien und keine Kinder. In Bezug auf die Clusterwohnungen werden Wohngemeinschaften jeglicher Ausprägung genannt (H).

Expertin G gibt an, dass vor allem das Nachfragesegment (FPRE; sotomo, 2012) „Urbane Avantgarde“ die Zielgruppe darstellt.

Experte F sieht insbesondere bei dem grossen Anteil von Einpersonenhaushalten in den Städten ein grosses Potential für kollaborative Wohnformen. Als Vertreter der öffentlichen Hand sieht er bei den Milieus, die klassischerweise zur Klientel seiner Institution gehören, eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Akzeptanz von kollaborativen Wohnformen. Im untersuchten Fallbeispiel F des Experten „zielt die bauliche Ausgestaltung auf das Segment von Bewohnern ab, die ihre Familienwohnung aufgeben wollen und dafür wiederum in Gemeinschaft mit Personen mit ähnlichen Gemeinschaftsbedürfnissen wohnen wollen“ (F).

Experte D äussert sich in Bezug auf die Nachfrage und die tatsächliche Grösse der Zielgruppe unsicher. Er ortet potentielle Mieter im Alter von 20–35 Jahren, in der vorfamiliären Phase. Ältere Personen wurden zwar als mögliche Zielgruppen erachtet, haben sich aber im Rahmen der Erstvermietung kaum auf diese Wohnformen beworben (D).

Sowohl Experte D als auch Experte H haben Clusterwohnungen an Firmen vermietet, die diese für die Unterbringung von Arbeitskräften nutzen, die temporär am jeweiligen Standort arbeiten. Experte D berichtet von einem grossen Interesse, auch von sozialen Institutionen, an diesen Wohnformen, die für bestimmte Klienten eine optimale Betreuung erlauben.

Nur ein Experte äussert die Vermutung, dass kollaborative Wohnformen auch Personen mit geringem Einkommen als Zielgruppe haben könnten, ist sich aber unsicher, in wie

weit diese Gruppe von der Wohnform (bezogen auf Gross-WG) „überfordert“ sein könnte (E).

Experte H sieht kollaborative Wohnformen als urbanes Phänomen.

Expertin C charakterisiert in Bezug auf den Typ des Hallenwohnens potentielle Bewohner als Menschen, die nicht in vorgefertigten Wohnungen wohnen wollen, sondern etwas ganz Extremes zum Wohnen suchen oder die räumliche Anpassbarkeit an ihre Wohnbedürfnisse schätzen.

Zwischenfazit:

Die Experten umschreiben in ihren Antworten Lebenssituationen in denen kollaborative Wohnformen geeignet sind. Diese decken sich mit den allgemeinen Prognosen der Trendforschung. In Bezug auf mögliche Zielgruppen bleiben sie diffus. Eine eindeutige Zielgruppe lässt sich aufgrund der Antworten nicht herauslesen. Die Nennungen können als Indizien für mögliche Zielgruppen verstanden werden. Nur ein Experte erwähnt die Möglichkeit der Wahl einer solchen Form aus ökonomischen Gründen. Die Mehrzahl der Aussagen sieht in der Wahl der Wohnform einen bewussten Entscheid für das Leben in Gemeinschaft. Zu erwähnen ist das Interesse von Firmen und sozialen Institutionen an kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne als mögliche Mieterschaft.

4.2.3 Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnung

Erhebliche Unterschiede bestehen bei der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb einer kollaborativen Wohnform. Bei den kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne der Untersuchungsobjekte variiert die Anzahl der Wohneinheiten bei den Clusterwohnungen zwischen vier und zehn, bei den Gross-WG sind Wohnungen mit bis zu zwölf Einheiten vorhanden.

In den Experteninterviews wurden unterschiedliche, den Wohnungsgrößen zu Grunde liegende, Überlegungen angegeben. Zum Teil ergeben sich die Größen aus den Gegebenheiten, die eine bestimmte Anzahl an Einheiten zulassen (Parzellengröße, bestehende Gebäudestruktur) (G). Ebenfalls spielen Erfahrungen mit bisherigen Projekten eine Rolle (B, G). Experte E erläutert Überlegungen zu optimal funktionierenden Gruppengrößen aus soziologischer Perspektive, die dazu führten, dass die geplanten Wohnungen eher vergrößert wurden. Experte A gab an, dass die Anzahl Wohneinheiten auf Annahmen basierten, dies aber keine verallgemeinerbare Praxis darstellt.

Ein Experte sagte, dass die letztlich realisierte Grösse der Clusterwohnungen sowohl verwaltungstechnisch begründet, als auch im Zusammenhang mit dem Vermietungsmodell zu sehen ist. Basierend auf einer von dem Experten durchgeführten Umfrage bei grossen Bewirtschaftungsfirmen kam eine technisch bedingte maximale Anzahl von vier Hauptmietern heraus. Daraus wurde die maximale Anzahl Einheiten für eine Clusterwohnung abgeleitet (H). Des Weiteren gilt es bei der Vermietung der Wohnung als Ganzes, die resultierende Gesamtmietsumme in Bezug auf die Erfüllung der Tragbarkeitsregel⁵ zu berücksichtigen (H).

Zwischenfazit:

Die Bestimmung der Grösse der Wohnung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten bedarf der Berücksichtigung verschiedener Aspekte. Ziel ist die Konstituierung einer sozial funktionierenden Gruppe. Aus den Ergebnissen lässt sich keine ideale Gruppengrösse ableiten. Die Konstituierung von grossen Gruppen im Rahmen der Erstvermietung kann problematisch sein. Das vorgesehene Vermietungsmodell und die spätere Bewirtschaftung wirkt limitierend. Der resultierende Mietzins für die grosse Wohnung kann die Vermarktung erschweren.

4.2.4 Angewandte Vermietungsmodelle

Für die Vermietung der kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne stellt sich die Frage des adäquaten Vermietungsmodells. In der Praxis kamen bei den Untersuchungsobjekten folgende Modelle zur Anwendung:

- Vermietung der gesamten Wohnung an eine juristische Person (Verein, Genossenschaft, Firma), die wiederum die einzelnen Einheiten per Untermiete vermietet (A, B, C, D, E, F, G).
- Vermietung der Einheit als Ganzes an mehrere Hauptmieter, die ggf. noch weitere Untermieter haben (A, H).
- Vermietung der einzelnen Einheiten mit Einzelmietverträgen (A, G).

Mit dem Aufkommen der Typen der Clusterwohnung und der Gross-WG haben insbesondere die Genossenschaften begonnen, die Wohnungen als Ganzes an Vereine zu vermieten. Der Verein ermöglicht den Bewohnenden eine selbstständige Organisation und die interne Aufteilung der Mietzinse. Abgesehen von der anspruchsvollen Erstvermietung, die die Konstituierung der Bewohnergruppe beinhaltet, wird die Bewirtschaftung im Weiteren von den Experten als unproblematisch (B, D) und als administrativ einfach zu handhaben (A) empfunden. Die Fluktuation

⁵ Annahme, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen darf.

zeigt sich bei der Verwaltung in diesem Modell lediglich in der Änderung der Mitgliedschaften bei der Genossenschaft und der Aus- und Rückgabe von Pflichtanteilsscheinen (B).

Bei einer Vermietung an mehrere Hauptmieter wird sowohl von Seiten eines Experten mit genossenschaftlichem Hintergrund als auch von einem Experten auf privatwirtschaftlicher Seite eine maximale Zahl von vier Hauptmietern aus Sicht der Bewirtschaftung als optimal angesehen (A, H).

Als relevant wird sowohl von den Vertretern der Genossenschaften als auch den Privaten angesehen, dass die Bewohner selbst oder zumindest mitentscheiden, wie sie sich zusammensetzen. Experte G hat bei drei Fallbeispielen zwei mit Einzelverträgen und eines an Vereine vermietet. Als Grund für die Vermietung an Vereine gibt Experte G die Bewerbung von zwei bereits konstituierten Interessengruppen zum Zeitpunkt der Erstvermietung an. Die Vereinsstatuten wurden von der Verwaltung vorgegeben und gelten vorrangig zu zusätzlichen, von den Bewohnern festgelegten, Statuten. Mieterwechsel werden in diesem Objekt durch die Verwaltung professionell begleitet (G).

Die Problematik der Vermietung an Vereine besteht vor allem im Verlust der regelmässigen Verfügbarkeit der Wohnungen für die Verwaltung bei jedem Mieterwechsel (F). Insbesondere bei grossen Wohnungen mit vielen Einheiten wird die Wahrscheinlichkeit, dass ein Verein sich auflöst, und die Wohnung an die Verwaltung zurückfällt, als äusserst gering angesehen.

Zwischenfazit:

Die Vermietung einzelner Wohneinheiten stellt bei den untersuchten Fallbeispielen die Ausnahme dar. Lediglich die Einheiten von fünf der 51 untersuchten Wohnungen wurden einzeln vermietet. Das gängige Modell ist die Vermietung an Vereine oder Genossenschaften. Der Verlust der Verfügbarkeit über die Wohnung wird durch die einfachere Bewirtschaftung und das Überwälzen des Leerstandsrisikos aufgehoben. Gründe für die Vermietung mit Einzelverträgen sind hohe Anzahl an Wohneinheiten oder typologisch bedingt.

4.2.5 Risiko und Risikoprämien

Von den Experten werden verschiedene Risiken im Zusammenhang mit kollaborativen Wohnformen angeführt. Im Wesentlichen besteht ein erhöhtes Risiko von hohen Leerstandskosten oder erhöhten Aufwendungen für die Bewirtschaftung. Keiner der Experten erhebt hierfür eine explizite Risikoprämie aufgrund des Einsatzes

kollaborativer Wohnformen. Die Möglichkeiten der Trägerschaften, die der Kostenmiete nach Vorgaben des WBF unterliegen, sind diesbezüglich begrenzt (D). Auch spielt der Anteil kollaborativer Wohnformen, bezogen auf das gesamte Wohnungsangebot einer Liegenschaft, eine entscheidende Rolle. Ein Experte der Genossenschaften führt an, dass es sich bei der Förderung von speziellen Wohnformen um einen Entscheid der Genossenschaft handelt und somit auch das Risiko von allen Genossenschaftern mit ihrem eingebrachten Kapital übernommen wird (B).

Im Wesentlichen resultieren die Risiken aus der Natur des Nischenmarktes und den damit einhergehenden fehlenden Erfahrungen und Vergleichszahlen (F). Grosse Unsicherheit besteht bei der Nachfrage und den Nachfragesegmenten (F). Ein Experte vermutet, dass der Markt für solche Wohnformen eventuell schon gesättigt sein könnte (D). Um auf den Markt reagieren zu können, setzen verschiedene Experten auf die Anpassbarkeit der Grundrisse zur Justierung des Wohnungsangebots (A, D, H).

Die Grösse der Wohnungen kollaborativer Wohnformen führt im Falle eines Leerstands zu vergleichsweise grossen Ertragsausfällen (D, E). Hier besteht ein Zusammenhang mit dem Vermietungsmodell und der Grösse der Wohnung. Die Erstvermietung ist sehr anspruchsvoll und überschreitet zeitlich meist die übliche Insertionszeit von konventionellen Wohnungen (D, E, H). Bei temporär zumietbaren Räumen (Kategorie III) besteht die Gefahr eines Überangebots und von Leerständen (B).

Bei der Vermietung mit Einzelverträgen wird analog zu anderen Kleinwohnungen von einer erhöhten Fluktuation ausgegangen. Experte G berücksichtigt den Mehraufwand bei Kleinwohnungen und Clusterwohnungen zum Beispiel mit einem Zuschlag beim Liegenschaftsaufwand bei der Kostenkalkulation (in der Nettoertragsberechnung zum Beispiel 1.25 % anstatt 1.0 %).

Aufgrund des Nischenmarktcharakters sieht Experte F das Risiko der fehlenden Drittverwertbarkeit. Der Nischenmarktcharakter zeigt sich auch in den fehlenden Vermarktungskanälen. Die Wohnformen entsprechen nicht der gängigen Kategorisierung der Angebotsplattformen. Es wird als anspruchsvoll empfunden, die richtige Zielgruppe zu erreichen (G, H). Die von den Genossenschaften im Vorfeld der Vermietung durchgeführten partizipativen Prozesse senken im Vergleich zwar die Insertionszeit, führen aber zu höheren Bauherrenkosten (C, E).

Zwischenfazit

Die erwähnten Risiken fassen mehrheitlich auf der Tatsache, dass es sich bei kollaborativen Wohnformen um ein Nischensegment handelt und wenig Erfahrungen

oder Vergleichsobjekte vorhanden sind. Dies gilt sowohl für die Angebots- als auch die Nachfrageseite. Eine konkrete Berücksichtigung der Risiken in Form eines expliziten Risikozuschlags findet aus unterschiedlichen Gründen nicht statt.

4.2.6 Angewandte Methoden zur Mietzinsbestimmung

Ein wesentlicher Aspekt für die Methodik bei der Mietzinsgestaltung ist die Eigentümerart. Gemeinnützige Genossenschaften und die öffentliche Hand unterliegen der Kostenmiete, die Privaten orientieren sich an der Marktmiete. Acht der zwölf untersuchten Objekte, respektive sechs der acht Experten unterlagen im Rahmen der Mietzinsgestaltung dem Ansatz der Kostenmiete. Zwei Experten waren in ihrer Preisgestaltung innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen frei und orientierten sich für die Erstvermietung am Markt.

Die grundlegende Variable für die Verteilung der über die Kostenmiete ermittelten Gesamtmietsumme auf die einzelnen Wohnungen ist deren Fläche (m^2 HNF). Zusätzlich verwenden die befragten Experten der Genossenschaften auf Nutzwertanalysen basierende Verteilschlüssel (A, B, C, E). Dabei werden vorgängig definierte Qualitätskriterien auf jede Wohnung angewendet. Experte H wendet als Vertreter einer privaten Trägerschaft ebenfalls eine Nutzwertanalyse an, um eine nachvollziehbare Justierung der Mieten vorzunehmen (A, B, C, E, H). Tabelle 7 zeigt die zur Anwendung gekommenen Kriterien. Detaillierte Angaben zu den Nutzwertanalysen sind den Transkripten im Anhang C zu entnehmen.

Fall-beispiel	Anzahl Kriterien	Berücksichtigte Qualitätskriterien	Methodik der Umlegung der Resultate auf Mietzinsgestaltung
A	5	Geschoss, Ausrichtung, Grösse, Flächenverbrauch pro Bewohner, Besonderes	Errechnung Abweichungsfaktor auf den unbewerteten Mietpreis
B3	4	Geschoss, Lärmexposition, Innere Flächen, Grösse	Prozentuale Zu- und Abschläge auf unbewerteten Mietpreis
C	4-5	Geschoss, Ausrichtung, Flächenverbrauch pro Bewohner, Anzahl Küchen und Bad pro Bewohner, Raumhöhe (nur bei Hallenwohnen)	Mittelwert wird als Faktor auf den durchschnittlichen m^2 -Preis angewendet
E	3	Geschoss, Ausrichtung, grundrisspezifische Eigenschaften, Küche, Bad, WC pro Einheit (Fixbetrag)	Prozentuale Zu- und Abschläge auf unbewerteten Mietpreis
H	8	Geschoss, Ausrichtung, privater Aussenraum, Lärmexposition, Ankleide / Garderobe, Waschmaschine, Tumbler, Möblierbarkeit, Anzahl direkt angrenzende Wohnung	Resultierende Punktezahll wird mit Frankenbetrag auf den durchschnittlichen m^2 -Preis addiert.

Tabelle 7: angewandte Qualitätskriterien

Dieses Vorgehen ermöglicht die Bewertung der Qualitäten der Wohnungen. Die einzelnen Nutzwerte können zueinander ins Verhältnis gestellt werden oder durch Zu- und Abschläge auf die durchschnittlichen Mietpreise Differenzierungen zwischen den Wohnungen ermöglichen. Somit wird eine gewünschte Spreizung der Mieten innerhalb der Liegenschaft erreicht (A, C). Die Aspekte berücksichtigen Merkmale der Wohnungen aufgrund deren baulicher Disposition, aber auch ideologische, an der Orientierung der Genossenschaft ausgerichtete, Kriterien.

Im Fallbeispiel F wird die Gesamtmietsumme nach dem Kostenmietenansatz im gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt. Dementsprechend besteht für die gesamte Liegenschaft eine Kostenlimite basierend auf den Punktwerte der enthaltenen Wohnungen (F).

Die beiden Experten privater Trägerschaften orientieren sich bei der Mietzinsgestaltung grundsätzlich an marktüblichen m²-Preisen und an der Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit der adressierten Zielgruppen. Die angesetzten Preise beruhen auf der Erfahrung und Marktkenntnis, sowie der Eigenschaften des Objektes (G, H).

Experte G orientiert sich im Rahmen der Mietzinsgestaltung zum einen an der Mietzinskalkulation auf Basis einer Kostenmiete und zum anderen an durchschnittlichen quartierüblichen Preisen für Kleinwohnungen. Nach Aufstellen einer Hypothese zur möglichen Miete, werden spezifische Qualitäten bei der Justierung der Wohnungsmiete herangezogen.

Zwischenfazit

Die gemeinnützigen Bauträger unterliegen der Kostenmiete. Ihr Gestaltungsspielraum beschränkt sich auf die Verteilung der Gesamtmietsumme auf die einzelnen Wohnungen. Hier ist das Ziel eine möglichst gerechte Aufteilung der Kosten der Liegenschaft, unter Berücksichtigung der Grösse der Wohnungen und der spezifischen Qualitäten, zu gewährleisten. Die Vertreter privater Bauträgerschaften nutzen zum Teil eine Kalkulation auf Basis einer Kostenmiete zu Orientierungszwecken. Letztlich richten sie sich aber am örtlichen Wohnungsmarkt und der dort erzielbaren Preise pro Quadratmeter aus.

4.2.7 Umgang mit kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne

Bei den kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne kann zwischen der Mietpreisbildung pro Wohnung als Summe der einzelnen Wohneinheiten zzgl. einem Anteil der verfügbaren gemeinschaftlichen Fläche und der Bepreisung der Wohnung als Ganzes unterschieden werden. In der Regel besteht eine Abhängigkeit zum

angewandten Vermietungsmodell. Wird die Wohnung an einen oder mehrere Hauptmieter oder eine juristische Person vermietet, ist die Mietzinsgestaltung auch für die gesamte Wohnung erfolgt; das heisst Wohneinheiten inklusive dem gemeinschaftlichen Teil (A, B, C, D, G, H). Eine Ausnahme bildet das Fallbeispiel E. Hier wurden trotz der Vermietung der Wohnung als Ganzes an einen Verein, die einzelnen Einheiten nach ihren Qualitäten gewichtet und separat bepreist. Zu diesem Preis wurde anschliessend anteilig, basierend auf der Anzahl der Einheiten, die gemeinschaftlich genutzte Fläche innerhalb der Wohnung aufgeteilt (E). Die offenen Clusterwohnungen im Fallbeispiel A wurden ebenfalls separat nach ihren Qualitäten gewichtet und bepreist. Die Kosten für die gemeinschaftlich genutzte Fläche wurde basierend auf der Anzahl Bewohner nach Mindestbelegung auf die Einheiten umgelegt. Hier erfolgte die Vermietung der Wohneinheiten mit Einzelverträgen (A). Dies scheint typologisch konsequent, da der offene Typ der Clusterwohnung prinzipiell einer konventionellen Aneinanderreihung von separaten Kleinwohnungen ähnelt, denen ein Anteil an gemeinschaftlich genutzter Fläche dazu addiert wird (A).

Im Fallbeispiel F dient die kalkulatorische Aufschlüsselung der Clusterwohnung in einzelne Kleinwohnungen als Basis für die Bewertung mit dem Punktesystem gemäss der WBFV des Kantons Zürich. Dieses Punktesystem sieht nur Wohnungstypologien in der gängigen Kategorisierung bis sechs Zimmer vor. Für grössere Wohnungen, denen die kollaborativen Wohnformen zuzuordnen sind, besteht keine Punktesystematik. Mit dem „Bypass“ der Aufschlüsselung kann das System dennoch zur Anwendung kommen (F).

Bei den kollaborativen Wohnungen des Experten G orientiert sich der Mietpreis der einzelnen Einheiten an quartiersüblichen Preisen für Kleinwohnungen.

Experte C lehnt eine spezielle Behandlung der Wohnformen im Zuge der Mietzinsgestaltung ab. Keine Wohnform soll durch eine andere subventioniert werden (C). Auswirkungen der Wohnform, wie ein reduzierter Flächenbedarf, werden aber grundsätzlich berücksichtigt.

Bei annähernd allen Fallbeispielen resultiert die preisliche Differenzierung kollaborativer Wohnformen ausschliesslich aufgrund der bestimmten Kriterien zur Bestimmung der Qualitäten der Wohnungen. Angewandte Qualitätskriterien, wie der Flächenverbrauch pro Bewohner (A, C), der Senkung der Miete bei grösseren

Wohnungen (A, B⁶), Berücksichtigung der Anzahl an Küche und Bad pro Bewohner oder Einheit⁷ (C, E) oder die Berücksichtigung der Raumhöhe (spezifischer Aspekt beim Hallenwohnen (C)), führen zu typologisch bedingten Differenzierungen der Mietzinse. Diese Differenzierung beruht auf der baulichen Ausformulierung der Wohnungen und nicht auf der expliziten Berücksichtigung der Qualitäten der Wohnform.

Zwischenfazit

Es ist keine spezifische Behandlung der kollaborativen Wohnformen im engeren Sinn zu beobachten. Bei der Mietzinsgestaltung kommen mehrheitlich die vorhandenen Methoden zum Einsatz. Bei Bedarf werden diese auf die Typologie kollaborativer Wohnformen angepasst. Fehlende durchschnittliche Quadratmeterpreise aufgrund fehlender Vergleichsobjekte, werden mit der Annahme kompensiert, dass für die Wohneinheiten Vergleichspreise für Kleinwohnung herangezogen werden können. Die Miete der gemeinschaftlich genutzten Flächen wird, sofern die Wohnung nicht als Ganzes vermietet wird, wahlweise nach Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner oder flächengewichtet, anteilig auf die Wohneinheiten verteilt.

4.2.8 Umgang mit kollaborativen Wohnformen im weiteren Sinne

Für mietzinsgestalterische Berücksichtigung gemeinschaftlicher Nutzungen, die ausserhalb der eigenen Wohnung liegen, bestehen unterschiedliche Strategien. Anhand der in Kapitel 2.5.3 eingeführten Kategorisierung können Unterschiede in der Berücksichtigung bei der Mietzinsgestaltung abgeleitet werden. Die beschriebenen Kategorien von Gemeinschaftsflächen wurden mehrheitlich in Fallbeispielen, welche der Kostenmiete unterliegen realisiert. Der Fokus liegt auf einer gerechten Verteilung der Kosten, die durch die Erstellung der gemeinschaftlichen Flächen verursacht werden.

Nutzungen der Kategorie I (allgemeine Gemeinschaftsräume) stehen der gesamten Bewohnerschaft jederzeit zur Verfügung und können nicht privatisiert werden. Diese Kategorie wird aus der Ertragsfläche herausgenommen und somit implizit auf die verbleibende Ertragsfläche umgelegt. Dementsprechend ist der Anteil an den Kosten der

⁶ Findet bei den 11.5-Zimmer- und 13.5-Zimmer-Wohnungen keine Anwendung, da ein relativ hoher Installationsgrad vorliegt (B).

⁷ Die bisher vorgesehene Mietzinsgestaltung für das Fallbeispiel C sieht bei der Bewertung der Qualitäten hier der Anteil Küche / Bad pro Bewohner vor. Dieser führt bei den grossen Wohnungen zu einem Abschlag gegenüber den Kleinwohnungen, da die Anzahl Bewohner pro Küche / Bad höher ist (C). Auch Experte E führt hier eine Grösse ein, die grosse Wohnungen begünstigt und auch Clusterwohnungen von Gross-WGs diesbezüglich preislich differenziert. Hier wird pro Küche, Bad oder Dusch / WC ein Fixbetrag von 600 CHF/a erhoben. Für die grössere Küche in der Clusterwohnung mit 8 Einheiten werden 960 CHF/a auf die 8 Einheiten umgelegt (E).

Gemeinschaftsfläche pro Wohneinheit umso höher, je grösser diese ist (vgl. Interview A, B, C, D, E).

Flächen und Nutzungen, die nur einem begrenzten Kreis von Mietern zur Verfügung stehen sind der Kategorie II, der exklusiven Gemeinschaftsräume, zugeordnet. Dies können gemeinschaftliche Flächen eines Grosshaushalt innerhalb einer Liegenschaft oder der offenen Clusterwohnung sein (A). Diese Flächen werden im Rahmen der Mietzinsgestaltung mit dem durchschnittlichen m²-Preis auf Basis der Kostenmiete bepreist und auf die Nutzer umgelegt. Die Umlegung erfolgt flächengewichtet, nach der Grösse der zugeordneten Wohneinheiten oder nach Anzahl der Nutzer auf Basis Mindestbelegungen (A).

Kategorie III umfasst Räume und Nutzungen innerhalb einer Liegenschaft oder Siedlung, die prinzipiell allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Für die Dauer der Nutzung sind sie privatisierbar. Diese Räume werden temporär separat angemietet und ein Mietzins entsprechender entrichtet. Die Mietzinsgestaltung für dieses Angebot erweist sich als anspruchsvoll, da die Fluktuation relativ hoch ist und somit mit Leerständen zu rechnen ist, die kompensiert werden müssten. Für die Bereitstellung und Reinigung ist ein erhöhter Bewirtschaftungsaufwand bei dieser Kategorie zu berücksichtigen (H). Im Fallbeispiel H (private Trägerschaft) ist die angebotene Gemeinschaftsküche (im Projekt als „Partybox“ bezeichnet) der Kategorie III zuzuordnen. Für die temporäre Anmietung ist nur der Bewirtschaftungsaufwand zu entrichten. Der aus der Nutzungsoption entstehende Nutzen für die Mieter ist nicht explizit im Mietpreis der Wohnungen eingeflossen.

Zwischenfazit

Die grösste Anzahl der Fallbeispiele mit kollaborativen Wohnformen im weiteren Sinne entfällt auf genossenschaftliche Trägerschaften. Eine Berücksichtigung der zusätzlichen Nutzungsoption im Mietzins, die über die Umlegung der anteiligen Fläche hinausgeht, kann nicht festgestellt werden. Das Fallbeispiel H einer privaten Trägerschaft weist im Quartiersvergleich einen überdurchschnittlichen Quadratmeterpreis im oberen Segment auf. Inwieweit dieser mit dem zusätzlichen Nutzungsangebot für gemeinschaftliche Nutzungen zusammenhängt, kann aufgrund der Ergebnisse des Interviews nicht abschliessend beurteilt werden.

4.2.9 Vergleich der resultierenden Mietzinse

Abbildung 15 zeigt das Mietpreisspektrum der Angebotsmieten auf Ebene von Gemeinde und Stadtquartier der Standorte der Fallbeispiele. Zusätzlich sind die

durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter und Jahr für die gesamte Liegenschaft und für exemplarische kollaborative Wohnformen im engeren Sinne abgetragen⁸.

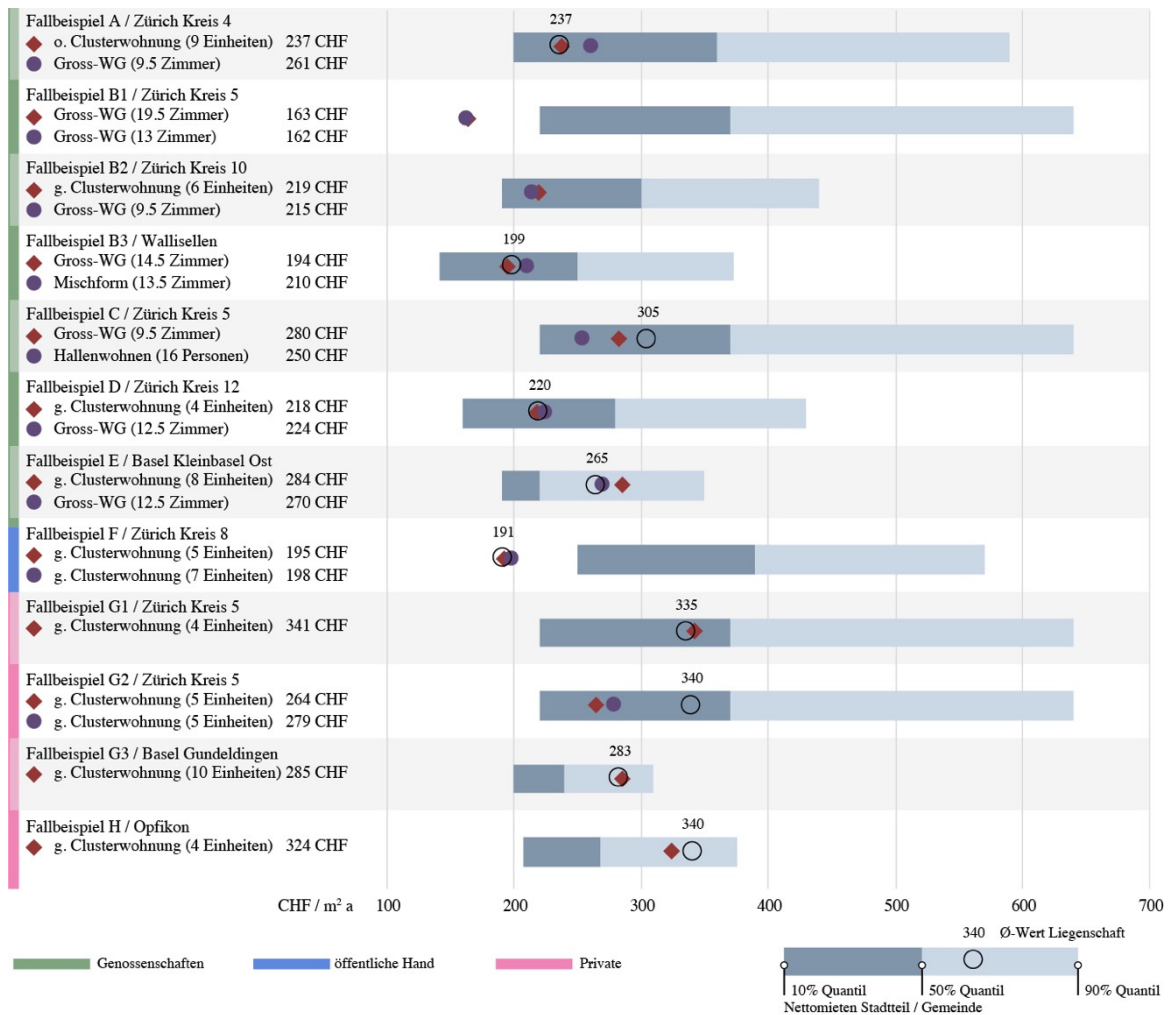


Abbildung 15: Vergleich durchschnittliche Nettoangebotsmieten Stadtquartier / Gemeinde und der durchschnittlichen Mietpreise der Fallbeispiele (Wüest Partner, 2017; eigene Darstellung)

Zwischenfazit

Der Vergleich zeigt, dass die auf Kostenmiete basierenden Fallbeispiele gemeinnütziger Bauträger sowie der öffentlichen Hand, verglichen mit heutigen Angebotsmieten mit einer Ausnahme im untern Mietpreisspektrum angesiedelt sind. Ältere Liegenschaften, wie das Fallbeispiel B1, weisen wie zu erwarten deutlich niedrigere Bestandsmieten als

⁸ Der hier vorgenommene Vergleich von den Bestands- und Angebotsmieten ist methodisch problematisch. Für den Vergleich spricht, dass die Fallbeispiele häufig neueren Baujahrs sind, respektive sich zurzeit in der Vermarktung befinden. Die Aussagekraft ist daher von Fall zu Fall zu prüfen. Hinweis zur Datenlage: Für die Fallbeispiele B1 und B2 konnte aufgrund von fehlenden Daten kein durchschnittlicher Mietzins für die gesamte Liegenschaft ermittelt werden. Die Mietpreise für die Fallbeispiele C und F sind provisorische Preise auf Basis des Planungsstandes. In Bezug auf das Hallenwohnen wird, zur besseren Vergleichbarkeit, der Quadratmeterpreis durch 1.25 geteilt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass aufgrund der Überhöhe des Raums eine Zwischenebene eingezogen werden kann und die Wohnfläche sich entsprechend vergrössert. Für Fallbeispiel D wurden im Rahmen des Interviews keine Mietpreise abgegeben. Als Quelle wurde auf weitere Publikationen zurückgegriffen (BWO, 2015, S.87)

aktuelle Beispiele auf. Bis auf Fallbeispiel G2 liegen die durchschnittlichen Nettoquadratmeterpreise für kollaborative Wohnformen im engeren Sinne häufig im Bereich der durchschnittlichen Nettoquadratmeterpreise. Die Fallbeispiele G3 und H von privaten Trägerschaften sind neueren Datums (Fertigstellung 2017) und liegen beide im oberen Preissegment. In den meisten Fällen ordnen sich die Preise für kollaborative Wohnformen im Bereich der durchschnittlichen Mietpreise der jeweiligen Liegenschaften ein.

4.3 Rückschlüsse auf die Untersuchungsfragen

Anhand der Ergebnisse der Interviews, der vertieften Auseinandersetzung mit den angewendeten Methoden zu Mietzinsgestaltung und der quantitativen und qualitativen Untersuchung der kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne, können die Untersuchungsfragen wie folgt beantwortet werden:

Untersuchungsfrage 1: Kann eine verallgemeinerbare, der Typologie des kollaborativen Wohnens angepasste, Methodik für die Berechnung des Mietzinses für kollaborative Wohnformen festgestellt werden? Welche Aspekte sind gegenüber herkömmlichen Methoden berücksichtigt?

Aus den untersuchten Beispielen lässt sich keine einheitliche, verallgemeinerbare Praxis in Bezug auf die Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen feststellen. Grundsätzlich kommen identische Methoden für konventionelle Wohnformen und kollaborative Wohnformen zur Anwendung. Abweichend von gängigen Methoden, kann vereinzelt die Aufteilung der Wohnung in einzelne Wohneinheiten im Zuge der Mietzinsgestaltung festgestellt werden. Die Wohneinheiten werden in diesen Fällen spezifisch bewertet und bepreist. Mit diesem Vorgehen wird die Besonderheit der kollaborativen Wohnform, der Zusammensetzung der Wohnungen aus einzelnen Wohneinheiten, berücksichtigt.

Die für die Beurteilung der Qualitäten verwendeten Kriterien werden in gleicher Weise auf die kollaborativen Wohnformen angewandt. Dies ist vor Allem bei der Verteilung der nach dem Prinzip der Kostenmiete resultierenden Gesamtmietsumme relevant. Meist beziehen sich die Kriterien der Beurteilung auf bauliche Spezifikationen. In diesem Sinne werden Wohnungen, die den kollaborativen Wohnformen zugeordnet werden können, aufgrund ihrer ggf. speziellen baulichen Eigenschaften (Grösse, ggf. höherer Installationsgrad, privater Aussenraum, Flächenverbrauch pro Person, etc.) gegenüber anderen Wohnungen differenziert. Es handelt sich hierbei aber nicht um eine spezielle Behandlung im Sinne der Typologie.

Sofern die angewendeten Methoden mit den baulichen Besonderheiten kollaborativer Wohnformen nicht kompatibel sind, werden sie situativ modifiziert.

Der in der Regel geringe Anteil kollaborativer Wohnformen in den Liegenschaften der Fallbeispiele führt zu einer Gleichbehandlung aller Wohnungen bei der Bestimmung des Mietzinses. Die eigentliche Wohnform, im Sinne der Art und Weise wie gewohnt wird, wird im Rahmen der Mietzinsgestaltung nicht berücksichtigt.

Untersuchungsfrage 2: Welchen Einfluss hat der Typ der kollaborativen Wohnform auf die Methodik der Mietzinsgestaltung?

Für kollaborative Wohnformen im engeren Sinne ist die Methodik der Mietzinsgestaltung weniger abhängig vom Typus als vom Vermietungsmodell. Die Vermietung der gesamten Wohnung inklusiver aller Wohneinheiten an juristische Personen oder einen Hauptmieter führt in der Mietzinsgestaltung in den meisten Fällen zur Anwendung konventioneller Methoden zur Preisbestimmung. Unabhängig von der Typologie werden die spezifischen Eigenschaften wie Grösse und Qualitäten der einzelnen Wohneinheiten oder Anteil und Grösse der verfügbaren Gemeinschaftsfläche innerhalb der Wohnung nicht berücksichtigt. Die Berücksichtigung dieser Punkte wird der Mieterschaft im Kontext der Untervermietung überlassen. Dementsprechend findet keine typologische Differenzierung bei der Methodik der Bestimmung der Mietzinse statt.

Das Angebot privater Trägerschaften beschränkt sich auf den Typ „geschlossene Clusterwohnung“. In diesem Kontext ist die gleichzeitige Berücksichtigung sowohl des Gesamtpreises für die Wohnung als auch der resultierenden Mieten pro Wohneinheit bei der Mietzinsgestaltung zu erwähnen. Diese Überlegungen fliessen in der Praxis insbesondere bei der Preisbildung am Markt ein. Dabei wird sowohl der Markt für Grosswohnungen, bezogen auf die gesamte Wohnung, berücksichtigt als auch die ortsübliche Zahlungsbereitschaft für Kleinwohnungen, bezogen auf die einzelne Wohneinheit.

Kollaborative Wohnformen im weiteren Sinne ergänzen die Wohnung um zusätzliche Raumangebote. Ausgehend von der vorgenommenen Kategorisierung gemeinschaftlich genutzter Flächen ausserhalb der Wohnung, lassen sich vergleichbare Methoden bei der Berücksichtigung im Mietzins, respektive der Umlegung auf die Nutzer, ableiten. Die untersuchten Fallbeispiele unterlagen mehrheitlich dem Prinzip der Kostenmiete. Dementsprechend lag der Fokus auf der gerechten Verteilung der Kosten durch die zusätzlichen Räume.

Untersuchungsfrage 3: *Wie schlägt sich der gegenüber konventionellen Wohnformen gegebenenfalls grössere Nutzen durch zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Angebote im Mietpreis nieder?*

Differenzierte Überlegungen zur Auswirkung der Verfügbarkeit von zusätzlichen Räumen auf den Nutzen für die Bewohnerschaft finden in der Mietzinsgestaltung keinen Eingang. Der Nutzen gemeinschaftlicher Flächen wird im Allgemeinen mit der Grösse in m² HNF der angebotenen Gemeinschaftsflächen quantifiziert. Wenn diese Flächen separat behandelt werden, findet keine weitergehende Berücksichtigung der Qualitäten der gemeinschaftlichen Flächen bei den untersuchten Fallbeispielen statt. Sofern die Mietzinsgestaltung nicht nach gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen unterscheidet, werden die Gemeinschaftsflächen mit den für die Wohnung ermittelten Qualitäten gewichtet. Der Nutzen der Gemeinschaftsfläche fliesst in gleichem Masse in den Mietzins ein, wie der der individuell nutzbaren Fläche der Wohneinheit.

In der Untersuchung kann lediglich der Berücksichtigung des expliziten Nutzens, reduziert auf das Kriterium der Grösse, im Mietpreis festgestellt werden. Dieser findet durch die Umlegung der Kosten auf die einzelnen Wohneinheiten Eingang in die Mietzinsgestaltung. Es findet keine differenzierte Berücksichtigung des Nutzens für die Bewohner statt. Insbesondere die Trägerschaften, die sich der Kostenmiete verpflichten, nehmen keine Unterscheidung bei der Bewertung der Flächen vor.

Es kann beobachtet werden, dass drei der vier Fallbeispiele privater Trägerschaften im Vergleich zu den Mieten in den Quartieren im oberen Segment angesiedelt sind. In wieweit der relativ hohe Preis auf einen grösseren Nutzen gegenüber konventionellen Wohnformen oder weitere Variablen zurückzuführen ist, kann auf Basis der Untersuchung nicht beantwortet werden.

Untersuchungsfrage 4: *Wie wird der Aspekt des „Teilens“ und gemeinschaftlichen Nutzens im Mietpreis abgebildet?*

Die am häufigste beobachtbare Berücksichtigung ist die einfache Überwälzung der Kosten mittels der Division durch die Anzahl der Nutzer. Wenn diese in Ermangelung von Vorgaben zur Mindestbelegung nicht ermittelbar ist, findet die Aufteilung auf Basis der Anzahl der profitierenden Wohnungen oder Wohneinheiten statt. Beobachtbar ist auch, das Heranziehen der Wohnflächen oder des Mietzinses der Wohneinheiten als Referenzgrösse. Bei der Vermietung kollaborativer Wohnformen im engeren Sinne findet der Aspekt des Teilens keine tiefere Berücksichtigung.

5. Optimierungsansatz für die Mietzinsgestaltung kollaborativer Wohnformen

Aus den Ergebnisse der empirischen Untersuchung lässt sich kein verallgemeinerbares Vorgehen bei der Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen ableiten. Die Heterogenität der untersuchten Fallbeispiele führte zur situativen Berücksichtigung spezifischer Merkmale. Des Weiteren bestehen wenig Kenntnisse über die Zielgruppen, deren Bedürfnisse und Zahlungsbereitschaft für die Merkmale kollaborativer Wohnformen. Für die Erstellung eines generischen Modells stehen auf Basis der Untersuchung zu wenige Erkenntnisse zur Verfügung, um die Allgemeingültigkeit des Modells zu gewährleisten.

Anknüpfungspunkt für einen Optimierungsansatz sind die Nutzwertanalysen, wie sie von verschiedenen Experten für die Mietzinsgestaltung zur Anwendung kommen. Die verwendeten Nutzwertanalysen variieren in Bezug auf die gewählten Kriterien und deren Operationalisierung. Die resultierenden Nutzwerte wurden in unterschiedlicher Weise zur Mietzinsgestaltung herangezogen (vgl. Kapitel 4.2.6).

Im Folgenden sollen auf Basis der Erkenntnisse der Untersuchung und eigenen Überlegungen, insbesondere zum Aspekt des Teilens (vgl. Kapitel 3.3.3), die wesentlichen Merkmale kollaborativer Wohnformen ansatzweise in einer Nutzwertanalyse exemplarisch einfließen. Anhand eines fiktiven Fallbeispiels wurden drei Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnformen exemplarisch bewertet, um die angedachte Funktionsweise darzulegen (vgl. Anhang E). Der Ansatz verfolgt die Berücksichtigung der folgenden wesentlichen Merkmale kollaborativen Wohnens:

Die Wohneinheit bildet den Ausgangspunkt der Bewertung. Zusätzliche für die Mieter der Wohneinheit verfügbaren Flächen werden modulartig der Wohneinheit für die Bestimmung des Nutzwertes hinzugefügt. Dementsprechend wird die Wohnung bei diesem Ansatz nicht als eine Einheit, sondern als die Summe von verfügbaren Teilbereichen differenziert bewertet. Dabei spielt es keine Rolle, ob die zur Verfügung stehenden Bereiche innerhalb dessen liegen, was als Wohnung definiert ist.

Für die Bestimmung des Flächenanteils der Mieter einer Wohneinheit an der gemeinschaftlichen Fläche wird die Anzahl der Nutzer, die über die gemeinschaftlichen Flächen verfügen können, herangezogen. Dies ist im Rahmen der Mietzinsgestaltung eine kalkulatorische Grösse, basierend auf der Mindestbelegung – sofern vorgeschrieben – oder nach einem anderen festzulegenden Schlüssel. Für den vorliegenden exemplarischen Ansatz der Nutzwertanalyse wird folgende Annahme für die Kalkulation zu Grunde gelegt: Anzahl Personen entspricht Zimmeranzahl weniger

eins, mit der Bedingung, dass eine Wohneinheit im Minimum von einer Person bewohnt wird.

Das Kriterium „Teilen“, im Sinne der Berücksichtigung der Bereitschaft zu Teilen, wird in die Nutzwertanalyse eingeführt. Wie Tabelle 8 zeigt wird die Mehrdimensionalität des Kriteriums „Teilen“ anhand von drei Teilindikatoren abgebildet.

Teilindikator	Beschrieb	Unabhängige Variable	Abhängige Variable e
Objekt	Da nicht alle zentralen Wohnfunktionen in einer Wohneinheit vorkommen, sind die gemeinschaftlichen Flächen nach ihrer Funktion für die Mieter der Wohneinheit zu bewerten	Zentrale Wohnfunktion	0.0
		Ergänzende Wohnfunktion	0.1
		Zusätzliche Wohnfunktion	0.2
Soziale Beziehung	Bewertet die soziale Beziehung zu der Gruppe mit der geteilt wird. Es liegt die Annahme zu Grunde, dass je näher man sich steht, die Bereitschaft zu Teilen steigt.	Fremdbestimmt konstituierte Gruppe	0.0
		Selbstbestimmt konstituierte Gruppe	0.1
		Exklusiv / Familie / Partner	0.2
Wahlfreiheit	Beschreibt die Freiheit, an der gemeinschaftlichen Nutzung zu partizipieren. Je grösser die Freiheit, desto höher der Wert.	Keine	0.0
		Teilweise	0.1
		Volle	0.2

Tabelle 8: Teilindikatoren des Kriteriums „Teilen“

Auf der Stufe des konzeptionellen Ansatzes wird keine spezifische Gewichtung der Teilindikatoren an dieser Stelle vorgenommen. Die Werte der abhängigen Variablen sind als provisorische Annahmen zur Darstellung der prinzipiellen Funktionsweise der Nutzwertanalyse zu verstehen. Für eine präzisere Bestimmung sind Untersuchungen zur Bereitschaft des Teilens im Mietwohnungsbereich notwendig.

Daneben sind nach Bedarf objektspezifisch weitere Kriterien zu berücksichtigen, wie beispielsweise das Geschoss, die Ausrichtung, die Ausstattung, die Lärmexposition, die Aussicht, etc.. Die Auswahl und Gewichtung der Kriterien erfolgt objektabhängig und muss mittels einer Sensitivitätsanalyse überprüft werden.

Das Resultat des Ansatzes ist ein Gesamtnutzwert bezogen auf die Wohneinheit unter der Berücksichtigung wesentlicher Merkmale kollaborativen Wohnformen. Der Gesamtnutzwert einer Wohnung, die dem Typus der kollaborativen Wohnformen im engeren Sinne zuzuordnen ist, ergibt sich aus der Summe der Nutzwerte der einzelnen Wohneinheiten. Die resultierenden Nutzwerte können die Basis für die Verteilung einer

Gesamtmietsumme bei Objekten mit Kostenmiete sein. Sie dienen ebenfalls der nachvollziehbaren Differenzierung von Marktmieten innerhalb eines Gebäudes.

An einem fiktiven Fallbeispiel mit drei Wohnungen in einer Siedlung wird die Vorgehensweise und zu Grunde liegende Systematik erläutert (vgl. Anhang E).

Der vorgeschlagene Ansatz beruht auf diversen Annahmen. Das Vorgehen alleine lässt keine Rückschlüsse auf marktgängige Mietzinse zu. Zur Präzisierung des Modells ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Zahlungsbereitschaft für geteilten Nutzen notwendig. Die Werte der abhängigen Variablen sind beliebig gesetzt und können erst mit der Erstellung des objektspezifischen Modells adäquat definiert und in Gesamtrelation gesetzt werden. Auf eine Sensitivitätsanalyse des Optimierungsansatzes wird daher im Rahmen der Untersuchung verzichtet.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Schlussfolgerung

Kollaborative Wohnformen besitzen spezifische Eigenschaften, die sich von konventionellen Wohnformen unterscheiden. Ausgehend von Beobachtungen des demografischen und sozialen Wandels, prognostiziert die Trendforschung ein nicht weiter quantifiziertes Bedürfnis nach Wohnformen, in denen die individualisierte Gesellschaft Raum für gemeinschaftliches Wohnen findet. Die Prognosen werden von der Annahme gestützt, dass zukünftig nicht mehr ausschliesslich die Grösse und Ausstattung einer Wohnung Nutzen stiftet. Ergänzend werden Nutzungsoptionen und die Verfügbarkeit, im Sinne des gemeinschaftlichen Nutzens von Räumen, ebenfalls einen Wert für Mieter darstellen. Unter der Annahme einer freien Preisbildung entspricht der Mietpreis von Wohnraum der Zahlungsbereitschaft, die ein Mieter für den Nutzen aufbringt, der aus den Eigenschaften der Wohnung resultiert. Unter dieser Voraussetzung wird angenommen, dass im Rahmen der Mietzinsgestaltung, gegenüber konventionellen Wohnformen, abweichende oder zusätzliche Aspekte berücksichtigt werden. Es wird die Annahme getroffen, dass dies zum einen eine vertiefte Betrachtung des Aspektes des Teilens und gemeinschaftlichen Nutzens in unterschiedlichen Konstellationen bedingt. Zum anderen, dass der grössere Nutzen durch die Verfügbarkeit an zusätzlichen Angeboten im Vergleich zu konventionellen Wohnungen zu einer differenzierten Behandlung im Rahmen der Mietzinsgestaltung führt. Daraus folgt die Ableitung der Untersuchungshypothese:

Die für die Gestaltung des Mietpreises üblicherweise angewandten Methoden sind für kollaborative Wohnformen unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale dieser Wohnform nicht anwendbar und bedürfen typologisch bedingt einer Anpassung.

Anhand der Ergebnisse der acht Experteninterviews konnte keine verallgemeinerbare, differenzierte Berücksichtigung, der für die Wohnform als relevant angenommenen Aspekte, festgestellt werden. Die Gestaltung der Mietzinse erfolgte grundsätzlich mit den gleichen Methoden, wie sie bei konventionellen Wohnungen angewendet werden. Damit die von der gängigen Kategorisierung abweichenden Merkmale kollaborativer Wohnformen in die Mietzinsgestaltung einbezogen werden können, werden die Methoden situativ angepasst. Dabei handelt es sich nicht um die Berücksichtigung zusätzlicher Merkmale, sondern um eine Anpassung der Skalen oder die Adaption bestehender Kriterien. In diesem Sinne kann die Hypothese bestätigt werden.

Basierend auf der geringen Anzahl realisierter Projekte in Kombination mit der vergleichsweise kurzen Zeitspanne innerhalb derer kollaborative Wohnformen im Sinne der Untersuchung realisiert und betrieben wurden, bestehen wenige Erfahrungen mit der untersuchten Wohnform. Mit Ausnahme von einem Fallbeispiel, sind die untersuchten Objekte mehrheitlich nach 2010 entstanden und für viele Trägerschaften Pilotprojekte. Es fehlen langjährige Erfahrungen, um Rückschlüsse auf die Zielgruppe, deren Zahlungsbereitschaft und die adäquate Handhabung der Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung ableiten zu können. In den untersuchten Fallbeispielen diente die Realisierung der Wohnformen zum Sammeln von Erfahrungen und zum Testen des Marktes auf diese Wohnformen. Hierfür sprechen sowohl Einzelaussagen der Experten, als auch der häufig zu beobachtende geringe Anteil der kollaborativen Wohnformen in Bezug auf die Gesamtzahl der Wohnungen innerhalb der untersuchten Liegenschaften. Für viele Experten ist es in Ermangelung spezifisch zugeschnittener Modelle opportun, gängige Methoden der Mietpreisgestaltung zu verwenden.

Ein wesentlicher Grund für das Ergebnis ist auf den genossenschaftlichen und öffentlichen Hintergrund von sechs der acht Experten zurückzuführen. Die reglementierte Mietzinsgestaltung nach dem Prinzip der Kostenmiete und eine gegenüber privaten Trägerschaften divergierende Motivation, führen zu einer nicht marktförmigen Mietzinsgestaltung. Hauptanliegen der gemeinnützigen Trägerschaften ist die gerechte Umlegung der anfallenden Kosten auf die Mieter, einhergehend mit dem Verzicht auf eine differenzierte Behandlung der unterschiedlichen Wohnformen.

Das Prinzip der kollaborativen Wohnform basiert auf der individuellen Anmietung einer Wohneinheit, verbunden mit dem Nutzungsrecht an der Gemeinschaftsfläche. Das mit wenigen Ausnahmen gewählte Modell der Vermietung der gesamten Wohnung an juristische Personen oder eine Gruppe von Hauptmietern, entbindet die Trägerschaften von der Beurteilung der Qualitäten der einzelnen Wohneinheiten und somit von der Auseinandersetzung mit den zentralen Merkmalen der Wohnform.

6.2 Diskussion

Die in den Fallbeispielen untersuchten, der Definition der kollaborativen Wohnform entsprechenden, Wohnungen sind mit gängigen Methoden der Mietzinsgestaltung für alle Beteiligten zufriedenstellend an den Markt gebracht worden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bisherige Vorgehen auch für kollaborative Wohnformen eine adäquate Praxis darstellt und daher keinerlei zusätzliche Kriterien notwendig sind.

Zur Beurteilung der Aussagekraft der Ergebnisse, ist das methodische Vorgehen kritisch zu hinterfragen. Die Heterogenität der untersuchten Fallbeispiele in Bezug auf die Typologien, die Lage, den Anteil kollaborativer Wohnformen und dem Hintergrund der Trägerschaften, führte zu spezifischen Einzelaussagen. Die unterschiedlichen Rollen der interviewten Experten innerhalb ihrer Organisationen erzeugte zwar ein breites Spektrum an Gesichtspunkten, erschwerten aber die Gegenüberstellung der Aussagen. Eine Verallgemeinerung der Aussagen ist aufgrund dessen nicht möglich. Zudem wurden in der Untersuchung zwar ähnliche, aber nie identische Methoden der Mietzinsgestaltung festgestellt. Die gewählte Methode unterstellt den Experten eine Auseinandersetzung mit den spezifischen Merkmalen der Wohnform und die Absicht, diese in adäquater Weise im Mietzins abzubilden. Aufgrund verschiedener Hintergründe und Motivationen ist diese Unterstellung nicht in jedem Fall zutreffend. Eine standardisierte Interviewführung hätte ggf. vergleichbarere Antworten generiert.

Die hohe Anzahl untersuchter Fallbeispiele gemeinnütziger Baugenossenschaften reflektiert zwar den Marktanteil dieser Trägerschaften an den recherchierten Objekten, lässt aber wenig Rückschlüsse auf die Marktgängigkeit unter freier Preisbildung zu.

6.3 Ausblick und weitere Forschungsansätze

Über die wirklichen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung können zum aktuellen Zeitpunkt, in dem in den städtischen Zentrumslagen der Schweiz im Mietwohnungsmarkt ein Angebotsmarkt herrscht, auf Basis von Marktbeobachtungen nur bedingt Aussagen gemacht werden. Vieles aus der Trendforschung weist darauf hin,

dass kollaborative Wohnformen das Potential zur Ergänzung des gängigen Wohnungsangebotes besitzen. Zurzeit bestehen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite grosse Unsicherheiten und Vorbehalte gegenüber dieser Wohnform. Weitere Untersuchungen zum Abbau der Unsicherheiten der risikoaversen Immobilienbranche scheinen in Anbetracht der gesellschaftlichen Herausforderungen und Fragen nach möglichen zukünftigen Wohnformen angebracht.

Zukünftige Forschungsansätze könnten folgende Themenfelder untersuchen:

- Untersuchung potentieller Nachfrage- und Zielgruppen für kollaborative Wohnformen, sowie die Ableitung der Bedürfnisse in Bezug auf kollaborative Wohnformen.
- Untersuchung der Abhängigkeiten der individuellen Bereitschaft zur gemeinsamen Nutzung von Räumen im Mietwohnungsmarkt / Ableitung der Zahlungsbereitschaft für geteilten Nutzen im Immobilienbereich.
- Untersuchung funktionierender Gruppengrößen in Abhängigkeit zur Typologie der kollaborativen Wohnform.

7. Literaturverzeichnis

- Achermann, S. & Sigrist, S. (2017). *Wie wir morgen leben. Denkanstösse für das Zeitalter der Langlebigkeit*. Zürich: W.I.R.E und NZZ Libro.
- Andritzky, M. (1999). Balance zwischen Heim und Welt. In Flagge, I. (Hrsg.), *Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau - Neubau - Umbau* (Bd. 5, S. 617-625). Stuttgart: DVA.
- Bay, A. (April 2016). Teilen macht Immobiles mobiler. *immobilia*. April 2016, 26-27.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR. (2014). *Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Bundesamt für Statistik BFS. (2016). *Personen in Privathaushalten nach Grösse des Haushaltes*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistik/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.assetdetail.1400069.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik BFS. (2017a). *Bau und Wohnungswesen 2015*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik BFS. (2017b). *Haushaltsgrösse in %, nur Privathaushalte 1930-2010*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik BFS. (2017c). *Privathaushalte nach Haushaltstypen 2013-2015*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.assetdetail.2300505.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP. (2016). *Privathaushalte nach Gemeinde und Haushaltsgrösse, am 31. Dezember 2015*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/1362680/master>
- Brutschin, S. (2016a). Mietzinsgestaltung und -überprüfung. In Lachat et al., *Mietrecht für die Praxis* (9. vollständig überarbeitete Auflage, S. 381-391). Zürich: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz.
- Brutschin, S. (2016b). Verhältnis zwischen den verschiedenen Kriterien der Mietzinsfestlegung. In Lachat. et al., *Mietrecht für die Praxis* (9. vollständig überarbeitete Auflage, S. 571-601). Zürich: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz.

- Brutschin, S. (2016c). Übersetzter Ertrag aus der Mietsache. In Lachat e. al., *Mietrecht für die Praxis* (9. vollständig überarbeitete Auflage Ausg., S. 459-489). Zürich: Mieterinnen und Mieterverband Deutschschweiz.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2015a). *mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht Dokumentationsreport 3: Baubeginn 2012 bis Bezug 2015*. Grenchen: Autor.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2015b). *Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS*. Grenchen: Autor.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (Januar 2017). *Wohnraumförderungsgesetz WFG Merkblatt 2: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen*. (BWO, Hrsg.) Von https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/05_Wohnraumfoerderung/51_WFG/informationsblatt/wfg_-_merkblatt_2.pdf.download.pdf/wfg_-_merkblatt_2.pdf abgerufen.
- Credit Suisse Groupe AG. (März 2017). Exkurs Single Living. Allein Zuhause. In Varnholt, B & Hasenmaile, F. (Hrsg.) *Schweizer Immobilienmarkt 2017. Mieter gesucht*, 16-20.
- Fahrländer, S. S. (2007). *Hedonische Immobilienbewertung. Eine empirische Untersuchung Schweizer Märkte für Wohneigentum 1985 bis 2005*. München: Martin Meidenbauer Verlagsbuchhandlung.
- FPRE, sotomo. (2012). *Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt Konzeption & Überblick*. Von <https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/methodenbeschreibung-nachfrage-wohnen.pdf> abgerufen.
- Frick, K., Hauser, M. & Gürtler, D. (2013). *GDI Studie Nr.39. Sharity. Die Zukunft des Teilens*. GDI Gottlieb Duttweiler Institute (Hrsg.) Rüschlikon: GDI.
- Gatterer, H., Baumgartner, M., Lanzinger, C., Seidel, A., Varga, C. (2013). *Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025*. Kelkheim: Zukunftsinstitut GmbH.
- GdW (Hrsg). (2013). *GdW Branchenbericht 6. Wohntrends 2030- Studie, Kurzfassung*. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin: Autor.

- Geiger, M. (2006). *Der Mietwohnungsmarkt. Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz* (Bd. 77). Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.). (2015). *Kalkbreite: ein neues Stück Stadt*. Zürich: Autor.
- Genossenschaft Kalkbreite. (kein Datum). *Anleitung Kalkbreite*. Abgerufen am 17. 08 2017 von Wohnen: <https://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnungen>
- Genossenschaft Kathargo (Hrsg.). (2000). *Kathargo in Zürich. Der städtische Grosshaushalt*. Zürich: Genossenschaft Kathargo.
- Ginski, S., Koller, B. & Schmitt, G. (2012). *IBA Berlin 2020. Projektrecherche "Besondere Wohnformen" - Kurzüberblick*. Aachen: RWTH Aachen.
- Glauser, T., Bröhl, A. & Horehajova, A. (2009). *Was Wohnqualität in Zürich kostet*. Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Gratz, E. (1995). *Mietzinsgestaltung*. Zürich: Schweizerischer Hauseigentümerverband.
- Grossenbacher, J. (2015). *"Clusterwohnung" - Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte*. (Abschlussarbeit zur Erlangung des MAS in Real Estate) Zürich: Universität Zürich.
- Gurtner, P. (2004). *Wohnen wie gewohnt? Zwischen Sachzwang und Auslaufmodell*. Grenchen: BWO. Von http://www.forum-holzbau.com/pdf/Gurtner_wohnen_wie.pdf abgerufen.
- Häussermann, H. (2009). Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen. Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft. In B. D. Architekten (Hrsg.), *morgen: wohnen!* (S. 12-18). Berlin: Rasch, Bramsche.
- Hauri, E. (2016). Teilen beim Wohnen. *forum raumentwicklung* (02.2016), 14-15.
- Heinrichs, H. (2013). Im Zeitalter des Homo collaborans - Sharing Economy. *politische ökologie*, 135, 2013, S. 99-105.
- Hofer, A. (2017). Eine Stadt für Menschen. In Vitra Design Museum und Ruby Press (Hrsg.), *Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft* (S. 57-64). Weil am Rhein: Vitra Design Museum.

- Lamm, S. & Steinfeld, T. (2006). *Das Kollektivhaus. Utopie und Wirklichkeit eines Wohnexperimentes*. Frankfurt am Main: S. Fischer Verlag.
- Müller, M., Niggli, D., Ruby, I. & Ruby, A. (2017). Together! Zur Renaissance des Gemeinschaftlichen in der Zeitgenössischen Architektur der Stadt. In Vitra Design Museum und Ruby Press (Hrsg.), *Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft* (S. 37-42). Weil am Rhein: Vitra Design Museum.
- Maak, N. (2014). *Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen*. München: Carl Hanser.
- Martel, A. (6. 11 2015). *Räume nutzen statt besitzen. Die Sharing Economy als Chance*. Von NZZ-Online: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/nzz-real-estate-days/die-sharing-economy-als-chance-fuer-die-immobilienbranche-1.18642529> abgerufen
- Mieg, H. A. & Näf, M. (2006). *Experteninterviews in den Umwelt- und Planungswissenschaften. Eine Einführung und Anleitung*. Lengerich: Pabst Science Publishers.
- Oberle, T., & Sommer, M. (2011). *Der Mietzins. Mietzins und Nebenkosten*. (5. vollständig überarbeitete Neuauflage). Zürich: Hauseigentümergebund Zürich (HEV).
- Röber, M. & Sinning, H. (2010). *Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung*. Dettmold: Rohn.
- Schwierz, C. (2015). *Analyse Zusammenleben in Zürich. Haushalte und Familien in der Stadt Zürich, 2014*. Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Stadt Zürich Amt für Hochbauten AHB. (2015). *Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus. Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Bericht des Preisgerichts*. Zürich: Stadt Zürich Amt für Hochbauten (AHB).
- Stadt Zürich Statistik. (07. 07 2015). *Zusammenleben in Zürich*. Von Tabellensammlung zur Publikation: https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Themen/Bevoelkerung/familien-haushalte/Bevoelkerung_Haushalte-nach-Personen-Haushaltsform-Kreis-Quartier-Familienform_seit-2014.xlsx abgerufen

- Statistisches Amt Basel-Stadt. (2017a). *Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt*. Von Privathaushalte nach Haushaltsgrösse sowie nach Gemeinde und Wohnviertel 2016: <http://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:19551aa9-941f-42f0-8d0c-6b8603a211b0/t01-2-03.xlsx> abgerufen
- Statistisches Amt Basel-Stadt. (2017b). *Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt*. Von Wohnungsbestand: <http://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:edca14ac-4bd3-4096-89a3-b688cea691b9/t09-1-03.xlsx> abgerufen
- Sturzenegger, M. (2017). Wohnform der Zukunft. Extremer Wohnen. *Tagesanzeiger*. 3.7.2017 S. 15.
- SVW Zürich. (März 2011). *Leitfaden für die Festsetzung von Mietzinsen bei Neubauten sowie bei Mietzinsveränderungen bei von der Stadt Zürich unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträgern*. (S. V. Zürich, Hrsg.) Von <http://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/05/Leitfaden-f%C3%BCr-die-Festsetzung-von-Mieten-03-20111.pdf> abgerufen
- Thiessen, C. (2014). Wohnungscluster und Terrasse Commune. Die Gemeinschaft der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk1 Heizenholz. *Arch+* (218) 04.12.2014, 74-79.
- Thommen, J.-P. & Wübbenhorst, K. (kein Datum). *Gabler Wirtschaftslexikon*. (S. G. Verlag, Herausgeber) Von Stichwort Typologie: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/10607/typologie-v9.html> abgerufen
- Wüest Partner. (2017). *Immo-Monitoring. 2017/2. Frühlingausgabe*. Zürich: Wüest Partner AG.
- Worldbank. (kein Datum). Abgerufen am 17. 08 2017 von Fertility rate, total (births per woman): <http://data.worldbank.org/indicator/SP.DYN.TFRT.IN?locations=CH>
- Zukunftsinstitut. (2007). *Institut Raum und Energie*. Abgerufen am 25. 08 2017 von http://www.raum-energie.de/fileadmin/raumundenergie-v3/content/projekte/REFINA_ZukunftFlaeche/6_Zukunftswerkstatt/lebensstile_neu.pdf
- Zukunftsinstitut. (2016). *Sharing Economy: "Eine Kulturtechnik des Überflusses"*. Von <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/sharing-economy-eine-kulturtechnik-des-ueberflusses/> abgerufen

8. Anhang

Anhang A	Liste der untersuchten Fallbeispiele
Anhang B	Leitfaden Experteninterview
Anhang C	Stichwortartige und sinngemässe Transkripte der Experteninterviews
Anhang D	Ermittelte Daten der Fallbeispiele
Anhang E	Ansatz für eine Nutzwertanalyse zur Berücksichtigung der Merkmale kollaborativer Wohnformen - Exemplarische Anwendung

ANHANG A

Liste der untersuchten Fallbeispiele

Fallbeispiel	Liegenschaft / Siedlung							Clusterwohnungen	Anzahl Wohnungen total					
	Name	Adresse	Trägerschaft (Typ)	Bezug	Quellenverzeichnis	1-/1.5-Zi.-Whg.	2-/2.5-Zi. Whg.			3-/3.5-Zi.-Whg.	4-/4.5-Zi. Whg.	5-/5.5-Zi.-Whg.	6-/6.5-Zi. Whg.	7-/7.5-Zi.-Whg. + 7 (Gross-WG)
A1 Wohn- und Gewerbehäuser Kalkbreite						11	18	0	13	8	6	5	3	64
	Badenerstrasse 171-181													
	8003 Zürich													
	Genossenschaft, gemeinnützig													
					2015									
	Quellen:													
	Genossenschaft Kalkbreite (2015) S.202-224													
	Grundrisse Stand August 2012, Basis vor Erstvermietung													
	Wohnungsspiegel Stand vor Erstvermietung													
B1 Kraftwerk 1 Hardturm						7	6	16	20	15	9	8	0	81
	Stephan-à-Porta-Weg 269													
	8005 Zürich													
	Genossenschaft													
					2001									
	Quellen:													
	www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html ;													
	Liste Mietzins Grosswohnungen Kraftwerk 1,													
	Siedlungen Hardturm und Heizenholz, Stand 10.08.2017													
B2 Kraftwerk 1 Heizenholz						3	7	3	3	5	1	2	2	26
	Regensdorferstrasse 190/194													
	8049 Zürich													
	Genossenschaft													
					2012									
	Quellen:													
	www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html													
	Liste Mietzins Grosswohnungen Kraftwerk 1,													
	Siedlungen Hardturm und Heizenholz, Stand 10.08.2017													
B3 Kraftwerk 1 Zwicky Süd						11	32	33	40	9	2	4	0	131
	8304 Wallisellen													
					2016									
	Quellen:													
	Vermietungspläne Zwicky Süd, undatiert													
	Mietspiegel, Stand 18.08.16													
	Projektdokumentation Siedlungsprojekt Zwicky Süd, 2.Auflage 2013													
	www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/siedlung.html													

ANHANG B

Leitfaden Experteninterview

Leitfaden Experteninterview**Thema der Untersuchung**

Gegenstand der Untersuchung im Rahmen der Abschlussarbeit sind die gängigen Methoden zur Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen und daraus abgeleitet Empfehlungen für zukünftige Modelle zur Mietzinsgestaltung für diese Wohnformen. Der Sammelbegriff der „kollaborativen Wohnformen“ beinhaltet Wohnkonzepte, bei denen den Bewohnern nebst einem privaten Wohnbereich in unterschiedlichem Ausmasse gemeinschaftlich genutzte Angebote zur Verfügung stehen. Diese Wohnformen werden gemeinhin als Clusterwohnung, Satellitenwohnung, Grosshaushalt, Gross WG und ähnlichem bezeichnet.

Der Fokus der Untersuchung liegt auf Geschosswohnungsbauprojekten der letzten 10 Jahre mit einem Anteil an kollaborativen Wohnformen, die im deutsch-schweizerischen Raum realisiert wurden. Des Weiteren soll der Schwerpunkt auf die zur Anwendung gekommenen betriebs- und volkswirtschaftlichen Ansätze zur Gestaltung des Mietzinses gelegt werden. Die rechtliche Zulässigkeit der resultierenden Mietzinse wird in der Untersuchung untergeordnet, als gegebene Rahmenbedingung angesehen und nicht vertieft thematisiert.

Forschungsziel und Untersuchungsfragen

Kollaborative Wohnformen lassen sich typologisch bedingt nur unzureichend in die gängige Kategorisierung von Wohnraum einordnen. Durchschnittliche Mietpreise pro m² Wohnfläche können aufgrund des unterschiedlichen Wohnkonzeptes zu konventionellen Wohnformen nur bedingt herangezogen werden. Die geringe Anzahl von realisierten Beispielen erschwert aufgrund einer Vielzahl von Variablen die Ermittlung eines marktgerechten Mietzinses mittels Vergleichsprojekten.

Die Untersuchung hat das Ziel, anhand der Resultate aus der Analyse und dem Vergleich von angewandten Methoden und Modellen zur Gestaltung des Mietzinses realisierter kollaborativer Wohnformen, die relevanten Aspekte für die Gestaltung des Mietzinses zu ermitteln. Hierbei interessiert nicht nur die schematische Berechnung, sondern insbesondere das Nachvollziehen des Zustandekommens des Mietzinses. In der Folge sollen Empfehlungen für das Vorgehen bei der Ermittlung eines adäquaten und marktgerechten Mietzinses für kollaborative Wohnformen abgegeben werden.

Fragestellungen der Untersuchung

- Kann eine verallgemeinerbare, der Typologie angepasste Praxis / Methodik für die Berechnung des Mietzinses für kollaborative Wohnformen erstellt werden? Welche Aspekte sind gegenüber herkömmlichen Methoden zu berücksichtigen?
- Welchen Einfluss hat der Typ der kollaborativen Wohnform (Clusterwohnung, Grosshaushalt, etc.) auf die Methodik und die Mietzinsgestaltung?
- Wie schlägt sich der gegenüber konventionellen Wohnformen der gegebenenfalls grössere Nutzen durch zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Angebote im Mietpreis nieder?
- Wie wird der Aspekt des „Teilens“ und gemeinschaftlichen Nutzens im Mietpreis abgebildet?

Ziel des Interviews

Erhebung qualitativer Daten durch ein themenfokussiertes Gespräch mit Experten.

Zentrale Fragestellungen des Interviews

- Welche Methoden kommen in der Praxis bei der Bestimmung des Mietzinses für kollaborative Wohnformen zur Anwendung?
- Welche Faktoren werden bei der Verteilung der Gesamtmietsumme auf die einzelnen Einheiten berücksichtigt?
- In wieweit unterscheidet sich die Praxis der Mietzinsgestaltung für kollaborative Wohnformen von derjenigen von konventionellen Wohnungen?

Ideale Unterlagen von Seiten des Interviews als Grundlage für das Gespräch

- Wohnungsspiegel mit aktuellen Mietzinsen.
- Verteilschlüssel der Gesamtmiete auf die einzelnen Einheiten.
- Planschemata zum Nachvollziehen der für die Verteilung der Gesamtmietsumme zu Grunde liegenden Flächen.

Struktur Interview (Gesamtdauer in etwa 60 Minuten)

Block 1: Allgemeine Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema "Kollaborative Wohnformen"; Darlegung der persönliche Rolle in Bezug auf das Untersuchungsobjekt. 10'

Mögliche Fragen	<ul style="list-style-type: none"> • Kollaborative Wohnformen: Trend oder Nische? • Was waren die Beweggründe für sie / ihre Organisation kollaborative Wohnform anzubieten? • Wo sehen sie die Chancen und Potentiale, wo die Risiken? • Worin sehen sie die Motivation aus Nutzersicht in kollaborative Wohnformen zu ziehen? Wer ist aus ihrer Sicht die Zielgruppe?
-----------------	---

Block 2: Vergleich und Erhebung Mietzinse, Absorption im Markt, Fluktuation, Leerstand 10'

Mögliche Fragen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Höhe der resultierenden Mietzinse im Vergleich mit den üblichen Marktmieten an dem Standort. • Wie lang war die Insertionsdauer im Vergleich mit konventionellen Wohnungen? • In welcher Form wird gemietet? Verein, einzelnen Einheiten, etc. • Ist die Fluktuation höher als bei konventionellen Wohnformen und auf was könnte das eine oder andere zurückzuführen sein? • Sind die Bewirtschaftungskosten höher bei diesen Wohnformen als bei konventionellen Wohnungen? Wie findet dies Berücksichtigung in der Mietzinsgestaltung?
-----------------	---

Block 3: Erörtern / Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem / den Objekt/en der interviewten Person 30'

Fokus	Anhand des von der interviewten Person geführten Untersuchungsobjektes soll das Vorgehen bei der Mietzinsgestaltung konkret nachvollzogen und die bestimmenden Faktoren herausgeschält werden.
Mögliche Fragen	<ul style="list-style-type: none"> • Auf welcher Basis haben sie die Mietzinssumme bestimmt (Kostenmiete oder Marktmiete / Vergleichsmiete)? • Mit welcher Methode(n) haben sie die Mietzinssumme auf die einzelnen Wohnungen verteilt (Verteilschlüssel)? Welche Kriterien wurden hierbei berücksichtigt? • Was waren die bestimmenden Grössen? (im Normalfall Zimmer, Fläche, Volumen, Nebenräume (Angebot und Grösse), ausschliessliches Nutzungsrecht, ausschliessliches anteiliges Nutzungsrecht) • In wie weit wird der Aspekt des Teilens / in wie weit der des grösseren Nutzens oder des Angebots an Nutzungsoptionen im Mietpreis abgebildet? • Haben die kollaborativen Wohnformen einen Einfluss auf die Risikoprämie (Leerstandsrisiko) und wenn ja, lässt sie sich beziffern? • Findet mit den oben genannten Themenfeldern eine explizite

Auseinandersetzung bei der Mietzinsgestaltung statt?

Block 4: Rückblick, Ausblick; „Lesson learned“, alternative Herangehensweisen

10'

Mögliche
Fragen

- Wurden betreffend der Gestaltung des Mietzinses Fehler gemacht und wie könnte man sie vermeiden?
- Welche Aspekte sollte ein geeigneter Verteilschlüssel berücksichtigen?
- Bedarf es einer differenzierten Behandlung von kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung?
- In wie weit könnte aus ihrer Sicht für diese Wohnformen eine Vergleichsmiete herangezogen werden? Welche Variablen würden aus ihrer Sicht gegenüber üblichen Wohnformen zum Vergleich des Wohnungstyps herangezogen (Grösse der privaten Einheit, Anzahl gemeinschaftlicher Nutzungen, Wert der Optionen)?

ANHANG C

Stichwortartige und sinngemässe Transkripte der Experteninterviews

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview A

Experte: Res Keller
 Funktion: Geschäftsleiter Kalkbreite (2007 – 2016)
 Ort: Wohn- und Gewerbehaus Kalkbreite, 8003 Zürich
 Zeit: 29. Mai 2017; 16:00 – 17:15

Fallbeispiel A:

- Wohn- und Geschäftshaus Kalkbreite, 8003 Zürich

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Wohnungsspiegel mit Mietzinsen und Verteilschlüssel der Gesamtmietsumme, Stand Erstvermietung 12.11.2012
- Planschemata (Massstab 1:400) zum Nachvollziehen der für die Verteilung zu Grunde liegenden Flächen

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Persönliche Definition von kollaborativen Wohnformen

- Zu unterscheiden ist nachbarschaftsförderndes Wohnen (z.B. gewisser Grad von Einsicht, Orientierung zur Nachbarschaft, spezielle Ausbildung der Zugänge, etc.) und gemeinschaftliches Wohnen; gemeinschaftliches Wohnen hat gegenüber dem nachbarschaftsfördernden Wohnen eine Dimension mehr; am Beispiel der Kalkbreite sind es die zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsräume als integraler Bestandteil des Wohnens; Wohnformen wie der Grosshaushalt und die Clusterwohnungen bieten diesbezüglich den Bewohnern weitere Dimensionen.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der Genossenschaft)

- Die Motivation lag vor Allem in dem Versuch, für alle Bewohner zugängliche und offene Gemeinschaftsräume, die integraler Bestandteil des Hauses und der Wohnungen sind, anzubieten; im Unterschied zu gewöhnlichen Gemeinschaftsräumen stehen die Gemeinschaftsräume in der Kalkbreite jederzeit und jedem Bewohnenden zur Verfügung; niedrighschwellige Nutzbarkeit (keine

Reservation, keine zusätzliche Zahlung, nicht exklusiv privatisierbar, als temporäre Erweiterung des Individualraums benutzbar, etc.).

- Motivation der Entwicklung gemeinschaftsorientierter Wohnformen: Aufgrund der Resultate von Workshops, in denen die Bedürfnisse an das Wohnen formuliert wurden; daraus wurden die Wohnformen entwickelt und umgesetzt

Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Risiko, dass Konzepte nicht funktionieren: „Letztlich baust du einfach Raum: Wir haben anfangs gesagt wir bauen alles, wo wir das Gefühl haben es kann irgendwie funktionieren und wenn etwas nicht funktioniert, können wir es immer noch privatisieren und zu normalen Wohnungen machen.“; „Der umgekehrte Prozess ist eigentlich unmöglich.“

Mögliche Zielgruppen

- Es gibt sehr viele Leute, die gemeinschaftliche Wohnformen suchen. Paradebeispiel für eine mögliche Konstellation sind getrenntlebende Personen mit gemeinsamen Kindern: es gilt Strukturen zu schaffen, in denen alle gemeinsam in einem Haus wohnen; jeder für sich in einer Einheit; das Kind wohnt bei einem der beiden Elternteile, kann aber ohne grosse Probleme selbstständig zwischen den Elternteilen oszillieren; „Man muss Strukturen erfinden, wo so etwas möglich ist.“

Bestimmung der Grösse der kollaborativen Wohneinheiten

- Die Grösse der kollaborativen Wohnformen wurde auf Basis von Annahmen von funktionierenden Gruppengrössen gemacht; keine verallgemeinerbare Praxis

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Kostenmiete für Wohnräume nach Prinzip des Mietzinsreglements der Stadt Zürich
- Die Basis der Mietzinsgestaltung wurde bereits bei der Überbauung der Genossenschaft Dreieck in Zürich entwickelt und angewendet und fand in der Kalkbreite ihre Fortsetzung; das angewandte Modell wurde bei beiden Überbauungen breit in der Genossenschaft diskutiert und wird von den Genossenschaftern getragen. Ziel ist eine möglichst gerechte Verteilung der

Gesamtmiete, bezogen auf die gesamte Überbauung und auf die Qualitäten der einzelnen Einheiten.

Mietmodelle

- 3 Gross-WGs an Vereine; administrativ einfach zu handhaben.
- Bei 9.5-Zi.-Wohnung: 4 Hauptmieter bei 8 Bewohnern; gilt für alle Wohnungen: mehr als 4 Hauptmieter werden in der Bewirtschaftung sehr aufwendig, weil bei jedem Hauptmieterwechsel ein neuer Vertrag eingesetzt werden muss.
- Clusterwohnung: einzelne Wohneinheiten sind mit Einzelverträgen vermietet; lediglich Stromanschluss und Internet/Telefonanschluss müssen geteilt werden; dies ist der Tatsache geschuldet, dass es sich bei den Clusterwohnungen baurechtlich um eine Wohnung handelt (dies half bei der Bewältigung der Lärmproblematik: pro Wohnung sind mindestens gleich viele Zimmer lärmabgewandt wie -zugewandt).

Insertionszeit bei kollaborativen Wohnformen

- Sämtliche Wohneinheiten waren vor Bezug vermietet; auf die 9.5-Zi.-Wohnung wurde nur eine Bewerbung eingereicht.

Block III

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem Objekt der interviewten Person. (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse

- 1) Gesamtmietsumme basiert auf Kostenmietenansatz. Hieraus resultiert ein durchschnittlicher Mietzins von 220 CHF/m²a für HNF (Wohnen), 150 CHF/m²a für NNF im UG, 150 CHF/m²a für der der Wohnung zugeordneten AGF; keine Differenzierung des durchschnittlichen Mietpreises pro m² zwischen den Wohnformen; zu berücksichtigen ist ebenfalls das aufzubringende Kapital für die Pflichtanteile, welches sich einmalig an der Fläche der Wohnung orientiert.
- 2) Zusammensetzung der ungewichteten Jahresmiete:

$$\begin{aligned} & \text{HNF}_{\text{Wohnen}} \times 220 \text{ CHF} + \text{NNF}_{\text{Lager UG}} \times 150 \text{ CHF} + \text{AGF}_{\text{Loggia}} \times 150 \text{ CHF} \\ & = \text{jährlicher MZ}_{\text{ungewichtet}} \end{aligned}$$

- 3) Bestimmung des Faktors zur Abstufung und Differenzierung der Wohnungen zueinander aufgrund ihrer Eigenschaften; dies entspricht im optimalen Fall der Zahlungsbereitschaft für bestimmte Eigenschaften der Wohnung; technische

Vorgehensweise: 5 relevante Variablen; standardmässig auf 0 (neutral); in Abhängigkeit zur Eigenschaft Abschläge (-1 bis -2) oder Zuschläge (1 bis 3); zusätzliche Gewichtung der Variablen zueinander (zwischen 2 und 5)

Kriterium	Unabhängige Variable	Abhängige Variable (W)	Gewichtung (g)
Lage in Geschoss	2. OG	- 2	5
	3. OG	- 1	
	4. OG	0	
	5. OG	+1	
	6. OG	+2	
Orientierung	nur Strasse und Nord	- 2	3
	nur Strasse und Ost	- 1	
	neutral	0	
	nur Hof und Süd	1	
Grösse ⁹	ab 5.5-Zi.-Whg.	- 1	2
	4.5-Zi.-Whg. ¹⁰	0	
	2-Zi. – 3-Zi.-Whg.	+ 1	
	1-Zi. – 1.5-Zi.-Whg.	+ 2	
Flächenverbrauch (HNF) pro Bewohner/-in entsprechend Mindestbelegung	< 25 m ²	- 2	2
	25 – 30 m ²	- 1	
	30 – 35 m ²	0	
	35 – 40 m ²	+ 1	
	40 – 45 m ²	+ 2	
	> 45 m ²	+2	
Besonderes ¹¹	schwer möblierbar, Einsic Immissionen, schlechte Belichtung	- 1	3
	Zugang vom Hof nur über Schlafzimmer	+ 1	
	Zugang vom Hof	+ 2	

Tabelle Interview A: Angewandte Kriterien Nutzwertanalyse

⁹ Berücksichtigung des relativ abnehmenden Installationsgrades mit steigender Zimmerzahl

¹⁰ falls nur eine Nasszelle in der Wohnung vorhanden war, wurde der Wert auf -1 gesetzt

¹¹ Sollte eine Wohnung mehrere Variablen erfüllen, wurden die Werte der unabhängigen Variablen kumuliert.

4) Berechnung Abweichungsfaktor:

$$A = (W_{\text{Ges}} \times g_{\text{Ges}} + W_{\text{Orient}} \times g_{\text{Orient}} + W_{\text{Gr}} \times g_{\text{Gr}} + W_{\text{Flä}} \times g_{\text{Flä}} + W_{\text{Bes}} \times g_{\text{Bes}}) \times \text{konst}_{\text{Zu-/Abschlag}}$$

A: Abweichungsfaktor pro Wohneinheit

W: Wert der abhängigen Variablen gemäss Tabelle pro Wohneinheit

g_w : Gewichtung des jeweiligen Wertes gemäss Tabelle

$\text{konst}_{\text{Zu-/Abschlag}}$: Konstante zur Akzentuierung der Spreizung der objektbezogenen Mietpreise; Ziel: Spreizung von 30% (Im Beispiel der vorliegenden Mietzinskalkulation resultierende Konstante: 0.018)

- 5) Die Gewichtung der Eigenschaften wurde in einem iterativen Prozess entwickelt, indem nach Setzung der Gewichtung die resultierenden Mietzinse zueinander verglichen wurden. Zentrale Frage: Stimmt Qualität der Wohnung mit dem Preis überein? Bei keiner befriedigenden Verteilung wurde mittels einer Justierung der Gewichtung ein realistischeres Gesamtbild erzeugt. Die Einschätzung und Gewichtung wurde von einer Kommission von Geschäftsleitung und Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft vorgenommen.

6) Berechnung des Betrags der Abweichung für Einheit a:

$$\text{jährlicher MZ (a)}_{\text{ungewichtet}} \times A(a) = \text{Zu/Abschlag (a)}_{\text{Bewertung}}$$

- 7) Durch die Gewichtung der Eigenschaften und die Anwendung auf die ungewichteten Mietzinse entsteht eine Differenz zur berechneten Kostenmiete, die aufgrund der Vorgaben der Stadt nicht überschritten werden darf ($\sum \text{Kostenmiete} \neq \sum \text{MZ}_{\text{ungewichtet}} + \sum \text{Zu/Abschlag}_{\text{Bewertung}}$). Daher muss über die Reduktion des zu anfangs gesetzten durchschnittlichen Mietzinses der Ausgleich geschaffen werden:

$$\begin{aligned} \text{Zu/Abschlag (a)}_{\text{Bewertung}} - \sum \text{Zu/Abschlag}_{\text{Bewertung}} \times \text{MZ (a)}_{\text{ungewichtet}} / \sum \text{MZ}_{\text{ungewichtet}} \\ = \text{Zu/Abschlag (a)}_{\text{def}} \end{aligned}$$

8) Bestimmung des monatlichen MZ:

$$(\text{jährlicher MZ (a)}_{\text{ungewichtet}} + \text{Zu/Abschlag (a)}_{\text{def}}) / 12 = \text{monatlicher MZ}_{\text{gewichtet}}$$

- 9) Aufgrund der Gewichtung entsteht eine Streuung der Mietpreise CHF/m² HNF Wohnen pro Jahr von etwa 170 CHF bis 300 CHF; die resultierenden unterschiedlichen Mieten für ähnliche Wohnungstypen konnten bei der Vergabe unter Berücksichtigung des Haushaltseinkommens der Mieterschaft genutzt werden.

Umgang mit kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung

- Die Wohneinheiten der Clusterwohnung werden als separate 1-Zi. – 1.5 Zi.-Wohnungen in gleicher Weise behandelt, wie konventionelle Wohnformen; zuzüglich zu den Kosten der Wohnungseinheit werden auf Basis der

Mindestbelegung der Wohneinheiten anteilig die Kosten für den gemeinschaftlichen Bereich addiert.

- Die Gemeinschaftsküche des Grossshaushaltes wird ebenfalls anteilig nach Mindestbelegung der Wohneinheit auf die Wohnungsmieten addiert.
- Die Addition der anteiligen Kosten an den Gemeinschaftsflächen erfolgt in beiden Fällen als letzter Schritt; demnach wird dieser Kostenanteil nicht mit den Eigenschaften der Wohnung gewichtet.
- Situativ wurden spezielle Lösungen gewählt: Rue Interieure im Bereich der 9.5-Zi.-Wohnung, die gleichzeitig Teil des Grossshaushaltes ist, wurde zur Hälfte zur HNF der Wohnung gezählt; dieser Bereich kann aber von allen Bewohner des Grossshaushaltes als Durchgang verwendet werden.

Berücksichtigung des Aspekts des Teilens in der Mietzinsgestaltung

- Die Kalkbreite wendet bei der Umlegung der gemeinschaftlichen Kosten häufig die Aufteilung nach Personen, die etwas benutzen, an. Die für die Berechnung zu Grunde liegende Personenzahl basiert auf der vorgeschriebenen Mindestbelegung der jeweiligen Einheit.

Unterscheidung von drei Kategorien von gemeinschaftlichen Flächen und der Umgang bei der Mietzinsgestaltung

- I. Allgemeine Gemeinschaftsflächen; dazu gehören Cafeteria inkl. WC-Anlagen, Waschsalon, Lounge; Bewohner und Arbeitende der Kalkbreite können alles nutzen (nicht privatisierbar); diese Flächen sind vom Mietertrag ausgenommen, respektive die Kosten sind implizit in der Wohnungsmiete enthalten (je grösser die Wohnung, desto grösser der Kostenbeitrag); umgelegt auf alle Bewohner ist der Anteil HNF der Kategorie Allgemeine Gemeinschaftsflächen pro Bewohner bei etwa 1.2 m²; entspricht durchschnittlich weniger als 20 CHF/Person und Monat
- II. Gemeinschaftliche Flächen in Clusterwohnungen¹² und im Grossshaushalt werden auf die Anzahl Nutzer (Mindestbelegung der Wohneinheit) umgelegt und stehen exklusiv einen klar definierten Nutzerkreis zur Verfügung.
- III. „Room-Sharing“: individuelle, temporäre Anmietung bei Bedarf

¹² Anm. des Verfassers: die Clusterwohnungen des Untersuchungsobjektes sind typologisch sehr nahe an konventionellen Kleinwohnungen, da sie direkt ab der „Rue Interieur“ erschlossen sind und nicht über einen gemeinschaftlichen Wohnbereich; Bewohner sind somit von der Gemeinschaft autonomer; per Definition (Kapitel ...) handelt es sich um offene Clusterwohnungen

Raum	Kategorie	Nutzer	HNF total HNF pro Nutzer	ca. CHF pro Person und Monat
Cafeteria, Lounge, Waschsalon, WC	I	gesamte Hausgemeinschaft (auch Gewerbe und Büro) ~ 450 Personen	227 m ² ~ 0.5 m ²	< 10 CHF
Musikzimmer, Sauna, Sitzungszimmer (Flex), Box, Terrassenküche, Gemeinschaftsbüro, Pensionszimmer, Wohnjoker	II	Gesamte Hausgemeinschaft Aber temporär privatisierbar	854 m ² k.A.	individueller temporärer Mietvertrag
Gemeinschaftsfläche Cluster 1	III	Bewohner Grosshaushalt 9 Personen	37 m ² 4.1 m ²	~ 90 CHF
Gemeinschaftsfläche Cluster 2	III	Bewohner Grosshaushalt 9 Personen	24 m ² 2.6 m ²	~ 50 CHF
Gemeinschaftsfläche Cluster 3	III	Bewohner Grosshaushalt 12 Personen	40 m ² 3.3 m ²	~ 70 CHF
Gemeinschaftsfläche Grosshaushalt	III	Bewohner Grosshaushalt 55 Personen	140 m ² 2.6 m ²	~ 70 CHF

Tabelle Interview A: Raumkategorien Gemeinschaftsflächen

Block IV

Rückblick / Ausblick

Spezielle Erfahrung bezüglich gemeinschaftlichem Wohnen bei der Kalkbreite

- Die Bedürfnisse nach gemeinschaftlichen Wohnformen sind zum Teil noch „ausgeprägter“ als es das Programm der Kalkbreite vorsah. 2012 war der grösste Typ eine 9.5-Zi.-Wohnung. Im Zuge der Vermietung haben sich Gruppen beworben, die grössere Wohnungen für gemeinschaftliche Wohnformen anmieten wollten. Von den vier Bewerbungen mit mehr als 10 Einzelpersonen, wurden drei berücksichtigt. In zwei Fällen wurden Wohnungen zusammengelegt, um entsprechende Grössen anbieten zu können. Aufgrund der Bedürfnisse sind mittlerweile durch die Zusammenlegung und Umbau von konventionellen Wohnungen zwei grössere Wohnung mit 14 und 16 Zimmern entstanden; der Rückbau ist auf 20 Jahre mit einem Depot gesichert; an Verein vermietet; Individualräume verkleinert und dicht

belegt, dafür Arbeitszimmer, Spielzimmer, etc. gemeinschaftlich genutzt; 30 Bewerbungen erhalten auf den letzten Leerstand in dieser Wohnung.

- Terrassenküche wird weniger genutzt als gedacht; vermutet wird, dass es wegen den zusätzlichen Kosten für die Kategorie III ist, aber auch aufgrund des niedrigschwelligen Angebots der Cafeteria; Feste werden in der allgemeinen Cafeteria gefeiert (ebenfalls mit Küche zur Benutzung ausgestattet) -> lieber günstiger und einfach verfügbar, dafür nicht privat.
- „Man lebt wie in einer Villa“ (Aussage einer Bewohnerin) -> die Nutzungsoptionen sind ein wesentlicher Aspekt-> das ist Luxus zu einem günstigen Preis
- Bewohner zeigen Besuchern immer kurz ihre Wohnung und danach laufen sie durch die Siedlung und zeigen all die Dinge, die sie toll finden und die gemeinsam genutzt werden, auch wenn sie sie nicht nutzen. Aber all das gehört auch ihnen - daher wird es auch gezeigt.
- Hotel ist eine vergleichbare Typologie (temporäres Wohnen, Begrenzung der Individualfläche und Ausweitung der gemeinschaftlichen Fläche)

Zukünftige Entwicklungen

- Einkommensabhängige Mietzinse als Vision

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview B

Experte: Andreas Engweiler
 Funktion: Geschäftsführer Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
 Ort: Heinrichstrasse 241, 8005 Zürich
 Zeit: 20. Juni 2017, 8:30 – 9:30

Fallbeispiele B:

- Kraftwerk1 Hardturm / Fallbeispiel B1
- Kraftwerk1 Heizenholz / Fallbeispiel B2
- Kraftwerk1 Zwicky Süd (Fokus im Rahmen des Interviews) / Fallbeispiel B3

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Wohnungsspiegel mit Mietzinsen und Verteilschlüssel der Gesamtmietsumme, Stand 01.12.2016, für Untersuchungsobjekt Kraftwerk1 Zwicky Süd
- Planschemata (Massstab 1:200) zum Nachvollziehen der für die Verteilung zu Grunde liegenden Flächen der relevanten Wohneinheiten für Untersuchungsobjekt Kraftwerk1 Zwicky Süd

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Persönliche Definition von kollaborativen Wohnformen

- Zusammenwohnen im Grosshaushalt, wobei hier Haushalt über die Familie hinausgeht - eher Wohngemeinschaft; die Grösse der Wohngemeinschaft ist dabei von untergeordneter Relevanz: „Ob es 3 oder 14 sind, es kommt nicht so drauf an“
- Gestaltung der Wohnung ist per se anders aufgebaut: mehrere Aufenthaltsräume, mehrere abgeschottete Ruhezone;
- Im weitesten Sinn geht kollaboratives Wohnen auch über die eigene Wohnung hinaus; Angebot an gemeinschaftlichen Flächen für die gesamte Siedlung und das Quartier.

Trend oder Nische

- Zwingende Notwendigkeit, um in den Städten genügend Wohnraum für möglichst viele Wohnformen und Menschen zu generieren.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der Genossenschaft)

- Lange Erfahrung mit kollaborativen Wohnformen; seit dem ersten Projekt am Hardturm; Entwicklung von den der gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechenden Wohnformen.
- Interesse an Wohnexperimenten – auch über die eigentliche Wohnung hinaus; Beispiele aus dem Projekt Zwicky Süd:
 - Akzeptanz von speziellen Räumen oder Raumanordnungen: Gemeinschaftsraum, der der gesamten Siedlung zur Verfügung steht, aber von den zwei angrenzenden WGs mit direktem Zugang erschlossen werden kann; zurzeit nicht genutzt.
 - Die gemeinschaftliche Dachterrasse, die über den Patio des Grosshaushaltes erschlossen ist; die Terrasse wird nicht gebraucht („Die ist aktuell noch öd“).
 - Dachflächen auf Hallen der Siedlung nicht fertig gebaut; hier können Bewohner etwas entstehen lassen; Förderung des Austauschs und der Gemeinschaft -> Nebeneffekt: tieferer Mietzins aufgrund niedrigerer Investitionskosten.

Chancen und Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Chance: Verringerung des Wohnflächenverbrauchs pro Person; der Austausch in sozialen Beziehungen; Reaktion auf Veränderung der Familienzusammensetzung.
- Risiken: Zusatzräume/Schaltzimmer zeitweise nicht ausgelastet; „dass nicht abgeschätzt werden kann, wieviel Raum dazu benötigt wird“; Gefahr von einem Überangebot oder dass zu wenig Raum geplant und gebaut wird.

Beweggründe zum Vorzug kollaborativer Wohnformen gegenüber konventionellen (aus Nutzersicht)

- Mieter suchen die Gemeinschaft aktiv; Zusatznutzen wird erkannt; die Initiative und Entwicklungen von kollaborativen Wohnformen resultiert häufig aus den Reihen der Genossenschaft (bottom up). Es braucht eine Grundhaltung in der Siedlung, die solche Wohnformen trägt.

Mögliche Zielgruppen

- Familien, bei denen sich die Konstellation ändert und mit Zimmergrösse und -anzahl darauf reagiert werden kann
- „Grosshaushalte von Menschen, die diese Wohnform suchen“
- „Alleinstehende Leute jeden Alters, die nach Feierabend nicht in ihre 1-Zi.-Whg. abtauchen möchten“

Entwicklung der kollaborativen Wohnformen in Projekten der vergangenen Jahre bei der Bau- und Wohngenosenschaft Kraftwerk1

- „Suiten“ (wie im Kraftwerk1 Hardturm realisiert) gehören eher zum Typ Gross-WG; bis zu 15 Zimmer; 2-4 Zimmer teilen sich eine Nasszelle „inkl. überschwemmtem Badezimmer am Morgen“. So gesehen entsprechen die Suiten tendenziell klassischen WGs.
- Im Heizenholz wurde der Typ insofern weiterentwickelt, als dass das private Zimmer/die private Einheit um eine Nasszelle und eine Kochnische ergänzt wurde, und somit intimer und autonomer von der Gemeinschaft gewohnt werden kann.
- Im Zwicky Süd ist man von der dogmatischen Umsetzung des Cluster-Konzeptes wieder weggegangen. Hier wurde eine 11.5-Zi.-Wohnung als klassische Gross WG konzipiert und eine 13.5-Zi.-Wohnung als Mischform aus Clustereinheiten und klassischer Zimmer-WG. Dies trägt dem Umstand der Individualität Rechnung, bei der von verschiedenen Wohnbedürfnissen und -vorstellungen innerhalb einer kollaborativen Wohneinheit ausgegangen wird.

Bestimmung der Grösse der kollaborativen Wohneinheiten

- Die Anzahl Zimmer, und daraus abgeleitet die Belegung, ergibt sich aus den bisherigen Erfahrungen. Im Zwicky Süd werden verschiedenste Grössen angeboten. Die Erfahrung zeigt: Einheiten mit 6 Zimmern waren bezüglich der Grösse häufig ungünstig, da sie uneindeutig zwischen Familienwohnung und WG liegen (Unklarheiten betreffend angemessenem Ausbau: 2 oder 3 Badezimmer).

Relevanz des partizipativen Planungsprozesses

- Partizipativer Planungsprozess begünstigt das Entstehen alternativer Wohnformen; insbesondere beim Projekt Heizenholz; Erwartungen und Euphorie, aber auch Enttäuschung (vgl. Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz (2015), Anmerkung des Autors). Bei Zwicky Süd konnte die Partizipation weniger intensiv praktiziert

werden (Begründung: TU-Modell, Wettbewerb, verschiedene Bauträger (Senn, Anlagestiftung Adimora, Kraftwerk1)).

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- „Gesamtinvestition geteilt durch m^2 Wohnflächen“; „Es gibt keinen wahren Preis, ausser den tatsächlichen Kosten umgelegt auf die Miete.“

Mietmodelle

- Clusterwohnungen (Heizenholz) und Grosshaushalte werden von Kraftwerk1 an Vereine vermietet. Diese konstituieren sich aus den Bewohnern/Genossenschaftern; der Verein haftet für die Miete; die Aufteilung der Mietsumme pro Wohnung auf die einzelnen Privateinheiten der Wohnung obliegt dem Verein; die Bewohner haben Einzeluntermietverträge mit dem Verein; hier wird die Wohnform bewusster gewählt, als bei der Einzelzimmervermietung (wie zum Beispiel bei WGs angewendet); der Verein als soziales Konstrukt trägt nochmals zu einem grösseren Bewusstsein der Gemeinschaft bei; Nachteil: Die Miete der Wohnung lässt sich bei einem Mieterwechsel nicht an den Markt anpassen, aber „die Marktanpassung gibt es für diese Wohnungen eh nicht, da es keine Vergleichsobjekte dafür gibt“.
- Einzelzimmer der WGs werden mit Einzelverträgen vermietet; bedeutet grösseren Bewirtschaftungsaufwand; häufig eher kurze und zweckmässige Aufenthalte; es wird festgestellt, dass bei Einzelmietverträgen die Identifikation mit der Wohnform und der Gemeinschaft nicht so gross ist, wie bei der Vereinslösung; zurückzuführen ist dies auf die relativ kurze Aufenthaltsdauer und die Wahl der Wohnform aus hauptsächlich pragmatischen und finanziellen Gründen.

Fluktuation bei kollaborativen Wohnformen

- Aufgrund des Mietmodells an einen Verein wird die vorhandene Fluktuation auf der Geschäftsstelle der Genossenschaft nur durch Bewegungen auf dem Anteilskapital festgestellt (betrifft aber nur die Buchhaltung)
- Es zeigt sich, dass die Clusterwohnungen mit mehreren Familien nicht so gut funktionieren. Zu viele Kinder sorgen für erhöhte Fluktuation (Familien brauchen mehr Raum für sich).

Insertionszeit bei kollaborativen Wohnformen

- Insertionszeit für Neubauwohnung „bedeutend“ länger. 11.5-Zi.-Wohnung erst nach 1.5 Jahren. Stark abhängig vom Standort (im Zwicky schwierig).

Berücksichtigter Risikozuschlag

- Kein expliziter Risikozuschlag; ist Teil der Betriebsquote (gem. städtischem Mietzinsreglement Stadt Zürich Art. 2, Abs. 4 und Art.3: „Der Zuschlag [...] darf in der Regel 3.25% des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten“).
- „Förderung von neuen Wohnformen“ Teil des Reglements für die Vermietung von Wohnräumen (vgl. Reglement für die Vermietung von Wohnräumen (2012) Kraftwerk1, Art. 2): Das Naturell der Genossenschaft sorgt dafür, dass jeder ein Stück weit über die Anteilsscheine Eigentümer der Genossenschaft ist und somit auch das Risiko mitträgt.
- Zurzeit kann noch günstiger finanziert werden, als der zugrundliegende Referenzzins. „Das gibt etwas Schnuuf“, um speziellere Wohnformen zu entwickeln.

Block III

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem Objekt der interviewten Person (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse am Beispiel Kraftwerk1 Zwicky Süd:

- 1) Bestimmung der Mietzinssumme nach dem Kostenmietenansatz im gemeinnützigen Wohnungsbau (nach Vorgabe Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung). Hieraus resultiert ein durchschnittlicher m^2 -Preis für Wohnflächen im Vollausbau von rund 200 CHF/ m^2 a.
- 2) Aufgrund der Anzahl der Wohnungen wurde beschlossen, die Aufteilung der Gesamtmietsumme mittels eines systematischen Verteilschlüssels vorzunehmen.
- 3) Die angesetzten Grössen der abhängigen Variablen basieren auf Erfahrungsgrössen im Rahmen des Mietzinsgestaltungsprozesses. Die auf Basis der Eigenschaften der Wohnung ermittelten abhängigen Variablen werden summiert und anschliessend mit dem durchschnittlichen m^2 -Preis multipliziert.
- 4) Angewandte Variablen für die Gewichtung der Wohnungseigenschaften pro Einheit:

Eigenschaften	Unabhängige Variable	Abhängige Variable
Lagespezifische Faktoren ¹³	Haus 4 / 5 Nord	- 1 %
	Haus 6	+ 1 %
Gebäudegeometrische Faktoren ¹⁴	innere Flächen	- 12 %
Grösse ¹⁵	1-Zi. – 2.5 Zi.	+ 6 %
	3.5 Zi	+ 3 %
	5.5-Zi. – 8.5 Zi.	- 3 %
Geschossigkeit ¹⁶	1. OG	- 4 %
	2. OG	- 2 %
	3. OG	+ 0 %
	4. OG	+ 2 %
	5. OG	+ 4 %
	6. OG	+ 6 %
Globale Wertung (Besonderheiten ¹⁷)	nach Ermessen	-3 % bis 2%

Tabelle Interview B: Angewandte Kriterien Nutzwertanalyse

- 5) Für die gesamte Siedlung zur Verfügung stehende gemeinschaftlich genutzte Flächen sind von den Ertragsflächen ausgenommen und werden somit über die Ertragsflächen getragen. Dementsprechend gilt: je mehr Flächenverbrauch, desto höher die anteiligen Kosten an den Gemeinschaftsflächen.
- 6) Die kollaborativen Wohnformen (13.5-Zi.-Wohnung = Mischform aus Clusterwohnung und Gross-WG und 11.5-Zi.-Wohnung = Gross-WG) werden nicht explizit aufgrund der Wohnform im Rahmen der Mietzinsgestaltung speziell behandelt. Lediglich die Reduktion in der Gewichtung für grössere Wohnungen wird nicht angewendet, da der Installationsgrad im Gegensatz zu einer 5.5-Zi. – 8.5-Zi.-Wohnung relativ hoch ist. Dies hat aber in erster Linie mit der Ausstattung und

¹³ Die Siedlung Kraftwerk1 Zwicky Süd besteht aus 3 Gebäuden, die in unterschiedlichem Mass Emissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. Haus 4 und Haus 5 Nord fungieren als Lärmriegel. Im Haus 6 haben alle Wohnungen eine Süd- / Süd-West-Ausrichtung

¹⁴ Einige vergleichsweise grosse Wohnungen in Haus 5 verfügen aufgrund der Gebäudegeometrie über grosse Flächenanteile, die im Gebäudeinneren nur indirekt über Lichthöfe oder das Treppenhaus belichtet werden. Die eingeschränkte Nutzbarkeit ist mit der Reduktion der Gewichtung berücksichtigt

¹⁵ berücksichtigt den notwendigen Anteil an Infrastruktur pro Zimmer. Je grösser die Wohnung, desto geringer der Installationsgrad.

¹⁶ Lage der Einheit im Gebäude

¹⁷ berücksichtigt die Form der Wohnung. Attika +1%; zumietbare Zimmer ohne Küche/Bad -3%; 5.5-Zi.-Wohnung mit übergroßem Balkon +1%; 4.5-Zi.-Wohnung: Übergrösse führt zur nachträglichen Vergünstigung zur Gewährleistung der Markttauglichkeit.

nur untergeordnet mit der Inwertsetzung der Eigenschaften der kollaborativen Wohnform zu tun.

Block IV

Rückblick / Ausblick

Bisherige Fehler im Rahmen der Mietzinsgestaltung von kollaborativen Wohnformen

- Keine, Erfahrung aus 3 Projekten (Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd)

Aspekte, die ein geeigneter Verteilschlüssel beinhalten sollte

- Mehrflächenausgleich und Ausgleich des höheren Installationsbedarfs an Küche und Bad im Mietzins.

Bedarf einer differenzierten Behandlung von kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung

- Kein Bedarf

Möglichkeit der Vergleichsmieten für kollaborative Wohnformen

- Nicht möglich – ausser aus eigenem Bestand; die Wohnformen sind zu individuell und heterogen, um sie vergleichen zu können.

Zukünftige Entwicklungen

- Auch in Folgeprojekten wird die Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen verfolgt. Unter anderem weil es Bestandteil der Strategie ist, experimentelle Wohnformen zu fördern. Hierdurch entsteht auch die nötige Legitimation gegenüber den Genossenschaftlern, „dass die Wohnungen für experimentelle Wohnformen unter Umständen nicht ab dem ersten Tag vermietet sind“.
- „Wir versuchen Wohnformen zu machen, die Logik haben.“ Diese Logik bestimmt auch die Ausstattung. Bepreist wird die Logik, nicht aber das einzelne Ausstattungselement.

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview C

Experte: Nina Schneider
 Funktion: Genossenschaft Kalkbreite, PL Zollhaus (Nutzung, Betrieb und Partizipation)
 Ort: Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich
 Zeit: 23. Juni 2017; 9:00 – 9:45

Fallbeispiel C:

- Neubau Zollhaus, Zollstrasse, 8005 Zürich (Stand Bauprojekt, Fertigstellung 2020)

Vorliegende Unterlagen:

- Wohnungsspiegel mit Mietzinsen und Verteilschlüssel der Gesamtmietsumme, Stand Juni 2017

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Entwicklungen; heutige Trends

- Sehr experimentierfreudige Phase in den Siebzigern; Wohngemeinschaften auch von Familien; Entwicklungen dann eingeschlafen; wurde vom Wohnungsmarkt nicht aufgenommen.
- Verschiedene Akteure nehmen das Thema des kollaborativen Wohnens wieder auf; es entsteht wieder ein Markt.
- Beobachtung, dass die Familien sich verändern; sehr viele Patchwork-Familien; viele getrennte Paare, die aufgrund der Kinder immer noch räumlich nah, wenn auch nicht zusammenwohnen wollen.
- Insbesondere im städtischen Kontext besteht eine grosse Nachfrage nach alternativen, auf die aktuellen Wohnbedürfnisse zugeschnittenen, Wohnformen.
- Bedarf wächst auch bei älteren Menschen; Menschen, die es nie gewohnt waren in Wohngemeinschaften zu wohnen, kennen den Vorteil nicht. Aber die heutige Generation 60+ hat häufig in der vorfamiliären Phase Erfahrungen in Wohngemeinschaften gesammelt und sucht diese in der nachfamiliären Phase wieder.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der Genossenschaft)

- „Wir wollen nicht Standard bauen, sondern Wohnungen für Leute, die potentiell aus der Stadt vertrieben werden oder in der Stadt wenig Raum finden.“
- „Leuchtturmprojekt“; Aufnahme des gesellschaftlichen Wandels und gesellschaftlicher Strömungen.
- Gegenpol zur Architektur, die von „Fachmännern“ gemacht wird; es wird nicht vom Wohnen her gedacht, sondern vom Städtebau und vom Formalen; hier gehen häufig Aspekte auf der sozialen Ebene vergessen, die den Bewohnern wichtig sind.
- „Wir glauben, dass die Menge intelligenter ist als das Individuum“; Einbindung der Bewohner die potentiell die Liegenschaften bewohnen könnten.

Spezialform Hallenwohnen

- Aufnahme des Momentum: Interesse an Selbstverwirklichung und an dem situativen Bauen; Möglichkeit geben, den Bewohnern ihre ureigenen Bedürfnisse des Wohnens zu entdecken und auszuleben.
- zwei Aspekte: die Selbstverwirklichung und das kollektive Wohnen; die Unterstützung und Förderung solcher Wohnformen sind beides Bestandteil des Konzeptes des Hallenwohnens
- Halle wird im Grundausbau zur Verfügung gestellt; Anschlüsse für Wasser, Strom etc. sind vorbereitet; Leerrohr raster in der Decke für Kabeltrassen ist ebenfalls vorbereitet.
- Für den individuellen Innenausbau braucht es ein Baugesuch und eine Genehmigung.
- Ewas teurer als eine Standardwohnung auch wegen Raumhöhe 1.5 Etagen, da der Innenausbau noch selbst erstellt werden muss; allerdings kann selbst bestimmt werden, wie aufwendig dieser ausgeführt werden soll.
- Der Skaleneffekt von standardisierten Wohnungen mit standardisierten Küchen und Bädern, etc. kann nicht genutzt werden.

Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Reduktion des Risikos durch Einbindung vieler interessierter Personen bei der Konzeption und Überprüfung der Projektstände.
- Höhere Bauherrenkosten als bei einem konventionellen Bau.
- Partizipation kostet Geld.

Beweggründe/Motivation zum Vorzug kollaborativer Wohnformen gegenüber konventionellen (aus Nutzersicht)

- Hallenwohnen: Initiiert im Planungsprozess aus der Idee der Zwischennutzung; es gibt wenig legalen Raum aus der Zwischennutzung, der zum Wohnen genutzt wird.
- Workshop der Kalkbreite ergab, dass es ein grosses Bedürfnis der Bewohner gibt, Spuren in der eigenen Wohnung zu hinterlassen und auch eine Bereitschaft, Spuren zu übernehmen; es wird als Verlust empfunden, dass in den meisten Wohnungen gar nichts verändert werden darf; aber man hat in dem Workshop festgestellt: entgegen der Idee der Zwischennutzung ist es teurer sich selbst zu verwirklichen; in Bezug auf das Hallenwohnen bestehen wesentliche Unterschiede zur Idee der Zwischennutzung: Energetische Auflagen, Ziel der Genossenschaft nach Senkung des Flächenbedarfs, etc..
- Die Anspruchsgruppen, von denen es eingebracht wurde, könnten enttäuscht sein, da sie eben nicht „unendlich“ Platz haben, sondern sich aufgrund der Auflage der Senkung des Flächenverbrauchs deutlich einschränken müssen.

Mögliche Zielgruppen

- Für Menschen, die nicht in vorgefertigten Wohnungen wohnen wollen; für Menschen, die etwas ganz Extremes zum Wohnen suchen; für Menschen, die die räumliche Anpassbarkeit an Bedürfnisse schätzen.

Bestimmung der Grösse der kollaborativen Wohneinheiten

- Die Gruppengrösse ergibt sich aus dem angestrebten Flächenverbrauch pro Kopf; dieser beträgt im Zollhaus 32 m² pro Person; bezogen auf das Hallenwohnen mit 1.5 Etagen sind das ca. 20 m² Grundfläche.

Relevanz des partizipativen Planungsprozesses:

- „Man kann das Hallenwohnen einfach Bauen und auf den Markt werfen und schauen, was passiert. Aber das wäre ein grosses Wagnis und beträchtliches Risiko“; dies kann mit dem frühen Aufstarten des Prozesses minimiert werden; falls in der Konzeptphase keine brauchbaren Konzepte eingereicht werden, kann die Genossenschaft die „Reissleine“ ziehen und auf einen anderen Typ Wohnen umschwenken.

Weiterentwicklung von kollaborativen Wohnformen

- Neu: Hallenwohnen und Gross-WG; molekulares Wohnen; freier konzipiert; weniger Vorgaben aus der Planung; Dinge sollen entstehen
- Grosshaushalt und Clusterwohnungen (geschlossener Typ) sind nicht vorgesehen; die Kleinwohneinheiten sind aber zentral an einem Hof angeordnet; keine gemeinschaftliche Infrastruktur exklusiv für diese Einheiten; aber gemeinschaftliche Cafeteria und ein nutzungsneutraler Raum am Innenhof, wo Küchenanschlüsse vorgesehen sind, falls die Mietenden später gemeinsam eine Küche einbauen wollen.
- Bei der Kalkbreite hat man mehr Küchen gebaut, als heute gebraucht werden; im Zollhaus ist die Strategie erst einmal weniger Vorgaben zu machen und es den Bewohnern zu überlassen, zu einem späteren Zeitpunkt sich ihr Wohnumfeld in der Weise einzurichten, wie sie es sich vorstellen.

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Kostenmiete für den Wohnanteil.
- „Die Idee ist nicht marktförmig zu handeln, sondern das Recht auf Wohnen zu stärken, indem wir versuchen dieses Land und die Gebäude dem Markt und dem Marktgeschehen zu entziehen.“

Leerstandsrisiko bei kollaborativen Wohnformen

- Zurzeit kein Problem beim Wohnen; Vermietung der Gewerbeflächen ist problematischer.

Landkauf von SBB

- Kauf des Landes war Verhandlungssache mit der SBB; Preis orientiert sich an Landpreisen der Stadt Zürich für gemeinnützigen Wohnungsbau und einem Zuschlag für die gewerblichen Nutzungen (hieraus resultiert auch eine differenzierte Behandlung dieser beiden Nutzungsarten in der Mietzinsgestaltung)
- Hieraus resultiert strikte Einhaltung einer Kostenmiete für das Wohnen; Überwälzung der Mehrkosten des Landes aufgrund des Gewerbeanteils auf die Gewerbeflächen.

Block III

Das Untersuchungsobjekt beinhaltet zum aktuellen Zeitpunkt einen Wohnungsmix von 1-Zi.-Wohnungen bis 9.5-Zi.-Wohnungen. Alle Zwischengrößen sind repräsentiert. Zusätzlich sind zwei Hallenwohnungen vorgesehen. Sämtliche Wohnungen werden als Ganzes in der Mietzinsgestaltung betrachtet. Es findet keine Differenzierung in einzelne Einheiten insbesondere bei den Grosswohnungen (ab 6.5-Zi.-Wohnung) statt.

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem Objekt der interviewten Person; Planungsstand 06.2017 (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse

- 1) Unterscheidung in zwei Nutzergruppen: Gewerbe- und Wohnnutzung.
- 2) Da die Gesamtmiete auf Basis der Kostenmiete in ihrer Höhe limitiert ist, ergibt sich die für die Kalkulation ermittelte Grundmiete von 265 CHF/ m²a Wohnfläche aus der Rückrechnung. Nach der relativen Differenzierung der Wohnungen mittels Bewertungsfaktoren und höchstzulässiger Gesamtmiete auf Basis der Kostenmietekalkulation kann die Grundmiete abgeleitet werden.
- 3) Bestimmung des Faktors zur Differenzierung der Wohnungen zueinander aufgrund ihrer Eigenschaften; Angestrebte Mietzinsspreizung sind -10% bis +20% um günstige Wohnungen zu erhalten und besserverdienende gerecht zu beteiligen; technische Vorgehensweise: 4¹⁸ relevante Variablen +1 zusätzliche Variable für die Hallenwohnungen; in Abhängigkeit zur Eigenschaft Ab- oder Zuschläge je Variable in 5er Schritten (Spreizung der jeweiligen Faktoren von 50 – 200); keine zusätzliche Gewichtung der Variablen zueinander.

¹⁸ Zurzeit wird noch evaluiert, ob im Rahmen einer Verfeinerung noch weitere Variablen zur Bewertung der Wohnungsqualität aufzunehmen sind; dies könnten z.B. sein: Raumtiefe, Zugang zum Innenhof, ...

Bezeichnung Faktor	unabhängige Variable	abhängige Variable (W)
Lage in Geschoss (linear)	2. OG	90
	3. OG	100
	4. OG	110
	5. OG	120
Orientierung	Himmelsrichtungen / Innenhof	90 bis 140
	wobei Süd- und West Ausrichtungen am Höchsten bewertet werden	
Flächenverbrauch (HNF) ¹⁹ pro Bewohner/-in entsprechend Mindestbelegung	< 25 m ²	80
	25 – 27 m ²	90
	27 – 29 m ²	95
	29 – 33 m ²	100
	33 – 36 m ²	110
	36 – 40 m ²	115
	40 – 45 m ²	120
Anzahl Küche und Bad pro Bewohner/-in entsprechend Mindestbelegung	Hallenwohnen / Küche und Bad wird von Mieter gestellt	50
	Küche; Nasszellen / 8 Bewohner	70
	Küche; Nasszellen / 6 Bewohner	80
	Küche; Nasszellen / 5 Bewohner und Jokerzimmer (geteilte Küche; 1 Nasszelle / 1 Bewohner)	90
	Küche; Nasszellen / 4 Bewohner	100
	Küche; Nasszellen / 3 Bewohner	110
	Küche; Nasszellen / 2 Bewohner	120
	Küche; Nasszellen / 1 Bewohner	140
Raumhöhe (nur bei Hallenwohnen verwendet)	1.5 fache Regelgeschosshöhe	200

Tabelle Interview C: Angewandte Kriterien Nutzwertanalyse

¹⁹ Die Reduktion des individuellen Flächenverbrauchs ist ein wichtiges Thema der Genossenschaft Kalkbreite und wird daher als Faktor bei der Mietzinsgestaltung berücksichtigt.

Es ist geplant, in der Feinjustierung die verschiedenen Faktoren noch unterschiedlich zu bewerten; aktuell sind die Faktoren linear eingesetzt um den Ertrag zu ermitteln.

- 4) Der Faktor_{Total} entspricht dem Mittelwert der Einzelfaktoren. Berechnung der bewerteten Miete für Wohnung (x):

$$MZ(x)_{\text{bewertet}} = \text{Fläche}(x) \times \text{Grundpreis CHF/m}^2\text{a} \times \text{Faktor}_{\text{Total}} / 100$$

Aufgrund des Einzelfaktors Raumhöhe entspricht der m²-Preis des Hallenwohnens dem durchschnittlichen m²-Preis von ca. 290 CHF/m²a²⁰ für die Wohnnutzung der Siedlung; Aufpreis durch die 1.50 m Mehrhöhe, Minderpreis durch den reduzierten Ausbaustandard; diese zwei Effekte heben sich gegenseitig annähernd auf.

- 5) Gemeinschaftliche Nutzungen werden aus den Ertragsflächen herausgenommen und deren Kosten mit dem gleichen durchschnittlichen m² Preis auf die verbleibenden Ertragsflächen aufgeteilt. Die Gemeinschaftsflächen werden differenziert nach den zwei Nutzergruppen anteilig auf die m² Ertragsfläche umgelegt. Die Gemeinschaftsflächen, die sowohl vom Gewerbe als auch den Bewohnenden genutzt werden, werden durch die Gesamtmenge m² Ertragsflächen des Wohnens und des Gewerbes geteilt. Exklusiv von den Bewohnern genutzte Gemeinschaftsflächen werden durch die Gesamtmenge m² Ertragsflächen des Wohnens geteilt und flächengewichtet den jeweiligen Einheiten zugeschlagen. Die hieraus resultierenden Quotienten werden mit der Menge m² Ertragsflächen der Einheiten und mit einem Grundpreis für Gemeinschaftsflächen multipliziert und auf die bewertete Miete pro Einheit addiert.

Umgang mit kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung

- Grundsätzlich Gleichbehandlung aller Wohnformen unabhängig wie sie bewohnt werden; Verteilung der Mietsumme auf die einzelnen Bewohner von Gross-WGs und dem Hallenwohnen ist von den Bewohnern selbst zu organisieren.
- Über die Faktoren „Anzahl Küche und Bad pro Bewohner“ und „Flächenverbrauch pro Kopf“ werden kollaborative Wohnformen aufgrund ihrer Eigenschaften begünstigt.

Block IV

Rückblick / Ausblick

²⁰ Provisorischer Mittelwert, Die Grundmiete beträgt 265 CHF/m²a, Es wird angestrebt mit dem Mittelwert in Richtung Grundmiete zu kommen.

Bedarf einer differenzierten Behandlung von kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung

- Absolut dagegen; keine Subventionierung von einer Wohnform.
- Frühzeitiger Beginn bei der Formierung der Wohngemeinschaften, da bei herkömmlich angestrebter Insertionszeit sich eine Wohngemeinschaft nicht bilden kann.
- Für das Hallenwohnen läuft zur Zeit der Prozess an, um potentielle Gruppen zu finden und Konzepte zu evaluieren.

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview D

Experte: Dominik Lässer
 Funktion: Genossenschaft „mehr als wohnen“, Leiter Vermietung und Bewirtschaftung
 Ort: Hagenholzstrasse 104b, 8050 Zürich
 Zeit: 28. Juni 2017, 8:30 – 9:30

Fallbeispiel D:

- Wohnsiedlung Hunziker Areal, Leutschenbach

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Grundrisse aller Bauten mit kollaborativen Wohnformen der Siedlung

Block I

Einstiegsfragen zur Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der Genossenschaft)

- Zusammenschluss von mehreren Genossenschaften; Ursprung war aber eine kleinere Gruppe von Initianten mit dem Ziel herauszufinden, wie sich die Genossenschaften entwickeln können.
- Der Ursprungsgedanke der Genossenschaft ist schon an sich von kollaborativer Natur; Grundidee, dass man gemeinsam mehr erreicht; dieser Gedanke ist über die Jahre bei den Genossenschaften allgemein etwas verloren gegangen; vor 30-40 Jahren war es noch selbstverständlicher, dass man sich auch persönlich in der Gemeinschaft eingebracht hat um zum Beispiel Sanierungen oder Erneuerungen vorzunehmen; dies ist in den letzten 20 Jahren verloren gegangen.
- Zentrale Frage: Wie kann man in der Zukunft wieder gemeinsam mehr erreichen, Leute motivieren gemeinsam etwas zu schaffen, gemeinsam zu wohnen, zu leben und zu teilen über die eigene Wohnung hinaus?

Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Risiken: mehr Konflikte; zum Beispiel Waschsalons, die heute wieder an zentraler Stelle angeboten werden, aber nicht alle haben die gleichen Anforderungen an Sauberkeit.
- Risiko von Clusterwohnungen besteht vor Allem aufgrund ihrer Grösse; im Fall von Leerstand grosser Ertragsausfall.
- Verhältnis zwischen konventionellen zu kollaborativen oder sonstigen speziellen, am Markt noch nicht so erprobten, Wohnformen spielt eine Rolle.

Mögliche Zielgruppen

- Unsicherheit betreffend der tatsächlichen Grösse der Zielgruppe.
- Die Lebensphase in der diese Wohnformen gefragt sind, ist die vorfamiliäre Phase im Alter von 20 bis 35 Jahren (bis Familiengründung); aber auch Personen, die keine Familie gegründet haben und nicht alleine leben wollen
- Für ältere Bewohner ist es nicht interessant; die Genossenschaft hat versucht die Demografie in ihrer Siedlung abzubilden; ältere Menschen sind aber unterrepräsentiert; hauptsächlich wurden Studenten und junge Familien erreicht.
- Familien mit kleinen Kindern sprengen häufig den Rahmen der Clusterwohnung; wenn Kinder in die Clusterwohnung hinein geboren werden, dann führt dies oftmals zu erhöhter Fluktuation.
- Für die Clusterwohnungen stünden im Falle von Leerständen verschiedene institutionelle Interessenten parat (Zürcher Kinder- und Jugendheim, Züriwerk; optimale Wohnform für solche Institutionen; Wohncharakter und dennoch halbklinischer Bereich anbietbar)
- Im Haus G sind zwei Wohnungen an Firmen vermietet; Bewohnerschaft entspricht allerdings nicht dem Zielpublikum der Genossenschaft: sehr unverbindlich, halbes Jahr da und dann wieder weg, keine Teilnahme an Veranstaltungen, keine Mitglieder in der Genossenschaft, kein Interesse an Vernetzung; entspricht nicht der Vorstellung der Genossenschaft und wird aufgrund dessen auch nicht weiterverfolgt; für die Bewohner ist es aber interessant, da sie die räumlichen Angebote, wie z.B. die Dachterrasse, gerne nutzen.
- Eventuell entspricht das bestehende Angebot an kollaborativen Wohnformen auf dem Markt bereits der Grenze dessen, was der Markt absorbiert.

Relevanz des partizipativen Planungsprozesses

- Grosse Rolle im Entwicklungsprozess.
- Echoräume waren wichtiges Mittel in der Entwicklung.

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Kostenmiete

Mietmodelle

- Clusterwohnungen: Vermietung an Vereine; längerer Prozess der Findung der richtigen Leute; Bewohner wurden bei der Vereinsgründung begleitet; Statuten waren von der Genossenschaft bereits vorbereitet.
- Verein bestimmt den Untermietzins unter seinen Einheiten selbst; es gelten die Bestimmungen der Untermiete; hinzu kommen bei vielen noch gewisse gemeinsame Ausgaben (Internet, Anschaffungen, etc.); in der Praxis findet die Aufteilung der Miete mit einem Schlüssel nach Quadratmetern oder Personenbelegung innerhalb des Vereins statt.

Insertionszeit und Fluktuation bei kollaborativen Wohnformen

- Aufgrund des Mietmodells ist die Fluktuation in den Clusterwohnungen nur über Mitgliederwechsel in der Genossenschaft spürbar.
- Bisher kein Leerstand bei den Clusterwohnungen (aus Perspektive Verwaltung); bis heute nur ein Wechsel (eines Vereins) in den Clusterwohnungen; Künstlerkollektiv hatte einen befristeten Vertrag, nach Mietende konnte die Einheit direkt wieder vermietet werden.

Allmendräume

- Die Auslastung der zumietbaren Räume ist sehr volatil; zurzeit vollvermietet (in Bezug auf die Musikzimmer), ist aber zufällige Momentaufnahme; teilweise wochenweise vermietet, teilweise tageweise.
- Sauna wird wenig genutzt.

- Zusätzliche Angebote auf dem Areal wirken stark identitätsstiftend, auch wenn nicht alles ständig genutzt wird; wird als Vorteil von den Bewohnern erkannt.

Berücksichtigter Risikozuschlag

- Keine Risikoprämie; Begrenzung auch durch Vorgaben bei der Kostenmiete; das Risiko wird von der Genossenschaft getragen; höhere Bewirtschaftungskosten
- Schwierig zu vergleichen, da grundsätzlich in der Siedlung mehr Services angeboten werden; die Allmendräume bedingen mehr Aufwendungen für Reinigung; vieles wird von der Rezeption geleistet.

Block III

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei den Objekten der interviewten Person (Anmerkung des Verfassers: Es liegen keine zusätzlichen Unterlagen zur vertieften Auseinandersetzung vor).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse

- 1) Bestimmung der Mietzinssumme nach dem Kostenmietenansatz im gemeinnützigen Wohnungsbau (nach Vorgabe Stadt Zürich / Kanton Zürich, Büro für Wohnbauförderung). Hieraus resultiert ein durchschnittlicher m²-Preis für Wohnflächen im Vollausbau von 200 CHF/m²a (provisorisch, da finale Bauabrechnung noch nicht vorliegt); Gilt für alle Wohnungstypen, da der Ausbaustandard vergleichbar ist; keine differenzierte Behandlung von Satellitenwohnungen (Clusterwohnungen), Gross-WGs oder Stadiowohnungen im Vergleich zu konventionellen Wohnungen.
- 2) Gewichtung der einzelnen Wohnungsmieten nach Geschossigkeit, Ausrichtung, Aussenflächen (Balkon mit gewissen m² eingerechnet).
- 3) Für die gesamte Siedlung zur Verfügung stehende, gemeinschaftlich genutzte Flächen (Allmend) werden unterschiedlich behandelt; gewisse Räume sind bereits im Mietpreis inklusive; andere Räume können temporär für Privatzwecke gemietet werden (Musikzimmer, Seminarräume, Allmendräume, Galerie für Kunstschaffende; etc.); für genossenschaftliche oder gemeinschaftliche Veranstaltungen ist die Miete im Mietpreis der Wohnung enthalten; der Mietzins für diese Räume ist relativ hoch, da sowohl der höhere Ausbaustandard bei der Erstellung (insbesondere Musikzimmer), erhöhte Bewirtschaftungskosten als auch allfällige Leerstände und Ertragsausfälle berücksichtigt sind.

Block IV

Rückblick / Ausblick

Berücksichtigung Aspekt des Nutzens und des Teilens

- Wurde nicht explizit berücksichtigt.

Bedarf einer differenzierten Behandlung von kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung

- Keine Quersubventionierung kollaborativer Wohnformen
- Durch die grosse Gemeinschaftsfläche sind die Satellitenwohnungen relativ teuer.

Zukünftige Entwicklungen

- In einem Folgeprojekt aus dem Blickwinkel der Risikobetrachtung wäre man eher zurückhaltend beim Einsatz kollaborativer Wohnformen.
- Aus Sicht der Bewirtschaftung sind die Wohnungen relativ einfach zu handhaben (geringe Fluktuation, Leute organisieren sich selbst).

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview E

Experte: Steven Cann
 Funktion: Wohngenossenschaft Zimmerfrei.ch; Zuständig für Finanzen, Vermietung
 Ort: Planungsamt Stadt Basel, Rittergasse 4, 4051 Basel
 Zeit: 06.07.2017; 13:15 – 14:15

Fallbeispiel E:

- Projekt Stadterle, Erlenmatt Ost, Basel (in Realisierung; Fertigstellung Dezember 2017; in Vermarktung)

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Wohnungsspiegel mit Mietzinsen und Verteilschlüssel der Gesamtmietsumme Stand 04.06.2017 (Grundlage Erstmietverträge)
- Vergleichswerte Mietpreis nach Bauperiode und Zimmerzahl (Quelle: Präsidiialdepartement des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt)
- Verteilschlüssel der Mieten in der Clusterwohnung (von Bewohnern erstellt)
- Planschemata (ohne Massstab; aus Wohngenossenschaft Zimmerfrei (2015) *Dokumentation Stadterle, Basel*. Projektdokumentation Dezember 2015)

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Persönliche Definition von kollaborativen Wohnformen

- Unterscheidung der Gemeinschaft im ganzen Haus „das ist die Genossenschaft“ und speziellen Wohnformen „Clusterwohnungen, 12.5-Zimmer-Wohnung“, wo man nochmals etwas „enger“ zusammenwohnt.
- Das ganze Gebäude ist eine Gemeinschaft; man muss nicht zwingend mit anderen in einer Wohnung wohnen, um gemeinschaftlich zu leben.

Kollaborative Wohnformen - Trend oder Nische:

- Grosses Interesse ist zu beobachten; spannendes Feld, auch im Hinblick auf die Auseinandersetzung mit dem Wohnen und was genau die Bedürfnisse sind.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der Genossenschaft)

- Basel hat einen sehr hohen Anteil Einpersonenhaushalte (in Basel 50%; Zweipersonenhaushalte nochmal 30%); für Viele ist diese Wohnform ideal, aber eine unbestimmte Anzahl an Haushalten könnte sich auch alternative, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen vorstellen; der Markt bietet zurzeit kein adäquates Angebot; bei diesen Zahlen (80% Ein- und Zweipersonenhaushalte) müsste man davon ausgehen, dass es eine Nachfrage gibt.
- Es ging vorerst darum, eine Gemeinschaft zu bilden und in einem zweiten Schritt, die Balance zwischen Gemeinschaft und Privatbereichen zu ermitteln.
- Ziel ist es, eine robuste stabile Gemeinschaft aufzubauen, um auch weniger stabile Leute aufzunehmen.

Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Risiken: Umso grösser die Anzahl der Personen die in einer Wohnung zusammenleben, desto grösser die Schwierigkeiten bei der Konstituierung der Gruppe; Findungs- und Vermietungsprozess ist bei kollaborativen Wohnformen anspruchsvoller und bedarf mehr personeller Ressourcen; grosse Gemeinschaftswohnungen bedeuten gleichzeitig auch ein grosses Ausfallrisiko im Falle von Leerstand (12.5-Zi.-Wohnung zurzeit noch nicht vergeben).
- Die Grösse der Wohnung stellt auch für die Gruppe an Erstmietern ein Risiko dar, da sie für den Mietzins bürgen und somit das Leerstandsrisiko bei ihnen liegt; aufgrund der Grösse der Wohnung handelt es sich dabei um vergleichsweise hohe Beträge, die monatlich von der Mieterschaft zu entrichten sind.

Mögliche Zielgruppen

- „es sind nicht die Leute, die man erwarten würde“: wenig Junge, wenig Alte; hauptsächlich Paare und Singles (Alter zwischen 50 und 60 Jahren) in der Nachfamilienphase; häufig noch berufstätig; haben langfristiges Interesse einen Wohnort zu finden; grosses Interesse an dem Wechselspiel aus Privatheit und Gemeinschaft.
- Gruppe von Alleinerziehenden wollte Gross-WG mieten; sind aber vom Lebenswandel her eher zu dynamisch; Familiensituation instabil; grundsätzlich interessiert, auch aus pragmatischen Überlegungen heraus.
- Zielgruppe könnten Leute mit geringem Einkommen sein; aber Leute, die günstige Mieten brauchen sind mit den Wohnformen (Gross-WG) unter Umständen überfordert.

Relevanz des partizipativen Planungsprozesses

- Der partizipative Planungsprozess war der Hauptgrund für die Realisierung von kollaborativen Wohnformen.
- „Wir können die Wohnformen alleine bestimmen, aber wir möchten die Meinung von ganz Vielen hören und haben es daher von Anfang an geöffnet.“; möglichst viele Ideen; ausserdem Verbreiterung der finanziellen Basis zur Finanzierung des Projektes.

Entwicklungen der kollaborativen Wohnformen im Prozess / Bestimmung der Grösse der kollaborativen Wohneinheiten

- Im Wettbewerb noch 4 Clusterwohnungen à 5 Einheiten und eine 8.5-Zi.-Wohnung; heute gibt es die Clusterwohnung mit 8 Einheiten und eine 12.5-Zi.-Wohnung.
- Ursprünglich zwei geschlossene Cluster (Wohnungserbschliessung privat) und zwei offene Cluster (Wohnungserbschliessung öffentlich als Teil der Gebäude-Erschliessung); Wettbewerbsprojekt sah Laubengang-Erschliessung vor und daher wurde die offene Clustertypologie nicht weiterverfolgt; die Reduktion von vier auf eine Clusterwohnung kam durch einen externen Hinweis, dass der Prozess der Vermietung gemeinschaftlicher Wohnformen sehr anspruchsvoll ist; daher die Reduktion auf eine Cluster mit einem grösseren Anteil an Privatheit und Intimität;
- Dem Wechsel von der 8.5- auf die 12.5-Zi.-Wohnung liegt die Idee zu Grunde, dass eine Gemeinschaft auch zu klein sein kann; wenn in der Gruppe Konflikte entstehen kann man bei kleineren Gruppen dem nicht aus dem Wege gehen; im Fall der 12.5-Zi.-Wohnung ist man der Meinung, dass die Gruppengrösse dies ermöglicht.
- Entscheid des Vorstands; Soziologin und Mitglied der Genossenschaft gab den Input, dass grössere Gruppen besser funktionieren.

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Kostenmiete

Mietmodelle

- Vermietung an Gruppe; muss bei Mietbeginn nicht vollständig sein: es reichen 3-4 Leute, die den Prozess in die Hand nehmen; nach Wohnungsvergabe muss ein Verein gegründet werden (Genossenschaft unterstützt dabei mit Vorbereitung der Statuten).

- Identisches Vorgehen bei der Gross-WG.

Insertionszeit bei kollaborativen Wohnformen

- Wohnungen seit 1.5 Jahren im Internet aufgeschaltet; bei Clusterwohnung ist die Vermietung zurzeit kein Problem; bisher für Gross-WG keine definitive Gruppe (immer wieder Interessenten, aber auch Absagen)
- Anteilsscheine (etwa 32'000 CHF für 4.5-Zi.-Whg) sind zusätzliches Handicap und Schwelle bei der Vermietung; insbesondere für Personen mit niedrigem Einkommen.

Berücksichtigter Risikozuschlag

- Bei der Berechnung der Kostenmiete wurde ein Leerstand von 20'000 CHF pro Jahr berücksichtigt. Für den Erstbezug zusätzlich 30'000 CHF im Budget (Baukosten, nicht laufende Kosten)

Gemeinschaftsflächen

- Aus mietzinsgestalterischer Sicht war es wichtig, die richtige Balance zwischen gemeinschaftlichen Flächen, die aus den Ertragsflächen ausgenommen sind und anteilig flächengewichtet auf die Wohnungen umgelegt werden, und den eigentlichen Ertragsflächen (privaten Wohnungsflächen) zu finden.

Mietzinshöhe im Vergleich zur Umgebung / ortsübliche Marktmiete

- Die direkte Nachbarschaft konnte wesentlich günstigere Mieten anbieten; die Wohnungen waren auch sehr schnell vom Markt absorbiert; Gründe hierfür werden vor Allem in der Finanzierung mit hohem EK-Einsatz, dem Verzicht auf gemeinschaftliche Flächen und der Tatsache, dass es sich nicht um Genossenschaft handelt und demnach auch keine Pflichtanteile zu übernehmen sind, gesehen.

Block III

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem Objekt der interviewten Person (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse am Beispiel Stadterle:

- 1) Kostenmiete zur Bestimmung der Gesamtmietsumme ergibt einen mittleren m²-Preis von 237 CHF/m²a auf alle HNF-Flächen (inklusive Gemeinschaftsflächen)

- 2) Die Differenzierung der Wohnungen erfolgt ausschliesslich über Zuschläge für die Orientierung, Lage im Geschoss und einem fixen Betrag von 600 CHF/a pro Küche, Bad und WC. Für die Verteilung der Gesamtmietsumme beträgt der Grundpreis pro m² HNF 210 CHF/m²a. Zu dem Grundpreis pro m² HNF werden 12 CHF/m²a als Anteil an der Gemeinschaftsfläche hinzugerechnet; der zu zahlende Anteil an der allgemeinen Gemeinschaftsfläche, die allen zur Verfügung steht, ist demnach linear abhängig von der Grösse der privat genutzten Wohnung; die Mietzinsgestaltung berücksichtigt bei den kollaborativen Wohnformen die einzelnen Wohneinheiten und errechnet für sie einen individuellen Mietzins, der nicht verbindlich ist; dies auch obwohl die Wohnungen schliesslich mit einem Globalpreis an Vereine vermietet werden; diese wiederum sind im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit frei in ihrer Mietzinsgestaltung bei der Untermiete an ihre Mitglieder; die für die Mietzinsbestimmung eingesetzte Fläche bei den Wohneinheiten der gemeinschaftlichen Wohnformen ergibt sich aus der HNF der Wohneinheit zzgl. einem nach Zimmerzahl der Wohneinheit gewichteten Anteil an der Gemeinschaftsfläche.
- 3) Pro m² HNF Wohnfläche wird zudem noch ein Solidaritätsbeitrag von ca. 3.25 CHF/m²a erhoben.
- 4) Variablen zur Gewichtung der Mietzinse pro Wohneinheit (jedes Zimmer in der Gross-WG, jede Wohneinheit der Clusterwohnung separat)

Eigenschaften	unabhängige Variable	abhängige Variable
Lagespezifische Faktoren	Tageslicht im Bad	+ 2 %
Orientierung / Grundrisspezifische Eigenschaften	Orientierung zum Park; Balkon	+ 4 %
	Orientierung zum Park; Balkon; Tageslicht im Bad	+ 6 %
Geschossigkeit	1. OG	+ 1 %
	2. OG	+ 2 %
	3. OG	+ 3 %
	4. OG	+ 4 %
	5. OG	+ 5 %
Fixbetrag 600 CHF/pro Küche, Bad oder WC bezogen auf Wohnung und Jahr	Anzahl Küche, Bad, WC	600 CHF/a – 1800 CHF/a
Umgang bei Clusterwohnung	Individuelles Bad + Anteil Küche (grosse Küche)	720 CHF/a pro Wohneinheit
Umgang bei Gross WG	(Anzahl Küche, Bad, WC) / Wohneinheiten	240 CHF/a pro Wohneinheit (Zimmer)

Tabelle Interview E: Angewandte Kriterien Nutzwertanalyse

- Mit der Gewichtung der Mieten entsteht eine Spreizung und Differenzierung der Mietpreise.
- Der Anteil an Gemeinschaftsflächen pro Bewohner gemäss Mindestbelegung liegt in etwa bei 1.2 m² HNF. Aller Voraussicht nach wird die Mindestbelegung aber übertroffen.

Explizite Auseinandersetzung im Rahmen der Mietzinsgestaltung mit den Aspekten des Teilens und des ggf. grösseren Nutzens

- Nein, Ausrichtung vor allem an den Baukosten; durch die Gemeinschaftsflächen gibt es weniger Ertragsfläche und somit werden die Wohnungen teurer.

Block IV

Rückblick / Ausblick

- Gross-WGs sind ist sehr aufwendig; bisher ist noch unklar, ob es sich lohnt.
- Robustere Konzepte mit klarer Aufteilung von Privat und Gemeinschaftlich könnten zielführend sein und wesentlich leichter in der Bewirtschaftung und Entwicklung; zum Beispiel Einküchenhäuser.
- Es wird offengelassen, ob bei einem weiteren Projekt nochmals auf diese Wohnformen gesetzt wird. Entscheidend wird die weitere Erfahrung mit diesen Wohntypen sein.
- Auch die Mieter müssen erst mit den Wohnformen Erfahrungen sammeln, damit sich diese Typen etablieren.

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview F

Experte: Claudio Durisch
 Funktion: Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich (LVZ);
 Stv. Bereichsleiter Wohnen
 Ort: Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich
 Zeit: 23. Juni 2017, 9:00 – 10:00

Fallbeispiel F:

- Wohnsiedlung Hornbachareal, Zürich (Stand Bauprojekt; in Vorbereitung zur Ausführung; voraussichtliche Realisierung 2018 - 2022)

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Beispiel Berechnung Kostenmiete anhand 4.5-Zi.-Wohnung (95m²)
- Mietzinsberechnung Hornbachareal, Stand 15.06.2017
- Pläne (Massstab 1:100) Cluster I und II zum Nachvollziehen der zu Grunde liegenden Flächen der relevanten Wohneinheiten für Untersuchungsobjekt Wohnsiedlung Hornbach Areal.

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Persönliche Definition/Definition der Organisation von kollaborativen Wohnformen

- Einzelne für sich abgeschlossen Wohneinheiten, die 1-3 Zimmer umfassen und eine eigene Teeküche und eigene Nasszelle beinhalten; „wie eine 1-Zi.-Wohnung mit einer gemeinsam genutzten Fläche“; Angebot an gemeinsamer Fläche variiert in Abhängigkeit zur Grösse der Wohnung.
- Die individuellen Räume der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen bei Bedarf ein autonomes Leben innerhalb der Gemeinschaft.

Trend oder Nische

- Nische, aber mehr als ein Trend; Wohnform hat Potential, aber die Wellen im Markt sind schwierig abzuschätzen; Beispiel: vor 15 Jahren zu viele Kleinwohnungen, heute wird niemand mehr Kleinwohnungen zusammenlegen.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der LVZ)

- Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ) verwaltet zurzeit in etwa 9000 Wohnungen in Wohnsiedlungen und Einzelliegenschaften; Hornbachareal beinhaltet die ersten zwei Clusterwohnungen der LVZ; verschiedenen Orts Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen, häufig im Kontext einer speziellen Klientel und eher vom Typ Gross-WG, z.B.: Wohnsiedlung Tiefenbrunnen, Wohnsiedlung Selnau, Plattenstrasse 64 (vor 15 Jahren, ehemaliges Pflegeheim oder Spital, umgebaut zu Grosshaushalt mit 12 Zimmern).
- Einsatz von kollaborativen Wohnformen als Reaktion auf konkrete Bedürfnisse.
- Im Fall Hornbachareal wurde das Bedürfnis aus der Bevölkerung heraus formuliert; nach Bekanntgabe, dass ein Wohnprojekt realisiert werden soll, ist Interessengruppe (IG) von Mietern aus der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen mit dem Input an die LVZ herangetreten, eine adäquate Wohnform für eine Alterswohngemeinschaft in das Projekt aufzunehmen. Daraufhin wurden gemeinsam mit der IG die Bedürfnisse genauer eruiert und von der LVZ als machbar im Projekt integriert.
- IG war im Prozess der Programmierung involviert, ist aber im Weiteren nicht mehr Teil der Projektentwicklung gewesen. Die Verbindung zwischen LVZ und IG wurde „gekappt“, um Personen der IG zu ermöglichen, sich nach Fertigstellung auf die Wohneinheiten zu bewerben; es ist möglich, aber nicht gesetzt, dass Personen aus dieser IG später in die Wohnungen einziehen werden.
- Es geht im Hornbachareal darum, den Markt auf diese Wohnform zu testen und Erfahrungen zu sammeln.

Chancen und Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Chance: Anreicherung und Diversifizierung von Siedlungen; an einer lebenswerten Stadt weiterbauen; Durchmischung der Bewohnerschaft in der Siedlung als wichtiger Aspekt; Synergien zwischen den Bevölkerungsschichten ermöglichen.
- Risiken: Es fehlt die Erfahrung; Kerngeschäft der LVZ ist die Verwaltung von ca. 9000 Wohnungen; mit Clusterwohnungen wird ein Nischenmarkt abgedeckt und es fehlt noch das Wissen, ob es sich um die von der LVZ avisierte Zielgruppe handelt; es muss noch der Prozess vollzogen werden, um herauszufinden wer die Klientel für

diese Art der Wohnform sein wird; auch geografische Fragestellungen: In welchen Quartieren geht das, wo nicht (bei Projekt in Seebach wurde davon abgesehen; dort wurde auf normale Grosswohnungen (6-Zi.-Wohnungen), die auch zur WG genutzt werden können, gesetzt); Risiko Mietmodell: für LVZ ist es wichtig, dass sie über das Mietobjekt von Zeit zu Zeit verfügen kann; dies ist beim vorgesehenen Mietmodell (an Verein, einfache Gesellschaft, o. ä.) natürlich schwierig; bis zu einer Sanierung, wo die gesamte Siedlung geräumt wird, gibt es keinen Anlass dem Verein zu kündigen; Mietmodell bedeutet Kontrollverlust; Risiko der Drittverwertbarkeit von Objekten; weitere Erfahrung einer der interviewten bekannten Person, die in einer Clusterwohnung wohnt, dass der gemeinsame Wohnraum nicht bespielt wird: „Der Kampf dagegen, dass der Wohnraum zur Abstellkammer für im individuellen Bereich nicht mehr gebrauchte Möbel wird.“ Es besteht noch Unklarheit darüber, wie der gemeinsame Raum in der Wohnung bespielt wird.

Mögliche Zielgruppen

- Zürich als Stadt mit einem grossen Anteil von Singlehaushalten und „für das Segment bietet das Clusterwohnen sicher Potential“
- Zielgruppe der LVZ: Innerhalb der Sinus Milieus eher die untere Schicht; „genügsame Traditionelle“, „konsumorientierte Basis“, „Eskapisten“ (vgl. Sinus-Milieus[®] in der Schweiz 2016, Anm. des Verfassers.); die Akzeptanz von kollaborativen Wohnformen inklusive dem hier angewandten Mietmodell in diesen Bevölkerungsschichten ist nicht klar.
- „Im Areal Hornbach zielt die bauliche Ausgestaltung auf das Segment von Bewohnerinnen und Bewohnern ab, die ihre Familienwohnung aufgeben wollen und dafür wiederum in Gemeinschaft mit Personen mit ähnlichen Gemeinschaftsbedürfnissen wohnen wollen.“

Bestimmung der Grösse der kollaborativen Wohneinheiten

- So gross, dass noch eine Gemeinschaft entstehen kann; so klein, dass nicht eine normale Wohnung die Bedürfnisse genauso gut erfüllt. Schätzung der maximalen Spannbreite von 5 bis 10 Wohneinheiten; es fehlen aber noch die Erfahrungen.
- Die Grösse/Anzahl Wohneinheiten wurde gemäss den Erkenntnissen anderer gemeinnütziger Bauträger, den formulierten Anforderungen der Interessentengruppe und der baulichen Möglichkeiten (inkl. Lärmschutz) entwickelt.

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Kostenmiete auf Basis der kantonalen Vorgaben des Büros für Wohnbauförderung (WBF)

Mietmodelle

- Clusterwohnungen sollen an vereinsmässig- oder genossenschaftlich-organisierte Wohngemeinschaft (einfache Gesellschaft auch denkbar) vermietet werden.
- LVZ möchte, dass die Bewohner selbst entscheiden können, mit wem sie zusammenwohnen wollen; „sie müssen miteinander auskommen und leben können“
- Mietvertragliche Vereinbarungen (z.B.: Einkommen, Belegung, Umgang mit Leerstand)
- Erfahrungen mit Einzelverträgen bei gemeinschaftlichen Wohnformen: Hoher Verwaltungsaufwand ohne ersichtlichen Vorteil für LVZ (Erfahrungen beruhend auf einzelnen Wohngemeinschaften, die mit Einzelverträgen vergeben werden).

Fluktuation bei kollaborativen Wohnformen

- Die Fluktuation im Sinne vom Rückfall des Mietobjektes an die Eigentümerin wird aufgrund des Mietmodells nicht stattfinden. Die Fluktuation innerhalb des Vereins wird sich nicht auf die LVZ auswirken.

Berücksichtigter Risikozuschlag

- Gibt es in der Form bei der LVZ nicht.

Block III

Zu den kollaborativen Wohnformen des Untersuchungsobjektes in der Wohnsiedlung Hornbach

- Es handelt sich um zwei Clusterwohnungen, die sich jeweils über drei Stockwerke erstrecken. Clusterwohnung 1 verfügt über 7 Wohneinheiten auf 467 m²; Clusterwohnung 2 verfügt über 9 Wohneinheiten auf 553 m². Die Anzahl Zimmer der Wohneinheiten variiert von 1-3 Zimmern. Alle Wohneinheiten sind mit Nasszelle und Teeküche ausgestattet.

- Die einzelnen Stockwerke sind sowohl über das allgemeine Treppenhaus mit Lift, als auch über Treppen innerhalb der Wohnung erschlossen.

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem Objekt der interviewten Person. (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung mit den zur Verfügung stehenden Unterlagen).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse am Beispiel Wohnsiedlung Hornbach:

- 1) Bestimmung der Mietzinssumme nach dem Kostenmietenansatz im gemeinnützigen Wohnungsbau (nach Vorgabe Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung Kanton Zürich) auf Basis der Erstellungskosten. Einschränkend wirken dabei die zulässigen Höchstwerte für Erstellungskosten und Gesamtinvestition pro WBF-Punkt.²¹
- 2) WBF übergeordnetes Kontrollorgan betreffend der Kostenverteilung innerhalb der Siedlung. Gibt Kostenlimite vor-> eins der Hauptkriterien für die LVZ ist es, diese Kostenlimite einzuhalten; Aushandlungsprozess mit der Wohnbauförderung (WBF), wie die Punkte verteilt werden.
- 3) Da das Punktesystem gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) nur Wohnungen bis zu einer Grösse von 6 Zimmern berücksichtigt, müssen Spezialfälle besonders behandelt werden. Im Fall der Clusterwohnungen im Areal Hornbach behilft sich die LVZ mit einem „Bypass“: Es wird über die Gesamtfläche ermittelt, wie viele Wohnungen anstelle der Clusterwohnung möglich wären. Diese können dann per Punktesystem der WBFV beurteilt werden. Die einzelnen WBF-Punkte pro Wohnung werden zur Gesamtsumme Wohnbauförderungspunkte pro Clusterwohnung aufsummiert.

²¹ Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich veröffentlicht jedes Jahr die Höchstwerte der Erstellungskosten und Gesamtinvestition. Die Höchstwerte werden pro WBF-Punkt veröffentlicht. Die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; Stand 1. Juni 2005) sieht unter §6 Abs.2 ein Punktesystem vor, welches den Wohnungen nach Anzahl Zimmer, Punkte pro Wohnung zuordnet.

Analoger Wohnungstyp	4. OG	5. OG	6. OG	Total	WBF Pkt. pro Einheit	Total WBF Pkt.
1.5 Zi.-Wohnung	1	1	0	2	5.5	11
2 Zi.-Wohnung	0	1	0	1	6	6
2.5 Zi.-Wohnung	2	0	0	2	6.5	13
3.5 Zi.-Wohnung	0	1	1	2	8	16
Total Wohnungen und Punkte Clusterwohnung 1				7		46

Tabelle Interview F: Modifikation WBF Punktesystem für Clusterwohnung 1

Analoger Wohnungstyp	4. OG	5. OG	6. OG	Total	WBF Pkt. pro Einheit	Total WBF Pkt.
1.5 Zi.-Wohnung	1	1	2	4	5.5	22
2.5 Zi.-Wohnung	2	1	1	4	6.5	26
3.5 Zi.-Wohnung	0	1	0	1	8	8
Total Wohnungen und Punkte Clusterwohnung 2				9		56

Tabelle Interview F: Modifikation WBF Punktesystem für Clusterwohnung 2

4) Der Gesamtpunktwert wird sowohl mit dem vorgegebenen Höchstwert für Erstellungskosten als auch mit den Gesamtinvestitionskosten multipliziert; auf Basis dieser höchstzulässigen Kostenlimite wird der Mietzins für die Wohnungen berechnet; Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss städtischen Mietzinsreglement Art. 2ff der Stadt Zürich („Faustregel“):

- Anlagekosten x Verzinsung²² = Kapitalkosten
- Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote²³ = übrige Kosten
- Kapitalkosten + übrige Kosten = höchstzulässige Mietzinssumme gem. WBF

Die LVZ unterscheidet bei der Kalkulation nicht nach subventioniert und nicht subventioniert.

5) Bei konventionellen Wohnungen führt die Mietzinsverteilung gemäss WBF zu hohen Beträgen bei den grossen Wohnungen, die sich die Klientel in Kombination mit den Einkommenslimiten nicht leisten kann; daher wird abweichend von der

²² entspricht dem aktuellen Referenzzinssatz des BWO

²³ darf in der Regel 3.25% des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten (vgl. städtisches Mietzinsreglement Art 3)

Verteilung der Gesamtmietzinssumme gemäss Punkteverteilung folgende Verteilung vorgenommen:

- 1/3 der Mietzinssumme gleichmässig auf alle Wohneinheiten
- 2/3 der Mietzinssumme flächengewichtet

Diese Verteilung bewirkt eine Mehrbelastung der kleineren Wohnungen und eine Entlastung der grösseren, was aus Sicht der LVZ einen „vernünftigeren Mietzins für 5.5- Zi.-Wohnungen“ und allfällige Grössere ergibt.

Clusterwohnungen werden in diesem Kontext nicht als „grosse Wohnungen“ behandelt, da der Mietzins sonst „zu tief“ angesetzt wird. Insbesondere da die alternativ möglichen Kleinwohnungen (analog zu Berechnung der WBF Punktzahl) mit der 1/3-, 2/3-Regelung tendenziell teurer kommen würden. Für diese Wohnungen wird daher ein „Kompromiss zwischen der Berechnung der LVZ und der der WBF“ gemacht.

Block IV

Rückblick / Ausblick

- WBF wird Spezialtypen wie Clusterwohnungen auch zukünftig in ihrem Punktesystem nicht berücksichtigen, da es sich um Einzelfälle handelt.

Bedarf einer differenzierten Behandlung von kollaborativen Wohnformen im Rahmen der Mietzinsgestaltung

- Nettomiete und auch m²-Preise der Wohnungen und Wohneinheiten müssen plausibel und im Gesamtgefüge der Mietzinse in der Überbauung stimmig sein.
- Die Mietzinsgestaltung erfolgt für die LVZ nach den geschilderten Faktoren der Kostenmiete nach WBF-Punkten und der Verteilung nach LVZ; dies ist für die LVZ pragmatisch geregelt; eine Feinverteilung der Miete auf die Wohneinheiten wird der Mieterschaft überlassen.

Möglichkeit der Vergleichsmieten für kollaborative Wohnformen

- Das Feld der kollaborativen Wohnformen wird vor Allem von gemeinnützig orientierten Genossenschaften bestellt. Für die Gemeinnützigen gilt Kostenmiete. Eine Marktmiete für die Wohnformen feststellen zu können, wird extrem schwierig.
- Private werden wahrscheinlich einen anderen Weg gehen: Zielgruppe definieren, Zahlungsbereitschaft feststellen.

Zukünftige Entwicklungen

- Die Ausstattung aller Wohneinheiten im Cluster mit einer Teeküche wird hinterfragt. Hier werden noch Erfahrungen gesammelt.
- Der Einsatz von kollaborativen Wohnformen wird in jeder Siedlung diskutiert; Veränderung im Vorgehen: Früher „Standard-Wohnungsmix“ mit ein „paar eingestreuten Musikzimmern“; kollaborative Konzepte wurden wenig bewusst eingesetzt; heute wird bewusster versucht, Bedürfnisse zu erkennen und zu befriedigen; Standardmix zwar immer noch das Kerngeschäft, aber gezielter Einsatz von anderen Konzepten (Wohnformen, Gewerbe), um Siedlungen in die eine oder andere Richtung anzupassen.

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview G

Experte: Vera Gloor
 Funktion: Geschäftsführerin Vera Gloor AG
 Ort: Krönleinstrasse 27, 8044 Zürich
 Zeit: 28.06.2017; 10:15 – 11:15

Fallbeispiele G:

- Mehrfamilienhaus, Langstrasse 134, 8004 Zürich / Fallbeispiel G1
- Mehrfamilienhaus, Neufrankengasse 18, 8004 Zürich / Fallbeispiel G2
- Mehrfamilienhaus, Pfeffingerstrasse 49, 4053 Basel / Fallbeispiel G3

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Mietspiegel aller Liegenschaften
- Vermietungspläne aller Liegenschaften + exemplarische Inserate
- Teilweise Miet- und Untermietverträge

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Zur Unterscheidung der Typologie der Clusterwohnung

- Es herrscht das Bild von der klassischen Wohngemeinschaft vor; eine Clusterwohnung ist etwas vollkommen anderes: Es steht ein ausreichend grosser Individualbereich zur Verfügung, in dem man sich problemlos auch mal einen Tag aufhalten kann („Es handelt sich ja nicht um 12m²-Zimmer“); Wohneinheit vergleichbar mit einer „Kleinwohnung“.

Indikatoren und Treiber von Clusterwohnungen / kollaborativen Wohnmodellen

- „Das Segment ist nicht klein; die Bewohner des Gundeldinger Quartier in Basel sind zu je 25% der Gruppe der „improvisierten Alternativen“ und der „urbanen Avantgarde“ zuzurechnen²⁴; diese Gruppen werden als potentielle Nachfragesegmente für speziellere Wohnformen wie Clusterwohnungen gesehen.
- Weiterer Indikator sind der Anteil Einpersonenhaushalte (48% in Basel) zum geringen Anteil an Wohnungsgrössen mit einem Zimmer (11%) oder zwei Zimmern (29%); viele Kleinhaushalte in einem Markt mit nur wenigen kleinen Wohnungen.

²⁴ vgl. Fahrländer Partner & sotomo. (2017) *Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt*.

- „Es ist ein anderes Zeitalter: Man lebt in einer medialen Welt, zieht sich in seinen Individualbereich zurück, lebt in virtuellen Communities und umso mehr kommt das Bedürfnis nach Haptik, realem Menschenkontakt. Dies zeigt sich auch im AirBnB-Konzept, welches darauf aufbaut, dass es das Bedürfnis nach Authentizität und realen Erfahrungen gibt, das anonyme Hotels nicht zu befriedigen vermögen.“
- Rückzug findet heutzutage auch in virtueller Form statt und nicht immer auf der physischen Ebene des Raums.
- Junge Generation weniger vorbelastet mit Bildern von „Kommunen Reminiszenzen“
- „Sharing Economy“ erzeugt in dieser Generation eine ganz andere Dynamik.

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen (aus Sicht der Gesellschaft (Firma) / Investorenschaft)

- wirtschaftliche und ideologische Aspekte; Interesse an der nachhaltigen Stadtentwicklung (gilt auch für die Investorenschaft)
- „Das Experiment als Anlagestrategie - das ist unsere Anlagestrategie, ganz definitiv“; bedingt Auseinandersetzung mit dem Markt; Beobachtung von aktuellen Entwicklungen und Tendenzen: Wo findet Innovation statt?, Wie kann man mit unkonventionellen Ideen unkonventionelle Projekte realisieren, die dann in der Rechnung überhaupt aufgehen?; im aktuellen Marktumfeld sehr schwierig (insbesondere mit Einsatz von FK ist man auf eine Bruttorendite angewiesen, die heute kaum noch erzielbar ist).
- am Fallbeispiel G1 an der Langstrasse in Zürich war vor allem die Kombination aus der Lage der internen Erschliessung und der Einhaltung baurechtlicher Vorgaben (Lärmschutz) der Auslöser für den Einsatz eines dazumal neuen Wohntypus in dem vier Kleinwohnungen in einer Wohnung kombiniert werden; „aus einer wirtschaftlichen Notsituation wurde ein innovatives Konzept geboren²⁵.“; erst später

²⁵ Übernahme von Liegenschaft an der Langstrasse als „Problemliegenschaft“ (-> heisst aber auch Potential und zu günstigen Preis zu erwerben); Überprüfung der Liegenschaft auf Eignung ergab: relativ grosse Einheiten; Teilung aufgrund der seitlichen Lage der Erschliessung nicht sinnvoll möglich; Quartier eher nicht geeignet für Familien; Aufstockung möglich; Geschosswohnungen eignen sich als WG; oberste Stockwerke sollten nicht zu Luxuswohnung umgebaut werden; ursprünglich vier kleine Wohntürme geplant, welche aufgrund der Lärmvorschriften nicht realisierbar waren; Lösung war der Zusammenzug der vier Kleinwohnungen zu einer Wohnung, die rechtlich als solche gilt; gemeinsamer Wohn-, Ess- und Kochbereich auf Langstrasse ausgerichtet, die vier Wohneinheiten auf die ruhige Hofseite orientiert; zusätzliches Angebot von Dachterrasse und Lesecke auf Galerie; beides zur gemeinschaftlichen Nutzung;

ist der Begriff der Clusterwohnung („nicht von uns“) für diese Art der Wohnform etabliert worden.

- Bezugnehmend auf Situation der eigenen Firma: „Privilegierte Situation in zweifacher Hinsicht“ in Bezug auf Bauherren und Mieterschaft: Bauherren (in der Regel Private) sind nicht auf eine übermässige Rendite angewiesen und die Mieterschaft hat die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit für Lebensqualität und unkonventionelle Wohnungen.

Risiken in Bezug auf die Entwicklung von kollaborativen Wohnformen

- Risiken: Vermeidung von übersetzten Mieten; baurechtliche Vorgaben: Brandschutzvorschriften, Schallschutz, etc. führen zu erhöhten Investitionen, um „Wohnungsqualität“ für die Wohneinheiten zu ermöglichen.

Mögliche Zielgruppen

- Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, die als potentielle Zielgruppe für kollaborative Wohnformen angesehen werden: „urbane Avantgarde“ eher als „improvisierte Alternative“
- Jüngere Generation hat einen anderen Zugang zur „sharing economy“ als die 68er Generation. Dieser ist eher geprägt von einem innovativen Zeitgeist, der mit der Auflehnung gegen konventionelle Lebensmuster wenig zu tun hat.

Bestimmung der Grösse und Anzahl der kollaborativen Wohnungen

- Ergibt sich häufig aus den Gegebenheiten; Erfahrung mit realisierten Projekten fließt in die Überlegungen mit ein.

Entwicklung des Typens der Clusterwohnung über die Jahre und die drei realisierten Projekte:

- Fallbeispiel G1, Fertigstellung 2011: Anzahl der Einheiten bedingt durch baurechtliche Rahmenbedingungen (es konnte nicht mehr gemacht werden); vergleichsweise grosse Einheiten (1 Zimmer mit Nasszelle = 35m² pro Einheit); Wohneinheiten einzeln angeboten, auch weil es als schwierig angesehen wurde mit einem Mietzins von 6'500 CHF eine Gruppe zu finden, die die Wohnung als Ganzes mietet. Vermietung an vier Personen, die sich nicht gekannt haben; zwischen 30 und 50 Jahren; berufstätig; zwei haben mittlerweile gewechselt; Angebot der Realisierung von Kochnischen in den Wohneinheiten wurde nicht gewünscht und daher nicht realisiert; dafür zusätzlicher Kühlschrank in der Gemeinschaftsküche.

- Fallbeispiel G2, Fertigstellung 2016: teilweise Geschosswohnungen; zwei Geschosse als Clusterwohnungen ausgebildet; Eigentümergeinschaft aus jüngeren und einer älteren Person: ältere Person wollte das komplette Haus mit Clusterwohnungen erstellen; „die Jüngeren haben sich nicht ganz getraut“; Positionierung der Erschliessung, Steigzonen und der Statik lassen spätere Anpassung der Geschosse sowohl zu Clusterwohnungen als auch konventionellen Wohnungen zu; dadurch Senkung des Risikos und optionale Anpassung an neue Bedürfnisse; 5 Einheiten pro Geschoss, Grösse der Einheiten 27-35 m², Gemeinschaftsraum mit 55 m² etwas kompakter als bei Pilotprojekt (Fallbeispiel G1); keine Kochnischen vorgesehen; etwas mehr „Zwang“ zur Gemeinschaft (aus dem Lift in den Gemeinschaftsraum; gemeinsames Kochen notwendig)
- Fallbeispiel G3, Fertigstellung 2017: Clusterhaus; Vermietung an Verein unrealistisch, da zu gross; 10 Einheiten von 25-51 m² (1-2 Zimmer) verteilt auf 5 Geschosse; zwei gemeinsame Küchen, eine Lounge und eine Terrasse; Wohneinheiten ausgestattet mit Nasszelle aber ohne Kochnische; Miete zwischen 800 und 900 CHF pro Einheit (gilt für 1-Zi.-Einheiten)

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Orientierung an der Marktmiete; „Meine Miete bestimmt, was der Markt zahlt.“; Basis bildet die Kalkulation der Kostenmiete.

Mietmodelle

- Fallbeispiel G1: Einzelmietverträge; Besichtigungstermin wird von Gemeinschaft organisiert; „die Nase muss ihnen schliesslich passen“; bisher immer gut gegangen, aber es zeichnet sich das Problem ab, dass die Gemeinschaft ggf. niemand Passenden findet und schliesslich ein Mietausfall droht (im Zweifelsfall wird die Verwaltung eine Person auswählen; Wünsche der Mitmieter werden so gut wie möglich berücksichtigt).
- Fallbeispiel G2: zwei Gruppen à fünf Personen hatten sich auf die Wohnungen beworben, daher wurde als Mietmodell die Vermietung an Vereine gewählt („gelernt vom Kraftwerk1“); Überwälzung des Leerstandsrisikos; Begleitung bei Mieterwechsel durch Verwaltung, um unprofessionelle Mieterwechsel zu verhindern; vorrangig gelten die von der Verwaltung vorgegebenen Vereinsstatuten; Vorgabe

Untermietvertrag und Miethöhe; Vorgaben von Bedingungen, die potentielle Mieter erfüllen müssen.

- Fallbeispiel G3: Einzelmietverträge, da Vermietung an Verein aufgrund der 10 Einheiten zu gross ist; Überwälzung des Leerstandsrisikos auf den Verein ist für diesen zu gross.

Fluktuation bei kollaborativen Wohnformen

- Fallbeispiel G1: in zwei von den vier Einheiten fand in 6 Jahren 2-3 Wechsel statt; Wiedervermietung unproblematisch.
- Bei Fallbeispiel G2 wird trotz relativ niedrigerer Miete eine wesentlich höhere Fluktuation beobachtet.

Insertionszeit bei kollaborativen Wohnformen

- Erstvermietung anspruchsvoll; mittlerweile kein Problem mehr; freiwerdende Wohnungen werden schnell wieder vermietet.
- Fallbeispiel G1: kurze Insertionszeit; 1600 CHF – 1700 CHF pro Einheit (Stand der Erstvermietung);
- Fallbeispiel G2: Miete um 1000 CHF pro Einheit; Vermietung an Vereine; zwei Gruppenbewerbungen wurden berücksichtigt.
- Fallbeispiel G3: konventionelle Wohnungen und 10er Cluster; Cluster war sehr schnell absorbiert, schneller als die konventionellen Wohnungen; „Clusterwohnungen - No Problem“

Vorgehen bei der Inserierung von kollaborativen Wohnformen

- Im Inserat wird anteilig die Fläche des Gemeinschaftsraums auf die angebotene HNF aufgeschlagen, da nur die HNF der Wohneinheit in Kombination mit dem dazu relativ hohen Mietzins häufig abschreckt.
- Eine 1.5-Zi.-Wohneinheit mit 35 m² HNF wird im Inserat als 2.5-Zi.-Wohnung eingereiht; Erklärung: 1.5-Zi.-Wohnung entspricht der Wohneinheit zuzüglich einem Zimmer für den Anteil am Gemeinschaftsraum; genauer Beschrieb im Inserat, um welche Wohnform es geht; Ziel dieses Vorgehens ist es, das richtige Klientel zu finden; hier zeigt sich die Problematik der unzureichenden gängigen Kategorisierung der Wohnformen; „Anwendung der gängigen Kategorien mit Vernunft“
- Vorteil von kleiner Verwaltung: Bereits beim ersten Telefonat wird transparent dargelegt, was die Wohnform genau ist.

- Auffällig ist, dass sich mittlerweile (6 Jahre nach Bezug des Fallbeispiels G1) die Wohnform der Clusterwohnung deutlich mehr etabliert hat, sodass potentiellen Mietern diese Wohnform geläufiger ist.

Berücksichtigter Risikozuschlag

- Kein expliziter Risikozuschlag eingerechnet, da dies je nach Situation in die Annahmen / Zahlen einfließt; Mehraufwand für erhöhte Fluktuation und die Verwaltung von Kleinwohnungen oder Clusterwohnungen wird zum Beispiel mit einem Zuschlag beim Liegenschaftsaufwand berücksichtigt (Nettorenditeberechnung: z.B. 1.25% statt 1%) .

Objekt	Nettomiete inkl. Gemeinschaftsfläche	Preise für Mietwohnungen in dem Stadtteil der Untersuchungsobjekte		
		10% Quantil	50% Quantil	90% Quantil
G1	341 CHF / m ² a	190	370	640
G2 Einheit 1. OG	264 CHF / m ² a	190	370	640
G2 Einheit 2. OG	278 CHF / m ² a	190	370	640
G3	284 CHF / m ² a	200	240	310

Tabelle Interview G: Mietzinshöhe im Vergleich mit Umgebung Quelle: Mietspiegel der Objekte; Mietpreise im Stadtteil des Untersuchungsobjektes Wuest Partner, Immo-Monitoring 2017/2, Frühlingsausgabe. Preise für Mietwohnungen in den Stadtteilen der Grosszentren.

Block III

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei den Objekten der interviewten Person (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung).

- 1) Kalkulation nach Methode der Kostenmiete als Basis für die Mietzinsbestimmung; bei kollaborativen Wohnformen wird der gemeinsame Bereich durch die Anzahl der Einheiten geteilt und gleichmässig, unabhängig von deren Grösse oder Belegung, auf diese aufgeteilt.

Objekt	Anzahl Wohneinheiten	HNF der Einheiten	HNF der Gemeinschaftsflächen	Anteil HNF Gemeinschaftsfläche je Wohneinheit
G1	4	34 – 38 m ²	66 m ²	16.5 m ²
G2 Einheit 1. OG	5	24 – 32 m ²	72 m ² ²⁶	14.4 m ²
G2 Einheit 2. OG	5	28 – 31 m ²	69 m ² ²⁷	13.8 m ²
G3	10	25 – 51 m ²	84 m ² ²⁸	8.4 m ²

Tabelle Interview G: Quantitative Auswertung der Clusterwohnungen

- 2) Aufstellen einer Hypothese zur möglichen Miete; Heranziehen von marktüblichen Vergleichsmieten (die Clusterwohnungen orientieren sich an Mieten für Kleinwohnungen. Beispiel Zürich, Langstrasse: etwa 380 CHF/m²a); parallel Überprüfung der absoluten Gesamtmiete für eine Wohneinheit zur angenommenen Zahlungsbereitschaft für eine Wohneinheit; grundlegende Annahme: ein Zimmer in einer Clusterwohnung sollte für 1000 CHF pro Monat zu mieten sein. Ausnahmen stellen besondere Wohnungen wie im Fallbeispiel G1 dar.
- 3) Justierung der Mieten nach persönlicher Einschätzung der Marktgängigkeit; Berücksichtigung von Qualitäten der Wohnung und Ausstattungsmerkmalen (Orientierung, Geschoss, spezielle Ausstattungsmerkmale); objektspezifische Übersteuerung des Mietzinses zur Nivellierung der Mieten zueinander.

Berücksichtigung des Aspektes des Teilens im Mietzins

- Gemeinsam genutzte Flächen werden anteilig auf die Einheiten verteilt; Grösse der Einheiten oder Belegung werden nicht berücksichtigt.
- Der Markt versteht unter „Teilen“ immer noch einen Nachteil und keinen Vorteil. Insofern erhält man für eine Clusterwohnung mit Gemeinschaftsanteil noch nicht mehr Miete, als für eine entsprechend grosse Kleinwohnung.

Berücksichtigung des Aspektes des ggf. grösseren Nutzens

- Der Mehrwert einer Clusterwohnung gegenüber einer Kleinwohnung ist zwar für „Fans“ offensichtlich, aber der Durchschnittsmieter erkennt das noch nicht wirklich;
- Bei der Clusterwohnung in Fallbeispiel G2 liegt die Miete zum Beispiel wesentlich unter der Miete für die Kleinwohnungen im gleichen Objekt.

²⁶ inkl. Korridor

²⁷ inkl. Korridor

²⁸ exkl. Treppen, inkl. Treppenpodeste

Block IV

Rückblick / Ausblick

Aspekte, die ein geeigneter Verteilschlüssel der Gesamtmiete beinhalten sollte.

- Keine wesentlichen; höchstens Nutzungs- oder Service-Optionen (Kinderhort bis Gemeinschaftsbüro, Reinigung, Hundespaziergang, Sauna, usw.)

Möglichkeit der Vergleichsmieten für kollaborative Wohnformen

- Orientierung an durchschnittlichem m²-Preis für Kleinwohnungen (1.5-2.5-Zi.-Whg.)

Zukünftige Entwicklungen

- Stetes Interesse an innovativen Wohnformen und aktuellen Trends; aber immer im Hinblick auf nachhaltige Konzepte.
- Überlegungen zur Vermietung von möblierten Clusterwohnungen mittels AirBnB.
- Aktuell Umbauprojekt im Stadtzentrum mit dem Thema: möblierte Mikroappartements mit Service, Fitness und Gastronomie im Erdgeschoss.

Stichwortartige und sinngemässe Transkription Interview H

Expertinnen: Andrea Anliker, Geschäftsführerin und Fabienne Raguth,
Mandatsbetreuerin
Ort: bei anliker IMMOBILIEN, Marktgasse 15, 8302 Kloten
Zeit: 26.07.2017, 13:00 – 14:00

Fallbeispiel H:

- MinMax, Boulevard Lilienthal 5, 8152 Glattpark, Bezug 2016

Für das Interview vorliegende Unterlagen:

- Wohnungsspiegel mit Mietzinsen (Stand Erstvermietung)
- Grundverteilung Nutzwertanalyse als Basis für die Mietzinsbestimmung über gesamte Liegenschaft.
- Vermarktungsbroschüre mit Planschemata sämtlicher Wohntypen und Ausbaubeschrieb

Block I

Einstiegsfragen zur persönlichen Haltung und Erfahrung zum Thema der kollaborativen Wohnformen.

Rolle im Projekt MinMax

- Zwei geteilter Auftrag:
- Teil 1: Dienstleistungsauftrag im Rahmen der Projektentwicklung für die Entwicklung und Ausgestaltung des Produktes
- Teil 2: klassischer Erstvermietungsaufrag

Vorgehen bei Entwicklung und Vermarktung

- von Anfang an wurde bereits eine „Teaserphase“ ausgelöst; Anschreiben der eigenen Kunden (Erstmieter in vier Objekten im Glattpark, die vorgängig von Anliker Immobilien betreut wurden); Teilnahme an Events im Glattpark, organisiert durch Gebietsmanagement; anschliessend Ankündigung auf weiteren klassischen Internetplattformen, bei der potentielle Interessenten sich bereits frühzeitig melden konnten
- Ergebnisse der Rückmeldungen sind auch ein Teil gewesen, die schliesslich in die Mietzinsgestaltung und das Marketing eingeflossen ist; insbesondere Erkenntnisse bezüglich der Alterskategorien, die sich für das Objekt interessieren könnten -> Definition des Zielpublikums; über Alterskategorien lassen sich Ansprüche der

Zielgruppen an das Projekt ableiten; im Vorfeld wurden insbesondere auch ältere Personen als mögliche Zielgruppe angesehen, mittels der frühzeitigen Abfrage potentieller Interessierter konnte dies nicht bestätigt werden

- Bei den Befragungen wurden auch Materialisierung und Ausstattung thematisiert.
- Ansprüche oder der Wunsch an spezielle, gemeinschaftliche Räumlichkeiten wurde nicht genannt, aber auch nicht forciert abgefragt.
- Nutzer heute sehr gemischt; hauptsächlich junge aber auch ältere Single Personen

Clusterwohnungen - Trend oder Nische

- Sicher Nischenprodukt; stark abhängig vom Standort

Beweggründe zur Entwicklung kollaborativer Wohnformen

- Ausnutzen des fehlenden Angebots bei den Neubauten im Glattpark. Insbesondere Klein- und Grosswohnungen fehlen hier. Daher auch der Projektname „MinMax“; keine explizite Ausrichtung auf kollaborative Wohnformen.

Entwicklung der Programmierung im Projektverlauf

- In der ursprünglichen Entwicklung war ein grösserer Anteil an „Max“-Wohnungen (kollaborative Wohnformen im engeren Sinne, hier Clusterwohnungen) vorgesehen; ein gesamter Flügel der Überbauung war für diesen Typ vorgesehen; ausserdem Wohnungen mit einer grösseren Anzahl an Wohneinheiten
- im Projekt realisiert sind drei Clusterwohnungen mit jeweils vier Wohneinheiten; diese sind mit einem separaten Bad und einer privat nutzbaren Loggia ausgestattet; vom Gemeinschaftsbereich mit abschliessbarer Tür getrennt.
- Als Grund für die Reduktion und Vereinfachung der Clusterwohnungen wird die erhöhte Komplexität (mehr als vier Personen im Mietvertrag) im Rahmen der Bewirtschaftung angeführt.

Bestimmung der Grösse der kollaborativen Wohneinheiten

- Sämtliche Wohnungen sollten in eine klassische Verwaltung gegeben werden und daher in den vorhandenen Systemen funktionieren.
- Aufgrund von fehlender Erfahrung mit Clusterwohnungen, wurden zehn grosse Bewirtschaftungsfirmen in Interviews befragt mit dem Ergebnis, dass nicht mehr als vier Hauptmieter in einen Vertrag aufzunehmen seien (Begründung -> rein technisches Problem, da die Verwaltungsprogramme oft nicht mehr als 4 Hauptmieter vorsehen)

Chancen und Risiken in Bezug auf kollaborative Wohnformen

- Chance: Imagebildung, Anreicherung, Nische besetzen; Themen für die Vermarktung
- Risiken: Vermietungsrisiko von Clusterwohnungen unverhältnismässig höher als bei konventionellen, einzelnen Kleinwohnungen; zum Zeitpunkt der Entwicklung gab es noch wenige Clusterwohnungen auf dem Markt und daher auch wenig Erfahrung über die Marktabsorption; Investor wurde in seinen Ambitionen eher gebremst bei der Programmierung mit Clusterwohnungen, da im Falle eines Leerstandes mit wesentlich höheren Leerstandssummen zu rechnen ist.
- Der Standort spielt bei solchen Wohnformen eine zentrale Rolle; es handelt sich tendenziell um eine urbanere Wohnform.
- Zur Senkung des Risikos ist die gesamte Gebäudestruktur hinsichtlich des Wohnungslayouts anpassbar, sodass auf sinkende Nachfrage nach dem Segment mit strukturellen Anpassungen reagiert werden kann, um auf den Markt zu reagieren.

Zusätzliche räumliche Angebote für die Hausgemeinschaft

- Im Projekt realisiert: Zwei „Waschboxen“ (Waschsalon), eine „Partybox“ (Küche und Esstisch), eine gemeinschaftliche Dachterrasse, Hof und Laubengänge.
- Ursprünglich noch mehr Ideen im Raum (Concierge, zumietbare Wohnung für Gäste, Sauna/Spabereich, etc.); Hauptgrund für die Reduktion waren die Bewirtschaftungskosten im Betrieb (wer reinigt, wer übernimmt, wer gibt ab?, etc.).
- „Schlussendlich ist es eine Fläche und ein Privater denkt natürlich in Flächen und jeder m² generiert Mietzins. Die angesetzten Mietzinse für „MinMax“ waren erreichbar, aber sportlich. Wenn man dann solche Nebenflächen hat (gemeint: gemeinschaftliche Nutzungen; Anmerkung des Verfassers), sollte man diese so einplanen, dass man zu einem späteren Zeitpunkt auch Wohnraum daraus machen kann.“
- Fokus auf weniger Gemeinschaftsräume, dafür aber mit nachbarschaftsfördernder Ausstattung: WLAN, Sitzgelegenheiten in den Waschräumen, grosse Fernseher, etc. „um Begegnung hinzukriegen“

Mögliche Zielgruppen (allgemein und Clusterwohnung)

- Eher jüngeres Publikum mit durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Kaufkraft. Keine Familien, keine Kinder.
- Im Glattpark gekennzeichnet durch sehr durchmischtes Publikum; hoher Anteil an Secondos; gute Community aber nicht die Klientel, die in den Zentren solche Wohnformen sucht
- Zielgruppen bezogen auf Clusterwohnungen: WGs unterschiedlicher Ausprägung; Firmen, die für ihre Mitarbeiter temporären Wohnraum anbieten.

Block II

Erhebung der resultierenden Mietzinse, Mietmodell, Absorption im Markt (Leerstand, Fluktuation)

Grundprinzip der Mietzinsgestaltung

- Orientierung am Markt und an den Zielgruppen

Mietmodelle

- Clusterwohnung wird als Ganzes vermietet, nicht die einzelnen Einheiten.
- Keine Vermietung an Vereine („hängt eventuell mit der Trägerschaft zusammen“)
- Eine Clusterwohnung ist an eine Firma vermietet
- Sonstige Gemeinschaftsräume: Waschbox steht allen ständig zur Verfügung, Partybox kann reserviert werden und gegen Entgelt (Reinigung) genutzt werden.

Fluktuation bei kollaborativen Wohnformen

- Allgemein ist bei Erstvermietungsprojekten die Fluktuation höher als bei anderen Objekten.
- Zur Fluktuation bei den Clusterwohnungen können im Vergleich zu den Studios aufgrund fehlender Kenntnis wenig Aussagen gemacht werden.

Insertionszeit bei kollaborativen Wohnformen

- Sämtliche Kleinwohnungen waren vor Bezug vermietet.
- Clusterwohnungen: aktuell 2 vermietet, eine Wohnung noch offen
- Vermietungsmodell der Clusterwohnung bedingt, dass die Insertionszeit höher ist
- WGs bestehen noch nicht und müssen sich erst konstituieren, bevor sie dann als ganze Einheit die Clusterwohnung mieten können; Konstituierung einer WG läuft

- persönlich und nicht technisch (wie z.B. über Internetplattformen); auch Erfahrung aus anderen Projekten, bei denen auf Internetseite die Möglichkeit bestand, dass sich WGs konstituieren können -> kaum Rücklauf, praktisch niemand hat sich gemeldet.
- Gleichzeitig stellt auch die Art der Wohnung eine Herausforderung für die Bildung einer WG dar. Insbesondere die Tatsache des Neubaus mit einem fehlenden „WG-Groove“ im Vergleich zur klassischen WG in älteren, abgenutzten Liegenschaften stellt einen anderen „Approach“ dar; weniger Entfaltungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.
 - Mietzins einer gesamten Clusterwohnung ist entsprechend hoch und die Tragbarkeitsregel von max. 1/3 des Einkommens für eine Person der anvisierten Zielgruppe kaum zu erfüllen.
 - Schwierigkeit einer zielführenden Platzierung dieser Wohnformen auf den gängigen Plattformen - bedingt durch die fehlende Abbildung dieser Wohnformen in der gängigen Kategorisierung; z.B. wgzimmer.ch: Limitierung der Miethöhe bei Inserat; verhindert die Inserierung der gesamten Clusterwohnung.

Berücksichtigter Risikozuschlag

- Es wird kein expliziter Risikozuschlag aufgrund des Einsatzes von kollaborativen Wohnformen erhoben.

Mietzinshöhe im Vergleich zur Umgebung / ortsübliche Marktmiete

- Gegenüber der Umgebung sind die Mieten im MinMax „on the Top“
- Markterhebung: erhöhte m^2 -Preise bei den 1-, und 2-Zimmer-Wohnungen; kleine Einheit grundsätzlich pro m^2 teurer als grössere (schlägt sich in Nutzwertanalyse nieder; grosse Wohnungen werden durch kleine Einheiten entlastet)
- Generierung von Topmieten aufgrund von speziellem Angebot, gewählttem Ausbaustandard oder speziellen räumlichen Eigenschaften (zum Teil doppelstöckig).

Block III

Erörtern und Nachvollziehen des Vorgehens zur Mietzinsbestimmung und der Verteilung der Gesamtmietsumme bei dem Objekt der interviewten Personen (Anmerkung des Verfassers: Basierend auf dem Interview und der dem Interview nachgeschalteter vertiefter Auseinandersetzung).

Angewandte Methodik zur Bestimmung der Mietzinse:

- 1) Evaluation des durchschnittlichen ortsüblichen m^2 -Preises auf Basis einer Marktbeobachtung: Angebot vor Ort, gezahlte Preise, zusätzlich Fokus auf die

anvisierte Zielgruppe, deren Wünsche, Bedürfnisse, Kaufkraft und Zahlungsbereitschaft; es müssen solche wirtschaftlichen Überlegungen vorangeschickt werden, da keine Vergleichsprojekte vorhanden sind, bei denen „man einfach abschauen kann“; keine spezielle Berücksichtigung einer Haushaltsform bei der durchschnittlichen m²-Bestimmung.

- 2) Vorgehen der Mietzinsgestaltung beinhaltet die Betrachtung sämtlicher Wohnungen einer Liegenschaft; Aufgrund des geringen Anteils findet keine spezifische Behandlung der Clusterwohnungen statt.
- 3) Stockwerkkrating erzeugt Differenzierung der m²-Preise

Stockwerk	Nettomiete CHF/m² a
EG	340
1. OG	350
2. OG	360
3. OG	370
4. OG	380

Tabelle Interview H: Durchschnittliche Mietpreise pro Geschoss

- 4) Mittels einer Nutzwertanalyse werden die Wohnung mit ihren Eigenschaften zueinander ins Verhältnis gestellt. Bewertung von acht Kriterien (im Fall MinMax) mit einem Punktesystem für jede einzelne Wohnung; die Beurteilung mit Punkten der jeweiligen Variablen erfolgen von Fall zu Fall absolut oder relativ zu den anderen Wohnungen. Die Variablen werden zueinander nicht zusätzlich gewichtet.

Kriterien	Unabhängige Variable	Abhängige Variable
Ausrichtung	N / O / S / W	-2 / -1 / +1 bis +2 / +2
Privater Aussenraum	Vorhandensein und Grösse	-1 bis +3
Lärmexponierung	Lärmbeeinträchtigung durch externe Quellen	-1 bis +2
Ankleide & Garderobe	Vorhandensein und Grösse	-1 bis +2
Waschmaschine / Tumbler	Vorhandensein	-2 bis +2
Möblierbarkeit	nach Ermessen	0 bis +2
Eckwohnung	nur 1 direkter Nachbar	+1
Nähe zu Partybox / Dachterrasse	direkte Nachbarn	-1

Tabelle Interview H: Angewandte Kriterien in Nutzwertanalyse

5) Grössere Wohnungen werden in der Nutzwertanalyse zusätzlich entlastet

Bezeichnung Wohnungstyp	Beschrieb	Abzug auf Nutzwertverteilung
Min Typ 3	52 m ² Maisonette	-5
Min Typ Atelier	83 m ²	-10
MinTyp 2.1, 2.2	71 – 81 m ² Maisonette	
Max Einheiten	179 m ² Clusterwohnung mit 4 Einheiten	-20

Tabelle Interview H: Justierung der Mieten von grossen Wohnungen

- 6) Summe der Punkte bildet das Verhältnisgerüst der Wohnungen zueinander ab; kann mit einem CHF-Betrag multipliziert werden -> ergibt den Auf- oder Abschlag auf den m²-Preis (z.B. 1 CHF pro Punkt).
- 7) Letzter Schritt: Nachjustieren, auf- und abrunden, zusätzliche Berücksichtigung von Aspekten der Vermietbarkeit

Analoges methodisches Vorgehen bei anderen Objekten. Allerdings kann kein „Schema X“ verallgemeinerbar verwendet werden. Die Wahl der betrachteten Kriterien variiert von Objekt zu Objekt; ist abhängig von den spezifischen Gegebenheiten.

Umgang mit Clusterwohnungen bei der Mietzinsgestaltung

- Keine spezielle Behandlung der Clusterwohnungen; Clusterwohnung wird als Einheit wie andere Wohnungen behandelt und bewertet.
- Aufgrund der Berücksichtigung als eine Wohnung, wird sie im Rahmen der Entlastung der grossen Wohnungen im Mietzins reduziert (gilt aber grundsätzlich); beim Aussenbereich erhält die Clusterwohnung eine hohe Punktzahl, da jede Einheit über einen Aussenraum verfügt und nochmals eine grosse Loggia für die Gemeinschaft zur Verfügung steht.
- Entscheidend ist der Endpreis auch im Hinblick auf die Erfüllung der Tragbarkeit.
- Gesamtpreis der Clusterwohnung muss mit anderen grossen Wohnungen auf dem Markt konkurrenzieren und gleichzeitig muss der Preis pro Wohneinheit mit dem Marktumfeld für Kleinwohnungen im Verhältnis stehen.

Umgang mit Gemeinschaftsraum, Waschsalon etc.

- Flächen sind aus den Ertragsflächen herausgenommen. Miete der Gemeinschaftsfläche ist somit impliziter Teil der Wohnungsmiete; lediglich die Kosten durch die Benutzung (Reinigung, Bereitstellung, etc.) müssen von dem jeweiligen Nutzer getragen werden. Für die Gemeinschaftsküche sind dies vor allem Reinigungskosten (zentral organisiert zur Konfliktvermeidung).
- Keine besondere Berücksichtigung in der Nutzwertanalyse, da diese Räume allen Mietern zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung des Aspektes des Teilens

- Die Miete für die gemeinschaftlich genutzten Flächen sind anteilig auf die Ertragsflächen umgelegt.

Berücksichtigung des Aspektes des ggf. grösseren Nutzens

- Kein direkter Mehrwert im Sinne einer Mietzinswirksamkeit, aber in jedem Fall ein Unique Selling Point (USP); trägt zum Image bei; Wert entsteht nicht nur durch die Benutzung, sondern auch durch die Verfügbarkeit, auch wenn es nicht oder nur wenig genutzt wird; lässt sich bei der Vermarktung hervorheben; kann zur Heraufsetzung der Grundmiete führen; bessere Modellierung des Produktes.
- Von diesen USP reichen 2-3 „dafür richtige“ aus, um einen Mehrwert für die Vermarktung zu schaffen. „Weniger ist mehr“.
- Bei den Clusterwohnungen wird im Rahmen der Nutzwertanalyse beim Kriterium des Aussenraums der grössere Nutzen durch die gemeinschaftliche zusätzliche Loggia auf den Mietpreis umgelegt.

Block IV

Rückblick / Ausblick

Aspekte, die ein geeigneter Verteilschlüssel beinhalten sollte

- „Nasszelle, Nasszelle, Nasszelle“
- Privatbereich
- Grösse des eigenen Aussenraums und des gemeinsam genutzten Aussenraums
- Idealerweise sollten alle Zimmer gleich gross sein, weil sonst die Aufteilung der Mietsumme schwieriger wird.

Möglichkeit der Vergleichsmieten für kollaborative Wohnformen

- Keine Vergleichsmieten möglich; daher ist eine sorgfältige Analyse des Marktes und insbesondere der potentiellen Zielgruppe notwendig.

Einsatz von kollaborativen Wohnformen bei zukünftigen Entwicklungen

- Zur Anreicherung ja, sofern sich das Objekt an der richtigen Lage befindet; bei kollaborative Wohnformen handelt es sich um ein urbanes Thema.

ANHANG D

Ermittelte Daten Fallbeispiele

Fallbeispiel

Kollaborative Wohnformen

Bezeichnung Fallbeispiel Name Adresse Trägerschaft (Typ) Bezug Quellenverzeichnis	7-/7.5-Zi.-Wgh. + 7 (Gross-WG)	Clusterwohnungen	Anzahl Wohnungen total	Kollaborative Wohnformen											
				m ² Fläche HNF	Anz. Wohneinheiten	Ausstattung Wohneinheit	Zimmer pro Einheit	Fläche pro Wohneinheit HNF m ²	Fläche Wohneinheiten HNF m ²	Mittelwert Wohneinheiten HNF	Gemeinschaftsfläche m ²	Anteil Gemeinschaftsfläche pro Wohneinheit m ²	Flächenverbrauch HNF pro Person m ²	Vermietungsmodell	
A1 Wohn- und Gewerbehäus Kalkbreite	5	3	64												
Badenerstrasse 171-181 8003 Zürich Genossenschaft, gemeinnützig				A1.01	383	9	Bad + Teeküche	1	27-49	348.0	38.7	37	4.1	42.6	Einzel
								1	27						
								1	30						
								1	32						
Quellen:								1	38						
Genossenschaft Kalkbreite (2015) S.202-224								1	38						
Grundrisse Stand August 2012, Basis vor Erstvermietung								1	40						
Wohnungsspiegel Stand vor Erstvermietung								1	46						
								1	48						
								1	49						
				A1.02	403	9	Bad + Teeküche	1	31-56	380.0	42.2	24	2.7	44.8	Einzel
								1	31						
								1	32						
								1	33						
								1	39						
								1	44						
								1	46						
								1	49						
								1	50						
								1	56						
				A1.03	494	12	Bad + Teeküche	1	29-49	455.0	37.9	40	3.3	41.2	Einzel
								1	29						
								1	29						
								1	30						
								1	31						
								1	35						
								1	36						
								1	38						
								1	39						
								1	46						
								1	46						
								1	47						
								1	49						
				A1.04	253	8	–	1	14-21	138.0	17.3	109	13.6	31.6	Gesamt
Gross-WG (9.5-Zi.)								1	14						
								1	16						
								1	17						
								1	17						
								1	17						
								1	17						
								1	19						
								1	21						
B1 Kraftwerk 1 Hardturm	8	0	81												
Stephan-à-Porta-Weg 269 8005 Zürich Genossenschaft				B1.01	239	7	–	1	19-24	139.0	19.9	100	14.3	34.1	Gesamt
								1	19						
								1	19						
								1	19						
								1	19						
Quellen:								1	19						
www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html;								1	19						
Liste Mietzins Grosswohnungen Kraftwerk 1,								1	20						
Siedlungen Hardturm und Heizenholz, Stand 10.08.2017								1	24						
				B1.02	250	7	–	1	13-20	127.0	18.1	123	17.6	35.7	Gesamt
								1	13						
								1	17						
								1	19						
								1	19						
								1	19						
								1	20						
								1	20						
				B1.03	273	9	–	1	14-18	141.0	15.7	132	14.7	30.3	Gesamt
								1	14						
								1	14						
								1	14						
								1	15						
								1	15						
								1	15						
								1	18						
								1	18						
								1	18						
								1	18						

Fallbeispiel

Name
 Adresse
 Trägerschaft (Typ)
 Bezug
 Quellenverzeichnis

7-7/5-Zi.-Wflg. + 7 (Gross-WG)

Clusterwohnungen
 Anzahl Wohnungen total

Kollaborative Wohnformen

Bezeichnung Fallbeispiel	7-7/5-Zi.-Wflg. + 7 (Gross-WG)	Clusterwohnungen	Anzahl Wohnungen total	Fläche HNF m ²	Anz. Wohneinheiten	Ausstattung Wohneinheit	Zimmer pro Einheit	Fläche pro Wohneinheit HNF m ²	Fläche Wohneinheiten HNF m ²	Mittelwert Wohneinheiten HNF	Gemeinschaftsfläche m ²	Anteil Gemeinschaftsfläche pro Wohneinheit m ²	Flächenverbrauch HNF pro Person m ²	Vermietungsmodell															
Genossenschaftsstrasse 13	D1.18 Gross-WG (12.5Zi.)	305	10	-	-	(4 Nasszellen, 1 Küche geteilt/Wohnung)	1	14.20	152.0	15.2	153	15.3	30.5	Gesamt															
							1	14																					
							1	14																					
							1	14																					
							1	14																					
							1	14																					
							1	14																					
							1	14																					
							1	14																					
							1	20																					
							1	20																					
							Genossenschaftsstrasse 13	D1.19 Gross-WG (12.5Zi.)	305	10	-	-	(4 Nasszellen, 1 Küche geteilt/Wohnung)	1	14.20	152.0	15.2	153	15.3	30.5	Gesamt								
														1	14														
														1	14														
														1	14														
														1	14														
														1	14														
														1	14														
														1	14														
														1	14														
														1	20														
														1	20														
														Genossenschaftsstrasse 13	D1.20 Gross-WG (12.5Zi.)	318	10	-	-	(4 Nasszellen, 1 Küche geteilt/Wohnung)	1	14.19	150.0	15.0	168	16.8	31.8	Gesamt	
																					1	14							
																					1	14							
1	14																												
1	14																												
1	14																												
1	14																												
1	14																												
1	14																												
1	20																												
1	20																												
Genossenschaftsstrasse 13	D1.21 Gross-WG (8.5-Zi.)	230	7	-	-	(3 Nasszellen, 1 Küche geteilt/Wohnung)															1	13.19	103.0	14.7	127	18.1	32.9	Gesamt	
																					1	13							
																					1	13							
							1	13																					
							1	13																					
							1	14																					
							1	18																					
							1	19																					
							Genossenschaftsstrasse 13	D1.22 Gross-WG (8.5-Zi.)	238	7	-	-	(3 Nasszellen, 1 Küche, 1 Teeküche geteilt/Wohnung)								1	13.19	103.0	14.7	135	19.3	34.0	Gesamt	
																					1	13							
																					1	13							
																					1	13							
																					1	13							
																					1	14							
														1	18														
														1	19														
														Genossenschaftsstrasse 13	D1.23 Gross-WG (8.5-Zi.)	228	7	-	-	(3 Nasszellen, 1 Küche, 1 Teeküche geteilt/Wohnung)	1	13.19	103.0	14.7	125	17.9	32.6	Gesamt	
																					1	13							
																					1	13							
																					1	13							
																					1	13							
																					1	14							
																					1	18							
																					1	19							
																					Genossenschaftsstrasse 13	D1.24 Gross-WG (9.5-Zi.)	253	8	-	-	(3 Nasszellen, 1 Küche, 1 Teeküche geteilt/Wohnung)	1	13.19
1	13																												
1	13																												
1	13																												
1	13																												
1	14																												
1	16																												
1	18																												
1	19																												
Genossenschaftsstrasse 13	D1.25 Gross-WG (9.5-Zi.)	243	8	-	-	(3 Nasszellen, 1 Küche, 1 Teeküche geteilt/Wohnung)	1	13.19	119.0	14.9	124	15.5	30.4															Gesamt	
							1	13																					
							1	13																					
							1	13																					
							1	13																					
							1	14																					
							1	16																					
							1	18																					
							1	19																					

Fallbeispiel

Kollaborative Wohnformen

Bezeichnung Fallbeispiel Name Adresse Trägerschaft (Typ) Bezug Quellenverzeichnis	7-/7.5-Zi.-Wbg. + 7 (Gross-WG)	Clusterwohnungen	Anzahl Wohnungen total			Ausstattung Wohneinheit	Zimmer pro Einheit	Fläche pro Wohneinheit HNF m ²	Fläche Wohneinheiten HNF m ²	Mittelwert Wohneinheiten HNF	Gemeinschaftsfläche m ²	Anteil Gemeinschaftsfläche pro Wohneinheit m ²	Flächenverbrauch HNF pro Person m ²	Vermietungsmodell
				m ² Fläche HNF	Anz. Wohneinheiten									
G2 Wohnhaus	0	2	11											
Neufrankengasse 18 8004 Zürich privat														
Quellen: Vermietungspläne, undatiert Wohnungsspiegel, Stand 28.06.17	2016													
				G2.01	218	5	Du/WC	1	24-32	146.0	29.2	72	14.4	43.6 Gesamt
				geschlossener Cluster				1	24					
								1	28					
								1	31					
								1	31					
								1	32					
				G2.02	218	5	Du/WC	1	28-31	148.0	29.6	72	14.4	43.6 Gesamt
				geschlossener Cluster				1	28					
								1	28					
								1	30					
								1	31					
								1	31					
								1	31					
G3 Wohnhaus	0	1	4											
Pfefflingerstrasse 49 4053 Basel privat														
Quellen: Vermietungspläne, undatiert Wohnungsspiegel, Stand 28.06.17	2017													
				G3.01	426	10	Bad	1-2	25-51	371.0	37.1	84	8.4	42.6 Einzel
				offener Cluster				1	25					
								1	26					
								1	27					
								1	35					
								1	35					
								1	35					
								1	35					
								2	51					
								2	51					
								2	51					
H1 Min Max	0	3	101											
Boulevard Lilienthal 3 8152 Opfikon privat														
Quellen: Vermietungsbroschüre MinMax, Stand Erstvermietung 2017 Simon, Axel, 2017, Gemeinsam einsam, erschieden in Hochparterre 5/17	2017													
				H1.01	176	4	Du/WC + Wintergarten	1	24	96.0	24.0	81	20.3	44.0 Gesamt
				geschlossener Cluster				1	24					
								1	24					
								1	24					
								1	24					
				H1.02	176	4	Du/WC + Wintergarten	1	24	96.0	24.0	81	20.3	44.0 Gesamt
				geschlossener Cluster				1	24					
								1	24					
								1	24					
								1	24					
				H1.03	176	4	Du/WC + Wintergarten	1	24	96.0	24.0	81	20.3	44.0 Gesamt
				geschlossener Cluster				1	24					
								1	24					
								1	24					
								1	24					

ANHANG E

Ansatz für eine Nutzwertanalyse zur Berücksichtigung der Merkmale kollaborativer Wohnformen – Exemplarische Anwendung auf ein fiktives Fallbeispiel

Exemplarische Anwendung anhand eines fiktiven Fallbeispiels zur Demonstration des Ansatzes der Nutzwertanalyse für Liegenschaften mit kollaborativen Wohnformen.

Relevante Eckwerte für die Anwendung (sämtliche Flächenangaben HNF):

- Einzelwohnliegenschaft mit verschiedenen Wohnformen, konventionelle und kollaborative Wohnformen.
- 200 Bewohner (basierend auf Kalkulation Zimmeranzahl weniger eins, im Minimum ein Bewohner pro Wohneinheit)
- Gemeinschaftsraum mit Café im Zentrum der Liegenschaft, für alle Bewohner ständig verfügbar (200 m²; Kategorie I)
- Grosshaushalt mit Küche und Aufenthaltsraum, von 50 Personen benutzt (100 m²; Kategorie II)

Zu bewertende Wohnungstypen:

Wohnung A: 3.5-Zimmer-Wohnung im Grosshaushalt

- Wohneinheit: 3.5 Zi. / 80 m² / kalkulatorische Belegung 2 Personen

Wohnung B: geschlossene Clusterwohnung mit 4 Wohneinheiten im Grosshaushalt / Vermietung an Verein (Gruppe selbstkonstituiert)

- Wohneinheit 1 mit Du/WC: 1 Zi. / 25 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Wohneinheit 2 mit Du/WC: 1.5 Zi. / 30 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Wohneinheit 3 mit Teeküche und Du/WC: 3 Zi. / 45 m² / kalkulatorische Belegung: 2 Personen
- Wohneinheit 4 mit Teeküche und Du/WC: 3 Zi. / 45 m² / kalkulatorische Belegung: 2 Personen
- Gemeinsam genutzte Bereiche: Bad / Gäste WC (10 m²); Koch und Essbereich (24 m²); Wohnbereich (32 m²); Gästezimmer (16 m²)

Wohnung C: Gross-WG mit 7 Wohneinheiten / Einzelvermietung (Gruppe konstituiert ohne Mitspracherecht)

- Wohneinheit 1: 1 Zi. / 15 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Wohneinheit 2: 1 Zi. / 15 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Du/WC (6 m²) von Wohneinheit 1 & 2 benutzt
- Wohneinheit 3: 1 Zi. / 15 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Wohneinheit 4: 1 Zi. / 17 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Du/WC (6 m²) von Wohneinheit 3 & 4 benutzt
- Wohneinheit 5: 1 Zi. / 17 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Wohneinheit 6: 1 Zi. / 19 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Wohneinheit 7: 1 Zi. / 19 m² / kalkulatorische Belegung: 1 Person
- Du/WC (6 m²) von Wohneinheit 5, 6 & 7 benutzt
- Gemeinsam genutzte Bereiche: Gäste-WC (4 m²); Koch und Essbereich (30 m²); Wohnbereich (30 m²); Arbeitsbereich (20 m²)

Exemplarisches Vorgehen am Beispiel der Wohneinheit 3 der Clusterwohnung (Wohnung B):

Beschrieb der Eigenschaften und Nutzung:

Die Wohneinheit 3 in der Clusterwohnung verfügt über 3 Zimmer, die von kalkulatorisch zwei Personen bewohnt werden. Nebst zwei Schlafzimmern und der Nasszelle mit Dusche und WC steht den Bewohnern dieser Wohneinheit eine kleine, zweckmässige Teeküche innerhalb ihrer Wohneinheit zur Verfügung. Es sind somit alle notwendigen Wohnfunktionen (in reduzierter Dimension) vorhanden. Zusätzlich, zu ihren individuell nutzbaren Funktionen, stehen den Bewohnern der Wohneinheit die gemeinschaftlichen Flächen der Clusterwohnung auf 82 m² zur Verfügung: Ein vollwertiger Koch- und Essbereich, ein Wohnbereich, ein voll ausgestattetes Bad und ein Gästezimmer. Die gemeinschaftlichen Flächen werden von sechs Personen genutzt. Die Wohneinheit ist über den gemeinschaftlichen Bereich erschlossen.

Die Clusterwohnung ist eingebettet in einen Grosshaushalt, der sich räumlich in Form eines gemeinsam genutzten Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereiches im Erdgeschoss der Liegenschaft manifestiert. Er wird von 50 Personen genutzt, die aus ihren Wohnungen über das öffentliche Treppenhaus zu dem Raum gelangen. Der Raum dient zum gemeinsamen Essen, zur Kommunikation, als temporärer Arbeitsort, etc. . Er ist den Mitgliedern des Grosshaushaltes vorenthalten und stellt eine räumliche Ergänzung zu den angegliederten Wohnungen da.

Die gesamte Liegenschaft verfügt über einen Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnern jederzeit ohne Voranmeldung offensteht und zweckmässig für unterschiedliche Nutzungen eingerichtet ist.

Vorgehens- und Funktionsbeschreibung bei der Bewertung:

1. Ausgangspunkt bildet die Wohneinheit. Diese Fläche steht exklusiv den Mietern zur Verfügung. Der Wohneinheit werden die Bereiche mit der entsprechenden HNF zugeordnet, über die die Mieter verfügen können. Total stehen den Bewohnern 427 m² zur Benutzung zur Verfügung (vgl. Abbildung NW, Ziffer 1).
2. Über die kalkulatorische Anzahl der Nutzer jedes Bereichs wird der Anteil der Flächen auf die Wohneinheit umgelegt. Die Fläche der Wohneinheit ist nicht teilbar. Für Wohneinheit 3 bedeutet dies jeweils zwei Teile der Bereiche, über die die Mieter der Wohneinheit 3 verfügen. In der Nutzwertanalyse ergibt sich hieraus der Teilnutzwert n_a (vgl. Abbildung NW, Ziffer 2).
3. Nun besteht die Möglichkeit, weitere Kriterien in die Nutzwertanalyse einfließen zu lassen. Diese Kriterien werden nicht global auf die Wohnung, sondern auf die einzelnen Bereiche angewendet, die einer Wohneinheit zugeordnet sind. Beispielsweise könnten die Ausstattung der Flächen innerhalb der Clusterwohnung differenziert von der Ausstattung des Grosshaushaltes beurteilt werden. Das Zielsystem gibt die Wahl der Kriterien, Indikatoren und deren Operationalisierung vor. Dieses ist objektspezifisch zu

entwickeln und gilt gleichermaßen für alle Wohneinheiten und Bereiche einer Liegenschaft. Für jedes Kriterium kann ein Teilnutzwert über die Gewichtung der abhängigen Variablen generiert werden $e_x \times g_x = n_x$. In der vorliegenden Darstellung des Ansatzes werden zusätzliche, nicht auf das kollaborative Wohnen ausgelegte, Kriterien nicht berücksichtigt (vgl. Abbildung NW, Ziffer 3).

4. Das Kriterium „Teilen“ wird für die Berücksichtigung von Merkmalen des kollaborativen Wohnens eingeführt. Basierend auf den Überlegungen aus Kapitel 3.3.3 wird das Kriterium in drei Teilindikatoren e_{11} , e_{12} , e_{13} zerlegt und separat beurteilt.
5. Der Teilindikator „Objekt“ bewertet, ob es sich bei dem zu bewertenden Bereich um eine Funktion mit zentralen Wohnfunktionen handelt, ob zentrale Wohnfunktionen in diesem Bereich ergänzt werden oder ob es sich um einen Zusatznutzen (Luxus) gegenüber konventionellen Wohnfunktionen handelt. Bezogen auf Wohneinheit 3 wird folgendermassen bewertet:

Bereich	unabhängige / abhängige Variable e_{1i}	Begründung
Wohneinheit	Zentrale Wohnfunkt. / 0.0	Die Wohneinheit wird grundsätzlich vollständig der zentralen Wohnfunktion zugeordnet.
Koch- und Essbereich	Ergänzende Wohnfunkt. / 0.1	Dieser Bereich stellt eine Ergänzung zu der in der Wohneinheit vorhandenen Teeküche dar.
Wohnbereich	Zentrale Wohnfunkt. / 0.0	Ein Wohnbereich ist in der Wohneinheit nicht vorgesehen. Er wird daher zu den zentralen Wohnfunktionen gezählt.
Bad / Gäste Gästezimmer	Ergänzende Wohnfunkt. / 0.1	Beide Bereiche stellen eine Ergänzung zu den bereits in der Wohneinheit vorhandenen Funktionen dar.
Grosshaushalt Gemeinschaftsraum	Zusätzliche Wohnfunkt. / 0.2	Beide Bereiche stellen einen deutlichen Zusatznutzen für die Bewohner gegenüber konventionellen Wohnfunktionen dar.

Tabelle: Zielertragsfunktion Teilindikator „Objekt“

(vgl. Abbildung NW, Ziffer 4)

6. Der Teilindikator „Soziale Beziehung“ bewertet, in welcher sozialen Konstellation die Personen stehen, die etwas teilen. Unterschieden wird in drei Stufen. Familie und Paare werden gleich behandelt wie Individuen. Bei Gruppen, die in keiner verwandtschaftlichen oder intimen Beziehung stehen, wird zwischen Gruppen deren Konstituierung selbstbestimmt stattgefunden hat und Gruppen, die sich zufällig oder fremdbestimmt konstituiert haben unterschieden. Es wird die Annahme getroffen, dass mit zunehmender sozialer Beziehung, die Bereitschaft zu teilen steigt. Dementsprechend ist der Wert von Flächen unterschiedlich zu bewerten. Für Wohneinheit 3 erfolgt die Bewertung folgendermassen:

Bereich	unabhängige / abhängige Variable e_{t2}	Begründung
Wohneinheit	Individuum; Paar; Familie / 0.2	Die Wohneinheit wird grundsätzlich als intimer Rückzugsort verstanden.
Koch- und Essbereich	Selbstbestimmt Konstituiert / 0.1	Die Gruppe für die Clusterwohnung hat als Verein die Wohnung gemietet. Sie entscheiden selbst, wie sich die Gruppe zusammensetzt.
Wohnbereich		
Bad / Gäste		
Gästezimmer		
Grosshaushalt	Fremdbestimmt Konstituiert / 0.0	Die Zusammensetzung ist zufällig, respektive von der Verwaltung bestimmt.
Gemeinschaftsraum		

Tabelle: Zielertragsfunktion Teilindikator „Soziale Beziehung“

(vgl. Abbildung NW, Ziffer 5)

7. Der Teilindikator „Wahlfreiheit“ bewertet den Grad des Zwangs zur Teilhabe an der Gemeinschaft. Je grösser die Wahlfreiheit, desto grösser wird der Wert des Bereichs. Hier spielt auch die Grundrissdisposition und Lösung der Erschliessung mit ein. Die Indikatorgrösse kann vollkommene Wahlfreiheit, eingeschränkte Wahlfreiheit und keine Wahlfreiheit / neutral annehmen. Für Wohneinheit 3 erfolgt folgende Bewertung:

Bereich	unabhängige / abhängige Variable e_{t3}	Begründung
Wohneinheit	Neutral / 0.0	
Koch- und Essbereich	Eingeschränkte Wahlfreiheit / 0.1	Der gemeinschaftliche Bereich dient der Erschliessung der Wohneinheiten. Daher muss in jedem Fall an der Gemeinschaft partizipiert werden. Wären die Bereiche nicht alle zentral in einer Wohnung angeordnet, wären die Werte pro Bereich differierend.
Wohnbereich		
Bad / Gäste		
Gästezimmer		
Grosshaushalt	Vollkommene Wahlfreiheit / 0.2	Diese Bereiche können aufgesucht werden oder nicht. Ihre Verfügbarkeit kann vollkommen freiwillig genutzt werden. Diese Freiheit führt zu einer höheren Bewertung.
Gemeinschaftsraum		

Tabelle: Zielertragsfunktion Teilindikator „Wahlfreiheit“

(vgl. Abbildung NW, Ziffer 6)

8. Der Zielwert e_t für das Kriterium „Teilen“ entspricht der Summe der Werte der Teilzielwerte: $e_{t1} + e_{t2} + e_{t3} = e_t$
(vgl. Abbildung NW, Ziffer 7)
9. Als Zielgewicht g_t wird der personengewichtete Flächenanteil pro Bereich herangezogen. Der Teilnutzwert n_i ergibt sich aus dem Produkt von e_i und g_i . (vgl. Abbildung NW, Ziffer 8).
10. Der Gesamtnutzwert der Wohneinheit ist die Summe der Teilnutzwerte: $\sum_{i=1}^m n_i$. Für das Beispiel Wohneinheit 3 ergibt sich ein Gesamtnutzwert von 96.9 (vgl. Abbildung NW, Ziffer 9).

11. Der Gesamtnutzwert der Clusterwohnung ergibt sich aus der Summe der Gesamtnutzwerte der Wohneinheiten. In Abhängigkeit zum Vermietungsmodell kann entweder der eine oder der andere Wert herangezogen werden.

	Wert m2 HNF	kalkulatorische Personenanzahl Nutzer			Kriterium Flächenanteil	Kriterium x z. B. Geschoss, Ausrichtung, Ausstattung, Flächenverbrauch, etc.	Kriterium "Teilen"						Gesamtnutzwert		
		Anteil HNF pro Nutzer	Teilnutzwert Kriterium "Flächenanteil"	Teilnutzwert Kriterium x (im Modell nicht berücksichtigt)			Teilindikator Objekt	Teilindikator Soziale Beziehung	Teilindikator Wahlfreiheit	Zielwert Kriterium "Teilen"	Zielgewicht Kriterium "Teilen"	Teilnutzwert Kriterium "Teilen"			
		n_b	n_a	n_x	e_x	e_{x_1}	e_{x_2}	e_{x_3}	e_x	e_x	e_x	n	Z		
Wohneinheit 3	45.0	2	45.0	45.0	-	-	-	-	0.0	0.2	0.0	0.2	45.0	9.0	54.0
Koch- und Esbereich	24.0	6	4.0	8.0	-	-	-	-	0.1	0.1	0.1	0.3	8.0	2.4	10.4
Wohnbereich	32.0	6	5.3	10.7	-	-	-	-	0.0	0.1	0.1	0.2	10.7	2.1	12.8
Bad / Gäste	10.0	6	1.7	3.3	-	-	-	-	0.1	0.1	0.1	0.3	3.3	1.0	4.3
Gästezimmer	16.0	6	2.7	5.3	-	-	-	-	0.1	0.1	0.1	0.3	5.3	1.6	6.9
Grosshaushalt	100.0	50	2.0	4.0	-	-	-	-	0.2	0.0	0.2	0.4	4.0	1.6	5.6
Gemeinschaftsraum	200.0	200	1.0	2.0	-	-	-	-	0.2	0.0	0.2	0.4	2.0	0.8	2.8
Teilnutzwerte und Gesamtnutzwert				78.3									18.5		96.9

Abbildung NW: Exemplarische Nutzwertanalyse für Wohneinheit 3

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mietzinsgestaltung bei kollaborativen Wohnformen – Untersuchung angewandter Methoden bei aktuellen Projekten in den Kantonen Zürich und Basel-Stadt“ 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 28.08.2017

Stephan Jack