



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

## **Abschlussarbeit**

zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

### **Das Marktpotenzial von Kleinwohnungen in den Städten Zürich und Basel**

Verfasser: Felder  
Andreas  
andreas.e.felder@gmail.com

Eingereicht bei: Frau Ulrike Gölker Zeugin

Abgabedatum: 31.08.2021

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	V
Tabellenverzeichnis .....	VI
Executive Summary .....	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Zielsetzung und Abgrenzung.....	2
1.2 Aufbau der Arbeit und methodisches Vorgehen .....	3
2. Theoretische Grundlagen.....	4
2.1 Kleinwohnungen.....	4
2.1.1 Begriffserklärung.....	4
2.1.2 Gesetzliche Bestimmungen und Wohnhygiene.....	4
2.1.3 Wohnraumförderung .....	6
2.1.4 Kantonale Wohnbauförderung .....	7
2.1.5 Kleinteiliges Wohnen .....	7
2.1.6 Mikro-Apartment und Mikro-Wohnen.....	8
2.1.7 Cluster-Wohnen.....	9
2.1.8 Definition „Kleinwohnung“ .....	9
2.2 Entwicklung der Haushalte.....	10
2.3 „Megatrends“: Wandel der Werte und Lebensmodelle.....	11
2.4 Multilokales Wohnen .....	14
2.5 Wohnflächenkonsum .....	15
3. Methodik der empirischen Untersuchung.....	17
3.1 Forschungsfragen.....	17
3.2 Forschungsdesign .....	17
3.3 Marktanalyse mittels Sekundärdaten.....	18
3.3.1 Beschreibung der Datengrundlage.....	18
3.3.2 Analyse der Daten .....	19

3.4	Experteninterviews .....	20
3.4.1	Auswahl der Experten und Durchführung der Interviews.....	20
3.4.2	Darstellung und Begründung des Interviewleitfadens.....	21
3.4.3	Analyse der Experteninterviews.....	22
4.	Ergebnisse der empirischen Analyse und Interpretation .....	23
4.1	Analyse des Wohnungsmarkts in Zürich und Basel.....	23
4.1.1	Historische Entwicklung der Immobilienpreise .....	23
4.1.2	Historische Untersuchung des Wohnungsbestands in den Städten .....	25
4.1.3	Aktuelle Kleinwohnungsprojekte in Zürich und Basel .....	30
4.1.4	Aktueller Wohnungsmarkt in Basel .....	33
4.1.5	Aktueller Wohnungsmarkt in Zürich.....	36
4.1.6	Identifizieren fördernder und hemmender Faktoren.....	40
4.2	Experteninterviews .....	41
4.2.1	Entwicklung und Marktsituation .....	41
4.2.2	Vermarktung und Vertrieb.....	42
4.2.3	Erfahrungen .....	44
4.2.4	Identifizierung fördernder und hemmender Faktoren .....	45
4.3	Synthese der wichtigsten Ergebnisse aus Sekundärdatenanalyse und Experteninterviews .....	46
4.4	Diskussion der Ergebnisse und Einordnung in die Literatur.....	48
4.5	Diskussion der eingesetzten Forschungsmethodik.....	48
5.	Zusammenfassung und Fazit .....	50
5.1	Beantwortung der Forschungsfragen.....	51
5.2	Ausblick und Handlungsempfehlungen.....	52
	Literaturverzeichnis.....	54
	Anhang.....	59

**Abkürzungsverzeichnis**

ABZ	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
BBV	Besondere Bauverordnung
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BPG	Bau- und Planungsgesetz Kanton Basel-Stadt
CHF	Schweizer Franken
EFH	Einfamilienhaus
LAT	Living Apart Together
o. S.	ohne Seite
ÖV	Öffentliche Verkehrsmittel
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SIA 500	SIA Norm zu «Hindernisfreie Bauten»

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Grundriss «Mehr als Wohnen».....	9
Abbildung 2: Entwicklung der Privathaushalte nach Grösse .....	10
Abbildung 3: Anzahl und Anteil der Einpersonenhaushalte nach Alter .....	14
Abbildung 4: Wohnfläche pro Person nach Gebäudekategorie und Bauperiode .....	15
Abbildung 5: Preisentwicklung von Immobilien in der Schweiz 1982 bis 2013 .....	24
Abbildung 6: Neue Wohnungen nach Anzahl Zimmer .....	26
Abbildung 7: Leerwohnungsziffer und neue Wohnungen .....	29
Abbildung 8: Grundriss «Min»-Wohnung «MinMax» .....	31
Abbildung 9: Grundriss Kleinwohnung «Missionsstrasse» .....	31
Abbildung 10: Grundriss Kleinwohnung «Hochbergerstrasse».....	32
Abbildung 11: Mietwohnungen Basel: Angebot nach Fläche.....	33
Abbildung 12: Mietwohnungen Basel: Angebot und Nachfrage nach Wohnfläche .....	34
Abbildung 13: Mietwohnungen Basel: Angebot und Nachfrage nach Mietpreis .....	35
Abbildung 14: Mietwohnungen Basel: Angebot und Nachfrage nach Zimmeranzahl ..	36
Abbildung 15: Mietwohnungen Zürich: Angebot nach Fläche .....	37
Abbildung 16: Mietwohnungen Zürich: Angebot und Nachfrage nach Wohnfläche ....	38
Abbildung 17: Mietwohnungen Zürich: Angebot und Nachfrage nach Mietpreis.....	39
Abbildung 18: Mietwohnungen Zürich: Angebot und Nachfrage nach Zimmeranzahl.	40

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Minimales Raumprogramm.....	6
Tabelle 2: Kategorisierung der Daten.....	19
Tabelle 3: Experten für die Interviews .....	20
Tabelle 4: Fragenkatalog Interviewleitfaden.....	22

## Executive Summary

Im Jahr 2019 lebten gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) 85 Prozent der schweizerischen Bevölkerung im städtischen Kernraum. Der Wohnflächenverbrauch pro Person stieg seit 1970 stetig an und beträgt derzeit rund 46 m<sup>2</sup> pro Person. Die Zunahme der Wohnfläche pro Person und die gleichzeitige Abnahme der Belegungsdichte führten entsprechend zu einem grösseren Flächenverbrauch. Der hohe Anteil an Einzel- bzw. Kleinhaushalten und deren potenziell hohe Nachfrage nach «Kleinwohnungen» wirft die Frage auf, ob in der Schweiz genügend passender Wohnraum angeboten wird. Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es daher, zu untersuchen, ob es in den Schweizer Grossstädten Zürich und Basel einen potenziellen Markt für Kleinwohnungen gibt. Dazu werden die demografischen Veränderungen und die Allokation von Wohnraum, im Rahmen dieser Arbeit quantitativ untersucht. Für die empirische Untersuchung werden Sekundärdaten in Form von frei zugänglichen Datenquellen der öffentlichen Verwaltungen sowie Datensätze des Unternehmens Wüest Partner zu Such- und Angebotsdaten mittels deskriptiver Statistik analysiert. Die Ergebnisse werden anschliessend einem qualitativen Realitätscheck in Form von fünf Experteninterviews mit Immobilienentwickler, Vertreter der öffentlichen Verwaltung und einer Genossenschaft unterzogen. Die quantitative Betrachtung von Angebot und Nachfrage auf den Immobilienmärkten Zürichs und Basels zeigt, dass sich die Menschen grössere Wohnungen leisten, wenn genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Für eine zentrale Lage in der Stadt sind die Menschen jedoch bereit, kleinere Wohnflächen in Kauf zu nehmen. Dennoch ist die Nachfrage nach Kleinwohnungen im Vergleich zu anderen Wohnungskategorien noch eher gering. Es muss zudem davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnbedürfnisse in Folge der COVID-19-Pandemie, insbesondere in Bezug auf Home-Office, dauerhaft verändern. Die demografische Entwicklung sowie sich verändernde Lebensstile und Familienmodelle werden die Nachfrage nach Kleinwohnungen in urbanen Regionen trotzdem weiter antreiben. Gleichzeitig besteht aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht ein zunehmender Bedarf, den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren und die Siedlungsmobilität zu fördern. Dies kann nur durch eine Steigerung der Attraktivität von Kleinwohnungen erreicht werden. Kleinwohnungen sind durch ihre hohe Marge wirtschaftlich interessant. So weisen sie zwar eine höhere Mieterfluktuation auf, dafür aber fast keinen Leerstand. Die Ergebnisse der Untersuchung sind nicht von statistischer Repräsentativität, machen jedoch gewisse Tendenzen sichtbar.

## 1. Einleitung

Im Jahr 2019 lebten gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) 85 Prozent der schweizerischen Bevölkerung im städtischen Kernraum. Diese raumgeografische statistische Erfassungseinheit umfasst Städte, Agglomerationskerne und Kerne ausserhalb von Agglomerationen (BFS, 2017, o. S.). Die Individualisierung und damit einhergehende geringere Haushaltsgrössen, aber auch höhere Einkommen haben in den letzten Jahrzehnten zu einem Anstieg der Wohnfläche pro Person und damit der Nachfrage nach Wohnraum geführt (Barnetta & Gerber, 2011, S. 55). So stieg der Wohnflächenverbrauch pro Person seit 1970 an und beträgt derzeit rund 46 m<sup>2</sup> pro Person (BFS, 2017, o. S.).

Die Zunahme der Wohnfläche pro Person und die gleichzeitige Abnahme der Belegungsdichte führen entsprechend zu einem grösseren Flächenverbrauch (Barnetta & Gerber, 2011, S. 55). Diese Tendenz wirkt gegenläufig zum raumplanerischen Ansatz des verdichteten Bauens. Dieser Ansatz, für ein verdichtetes Bauen und gegen Zersiedlung, wurde auch vom Volk mit der Abstimmung zur Revision des Raumplanungsgesetzes im März 2013 bestätigt (BK, 2013, o. S.). Dies könnte ein Hinweis sein, dass zu viel oder «falscher» Wohnraum erstellt und konsumiert wird. Mit «falsch» wird hierbei Wohnraum verstanden, der aufgrund einer suboptimalen Allokation zwischen nachgefragter und angebotener Wohnfläche «am Markt vorbei» gebaut wurde.

Dies wird deutlich, wenn man die demografische Grundstruktur der Schweiz betrachtet: Zwei Drittel der Haushalte in der Schweiz bestehen aus Paar- und Einpersonenhaushalten. Der Einpersonenhaushalt ist mit 36 Prozent anteilmässig der häufigste Haushaltstyp (BFS, 2017, o. S.). Aus der demografischen Entwicklung resultiert die Prognose, dass die Anzahl der Kleinhaushalte weiter steigen wird. Hauptgründe sind das spätere Berufseintrittsalter, neue Lebensentwürfe und sinkende Geburtenraten (BFS, 2017, o. S.).

Statistisch betrachtet stehen den 1.37 Millionen eidgenössischen Einpersonenhaushalten gerade einmal 0.96 Millionen Ein- und Zweizimmerwohnungen gegenüber (BFS, 2017, o. S.) Betrachtet man den relativ hohen Anteil an Einzel- bzw. «Kleinhaushalten» und die entsprechend hohe Nachfrage nach «Kleinwohnungen», so lässt sich ableiten, dass schweizweit betrachtet zu wenig passender Wohnraum angeboten wird.



Im Wohnungsbau baute man in den letzten Jahren verstärkt für die Zielgruppe der Kleinfamilien. In Folge hält die 4.5-Zimmer-Wohnung, die klassische Kleinfamilien-Wohnung schlechthin, mit 29 Prozent einen beträchtlichen Anteil am Leerwohnungsbestand der Schweiz (BFS, 2017, o. S.). In Reaktion darauf baute die Immobilienindustrie vermehrt kleinere Wohnungen (3 oder 3.5-Zimmer-Wohnungen) (Hasenmaile, 2018, o. S.), um so gleichzeitig die Nachfragegruppen Kleinhaushalte (Singles) und Familien mit Kindern anzusprechen. Doch gerade dieser Wohnungstypus erfuhr in den letzten Jahren einen starken Anstieg in der Leerstandsquote. Denn für Familien sind 3.5 Zimmer-Wohnungen zu klein, für viele Kleinhaushalte wiederum zu teuer (Hasenmaile, 2018, o. S.).

Daher könnte man vermuten, dass die Immobilienindustrie zu lange am falschen Typus festhielt oder nicht nachfrageorientiert baut. Es stellt sich die Frage, ob zu viele grosse Wohnungen bzw. der falsche Wohnungsmix angeboten werden. Gemäss statistischen Erhebungen der Stadt Zürich wurden historisch betrachtet zu verschiedenen Zeiten unterschiedliche Wohnungstypen bevorzugt gebaut. 1920 betrug der Anteil der Neubauwohnungen von Ein- und Zweizimmerwohnungen knapp 20 Prozent. In den Nachkriegsjahren wuchs explizit dieser Anteil stark, bis Ende der 1970er. In diesen Jahren bestand die Hälfte der neu erstellten Wohnungen aus Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Danach nahm der Anteil von kleineren Wohnungen bis Anfang des Jahres 2000 wieder ab. Es wurden vermehrt 3- und Mehrzimmerwohnungen erstellt. Dies wurde einerseits durch die Stadt Zürich aktiv gefördert («Wohnen für alle»), andererseits lässt sich vermuten, dass eine gewisse Zunahme auf die Generation Babyboomer und die verzögerte Wirkung des Stockwerkeigentums, welches 1965 eingeführt wurde, zurückzuführen ist (Stadt Zürich, 2021a, o. S.).

In der Stadt Zürich wurden die Wohnungen wie im Rest der Schweiz immer grösser und erreichten zwischen 2006-2010 ihr Maximum mit einer Durchschnittsgrösse von 96 m<sup>2</sup>. Laut der Statistik Stadt Zürich ist eine Trendumkehr seit 2010 zu beobachten (Stadt Zürich, 2021b, o. S.). Das bedeutet konkret, dass der Flächenkonsum seit erstmals 50 Jahren in der Stadt Zürich rückläufig ist und bereits eine Tendenz zu kompakteren Wohnungen im Gesamtwohnungsbestand erkennbar ist.

## **1.1 Zielsetzung und Abgrenzung**

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, zu untersuchen, ob es in Schweizer Grossstädten wie Zürich oder Basel einen potenziellen Markt für Kleinwohnungen gibt. Dazu

werden die demografischen Veränderungen zu Kleinhaushalten und die suboptimale Allokation von Wohnraum, welche sich aus der schweizweiten Betrachtung erschliessen, im Rahmen dieser Arbeit quantitativ untersucht. Die Ergebnisse werden einem qualitativen Realitätschecks mit Immobilienentwicklern, Vertretern der Öffentlichen Verwaltung und einer Genossenschaft unterzogen. Der Fokus liegt dabei auf die städtischen Zentren Basel und Zürich.

## **1.2 Aufbau der Arbeit und methodisches Vorgehen**

Im ersten Schritt wird der Begriff der Kleinwohnung definiert (Kapitel 2). Hierfür werden verschiedene Parameter wie Belegungsdichte, Wohnhygiene, Fläche und Anzahl der Zimmer betrachtet (Kapitel 2.1). Die Kleinwohnung wird anhand einer selbst getroffenen Definition präzisiert. Der Fokus liegt hierbei auf mietbaren Kleinwohnungen, welche von Kleinhaushalten bewohnt werden, sprich von Einpersonen- oder Paarhaushalten. In dieser Arbeit abgegrenzt werden neuere Wohnformen wie die sogenannten Mikro-Apartments (Kapitel 2.1.6) und Cluster-Wohnungen (Kapitel 2.1.7), aber auch Studios und Lofts. Bei Studios handelt es sich gemeinläufig um Einraum-Apartments mit eingebauter Kochmöglichkeit. Hingegen verfügen Einzimmerwohnungen zusätzlich noch über eine abtrennbare Küche. Explizit ausgeklammert werden in dieser Arbeit Sonderformen wie Serviced-Apartments, Studentenheime und betreutes Wohnen. Allgemein werden in dieser Arbeit nur Wohnungen untersucht, die dem Mietrecht unterstellt sind. Kleinwohnungen im Eigentum sind ebenfalls nicht Teil dieser Arbeit.

In einer historischen Betrachtung werden danach die Wohnungstypen analysiert (Kapitel 2.2). Dabei liegt der Fokus auf den (sozio-)demografischen Haupttreibern für einen bevorzugten Wohnungstypus zu einer bestimmten Zeit (Kapitel 2.3-2.5). Anschliessend wird das gegenwärtige Angebot an Kleinwohnungen in den Grossstädten Basel und Zürich analysiert, u. a. anhand von Datenerhebungen (Auswertung der Suchdaten von RealMatch360) und einer Betrachtung aktueller örtlicher Immobilien-Projekte (Kapitel 4.1). Das Ergebnis der Marktanalyse wird anschliessend einem «Realitätscheck» unterzogen (Kapitel 4.2). Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden zum breiteren Verständnis mit Immobilienentwicklern, einer Genossenschaft und der öffentlichen Hand besprochen, um auf qualitative Weise den Entscheid für Kleinwohnungen nachvollziehbar zu machen (Kapitel 4.3).

## **2. Theoretische Grundlagen**

In diesem Teil der Arbeit werden die theoretischen Grundlagen dargestellt und ein Überblick über den aktuellen Stand der Forschung zum Thema Kleinwohnung dargelegt. Viele Forschungsarbeiten tangieren das Thema Kleinwohnung indirekt mit Fokus auf den Wohnflächenkonsum, die Haushaltszusammensetzung oder strukturelle Veränderung der Lebensmodelle und den daraus resultierenden Präferenzveränderungen in der Nutzung von Wohnimmobilien.

### **2.1 Kleinwohnungen**

Es gibt für den Begriff «Kleinwohnung» keine allgemein gültige Definition. Daher werden in dieser Arbeit dieser Begriff, wichtige regulatorische Voraussetzungen sowie wichtige Unterbegriffe zunächst trennscharf abgegrenzt, bevor als Grundlage für die empirische Untersuchung eine eigene Definition aufgestellt wird.

#### **2.1.1 Begriffserklärung**

In der Praxis wird der Begriff Kleinwohnung unterschiedlich verwendet. Dem Wort nach handelt es sich um kleine Wohnungen. Unklar ist, auf was sich das «klein» bezieht und wie es verstanden wird. Ob es sich hierbei um das Wohnen auf «kleiner» Fläche oder um eine geringe Anzahl Zimmer handelt, ist nicht selbsterklärend und wird je nach lokalem und historischem Kontext verschieden interpretiert.

Allgemein werden Kleinwohnungen als Wohnungen mit einer geringen Zimmerzahl und kleiner Fläche verstanden. Bei Vermietungen handelt es sich oft typischerweise um 1 bis 2.5-Zimmer-Wohnungen.

#### **2.1.2 Gesetzliche Bestimmungen und Wohnhygiene**

Minimale Anforderungen an eine Wohnung sind in den kommunalen und kantonalen Gesetzessammlungen und Verordnungen enthalten. Diese Anforderung dienen der Sicherung der Wohnhygiene. Die hiernach zitierten Gesetze beziehen sich hauptsächlich auf die wohnungsinternen Flächen. Ausgeklammert werden zusätzliche Gemeinschaftsflächen wie Kellerräume, Parkplätze, Spiel- oder Grünflächen.

Im Nachfolgenden werden zunächst die spezifischen Bestimmungen der Stadt Zürich wiedergegeben, anschliessend wird dies für die Stadt Basel wiederholt.

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, 2019, o. S.) vom 07.09.1975 werden, in Teil II zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume Artikel 299-306, die gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen an eine Wohnung im Kanton Zürich definiert. Die Mindestfläche von Räumen beträgt gemäss Artikel 303 PBG, «ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten [...] zehn Quadratmeter».

Weitere gesetzliche Anforderungen zu Wohnungen werden seit 1981 in Zürich nicht mehr in der Verordnung über allgemeine und Wohnhygiene vom 20.03.1967 SR 710.3, sondern über die Besondere Bauverordnung I (BBV I) vom 06.05.1981 und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) vom 26.08.1981 geregelt. Gemäss Artikel 9 BBV I, müssen Wohnungen Schlaf- und Wohnräume sowie eigene Räume mit üblichen sanitären Einrichtungen enthalten; Wohnküchen sind zulässig. In Absatz 2 wird erwähnt, dass für Apartments und Einzimmerwohnungen Erleichterungen gewährt werden können. Im Artikel 36 BBV I wird die Mindestfläche von Küchen definiert. Diese beträgt bei Einzimmerwohnungen vier Quadratmeter und bei Mehrzimmerwohnungen sechs Quadratmeter. Weitere Bestimmungen zu Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat werden im Artikel 39 beschrieben. Eine Wohnung mit bis zu zwei Zimmern muss eine Grundfläche von fünf Quadratmeter aufweisen, grössere Wohnungen mindestens acht Quadratmeter. Somit muss eine Einzimmerwohnung in der Stadt Zürich zusammenfassend mindestens einen Wohn-Schlafrum, eine Küche mit vier und eine Einstellgelegenheit von fünf Quadratmetern aufweisen. Für die sanitäre Einrichtung gibt es in Zürich keine verordnete Mindestgrösse.

Im Kanton Basel-Stadt müssen Wohnungen, gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) 730.100 vom 17.11.1999 Artikel 68-70, eine sanitäre Einrichtung, einen Kochbereich mit Anschlüssen für Energie, Wasser und Abwasser, sowie einen Abstellraum mit einer Mindestfläche von vier Quadratmetern enthalten. Weitere Bestimmungen zur Mindestgrösse der Küche und der Zimmer wurden nicht erlassen.

### 2.1.3 Wohnraumförderung

Während der Gesetzgeber weder für Basel noch für Zürich Anforderungen an eine minimale Nettowohnfläche einer Wohnung vorschreibt, gelten für vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) geförderte Wohnungen Mindestanforderungen an die Wohnfläche (nach der «Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich» vom 12.05.1989). In der nachfolgenden Tabelle 1 ist das minimale Raumprogramm dargestellt. Eine Wohnung mit einer Einpersonenhaushalt-Belegung sollte demnach eine Gesamt-Nettowohnfläche von mindestens 40 m<sup>2</sup> haben, eine Wohnung mit einer Zwei-Personen-Haushalt-Belegung eine Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> (SR 843.142.3, 2013, S. 2).

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

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

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

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

Die Vorgabe einer minimalen Nettowohnfläche einer Einzimmerwohnung mit 40 m<sup>2</sup> liegt unter dem durchschnittlichen Flächenverbrauch pro Person von 46 m<sup>2</sup> hierzulande, jedoch deutlich unter dem, was ein Einpersonenhaushalt durchschnittlich konsumiert (80 m<sup>2</sup>) (BFS, 2021a, S. 11). Im Vergleich zu kleinteiligen Wohnformen, von denen man in der Schweiz im Allgemeinen bei Wohnungen mit bis zu 30 m<sup>2</sup> spricht (inklusive möblierten Wohnungen oder Mikroapartments), fällt dieser Wert somit eher grosszügig aus. Die vorgegebenen minimalen Wohnungsgrössen sind, mit Ausnahme der 1-Zimmer Wohnungen, deutlich kleiner als die durchschnittlichen Wohnungsgrössen (BFS, 2021, S. 16).

#### **2.1.4 Kantonale Wohnbauförderung**

Die Wohnbauförderung wurde 1973 zu einer Aufgabe des Bundes. Die Kantone und Städte sind für Ihre Wohnungspolitik dennoch selbst zuständig und können auch ihre eigenen Förderprogramme entwickeln. Die Marktbedingungen und Hindernisse unterscheiden sich je nach Region. Die Kantone Zürich und Genf haben eine lange Tradition in der Wohnbauförderung. Andere Kantone haben erst vor kurzem eigene Programme eingeführt. Raumplanerische Initiativen zur Förderung von preiswertem Wohnraum stellen dabei ein wichtiges Instrument dar (BWO, 2021, o. S.).

Der Kanton Zürich fördert beispielsweise bezahlbaren Wohnungsbau, indem er zinslose Finanzierungen für entsprechende Projekte gewährt. Auf diese Weise kann in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern (z. B. Genossenschaften) auch Personen mit bescheidenem Einkommen bezahlbarer Wohnraum in der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Es müssen jedoch Vorgaben zu Kosten- und Wohnungsgrössen eingehalten und barrierefrei gebaut werden. Zudem gibt es auch Voraussetzungen für Mieter von geförderten Wohnungen, insbesondere was das Einkommen und das Vermögen betrifft. Darüber hinaus sind Wohnungen ab einer gewissen Grösse nur für Familien zu haben (Kanton Zürich, 2021, o. S.).

Der Kanton Basel-Stadt kennt ähnliche Instrumente in der Wohnbauförderung wie der Kanton Zürich. So werden unter anderem, zur Förderung bezahlbaren Wohnraums, Darlehen für Projektentwicklungen, Bürgschaften für Darlehen sowie Grundstücke im Baurecht vergeben. Auch der Kanton Basel-Stadt hat klare Vorgaben zu Wohngrössen bei geförderten Projekten. So soll beispielsweise die Wohnfläche einer 1-Zimmerwohnung 37 m<sup>2</sup> und einer 2-Zimmerwohnung 61 m<sup>2</sup> betragen (Kanton Basel-Stadt, 2021, o. S.).

#### **2.1.5 Kleinteiliges Wohnen**

Kleinteiliges Wohnen, derzeit unter dem Begriff „Micro-Living“ gebräuchlich, bezieht sich in der Schweiz im Allgemeinen auf Wohnformen mit bis zu 30 m<sup>2</sup>. Global hat „Micro-Living“ verschiedene Bedeutungen. Es gibt keine von der Quadratmeteranzahl abhängige fixe Wohnungsgrösse, sondern die Referenzwerte sind relativ, beziehen sich daher auf den lokalen und zeitlichen Kontext. In Tokio kann man bereits auf 5.8 m<sup>2</sup> leben. Diese Fläche ist knapp 40 Prozent kleiner als Schweizer Gefängniszellen, welche durchschnittlich 8 m<sup>2</sup> messen. Ein unterschiedliches Verständnis und abweichende

Verwendungen des Begriffs finden auch innerhalb eines Landes statt: Während im Westen der USA die Norm von 28 m<sup>2</sup> gilt, wird „Micro-Living“ an der US-Ostküste mit rund 47 m<sup>2</sup> definiert (Breit & Gürtler, 2018, S. 11-13).

Der kleinste gemeinsame Nenner bei der Definition des kleinteiligen Wohnens oder „Micro-Living“ ist demnach also die Reduktion auf das Notwendigste der Wohneinrichtung: eine Küche, ein Bad, ein Bett (Breit & Gürtler, 2018, S. 19). Der Unterschied zu „regulären“ Kleinwohnungen ist dagegen die geringe Fläche von zumeist rund 30 m<sup>2</sup>. In der Schweiz „besetzt“ ein durchschnittlicher Einpersonenhaushalt mit 80 m<sup>2</sup> fast das Dreifache (BFS, 2021a, S. 11). Laut einer Studie der Vereinten Nationen aus dem Jahr 1995 verfügten weltweit nur 18 Prozent der städtischen Bevölkerung über mehr als 20 m<sup>2</sup>. Somit würde bei der genannten Definition ein Grossteil der Weltbevölkerung der Kategorie „Micro-Living“ zugeordnet werden (Breit & Gürtler, 2018, S. 12). Im Zusammenhang mit „Micro-Living“ fallen oft neuere Konzepte wie Mikro-Apartments, Cluster-Wohnen und Tiny-Houses. Diese Begriffe werden nachfolgend erklärt.

### **2.1.6 Mikro-Apartment und Mikro-Wohnen**

Ähnlich der Kleinwohnung ist auch der Begriff Mikro-Apartment angesichts der Vielfalt an Erscheinungs- und Vermarktungsformen nicht klar umrissen. Gemäss der hier massgeblichen, vom BWO bzw. Herdt & Krayer (2019) publizierten Studie „Mikro-Wohnen/Cluster-Wohnen, Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte“ sind Mikro-Apartments Kleinstwohnungen mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Fläche, die in „einem Haus“ zusammengefasst sind (Herdt & Krayer, 2019, S. 10-13). Zusätzliche Flächen im Haus und ergänzende Dienstleistungen werden dazu im Haus angeboten, welche sich jedoch je nach Konzept der Wohngemeinschaft unterscheiden. Häufig werden Mikro-Apartments temporär zur Miete angeboten. Zudem sind die Mikro-Apartments mehrheitlich möbliert und richten sich überwiegend an Berufstätige sowie Mitarbeiter von Firmen mit temporärer Aufenthaltsdauer (Herdt & Krayer, 2019, S. 14). Somit wird eine andere Zielgruppe als beim Cluster-Wohnen angesprochen. Ein weiterer Unterschied zum Cluster-Wohnen ist, dass Mikro-Apartments weitestgehend von renditeorientierten Projektentwicklungsgesellschaften realisiert werden (Herdt & Krayer, 2019, S. 27). Mikroapartments, die typischerweise in städtischen Agglomerationen errichtet und vermarktet werden, finden ihr Pendant im ländlich-ruralen Raum in dem sogenannten Tiny-House (Breit & Gürtler, 2018, S. 12).

### 2.1.7 Cluster-Wohnen

Als „Cluster-Wohnen“ ist die Kombination der Wohnformen Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft zu verstehen. Mehrere Kleinstwohnungen, mit ihren individuellen Rückzugsmöglichkeiten, werden zu grösseren Wohneinheiten zusammengefasst und teilen sich dabei gemeinschaftliche Räume wie die Küche, das Wohnzimmer und den Aufenthaltsbereich innerhalb einer abgeschlossenen Wohneinheit. Ein Beispiel ist das „betreute“ Wohnen oder „Wohnen im Alter“ (Herdt & Krayner, 2019, S. 11-13).

Auf Abbildung 1 ist als Grundriss das Konzept des Cluster-Wohnens am Beispiel des Hunziker Areals dargestellt (Boudet, 2014, S. 21-23): Man sieht, dass der individuelle Bereich auf ein Schlafzimmer, eine Teeküche, einen Aussenbereich und eine Nasszelle beschränkt ist.



Abbildung 1: Grundriss «Mehr als Wohnen» (Boudet, 2014, S. 22)

### 2.1.8 Definition „Kleinwohnung“

In der vorliegenden Arbeit soll die Kleinwohnung als der hier vorrangig betrachtete Wohnungstyp – in Abgrenzung zum Mikro-Apartment, zum Serviced Apartment und zum Cluster-Wohnen, dafür aber in Anlehnung an das minimale Raumprogramm des BWO – ausgehend von den bisherigen Erkenntnissen für die vorliegende Arbeit wie folgt definiert werden:



«Eine Kleinwohnung ist eine unmöblierte, vollwertig eigenständige Wohneinheit mit eigener Nasszelle, Küche und einem Wohn-Schlafraum mit einer Wohnfläche von rund 40 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonen- und 60 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt. Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen. Ergänzende Dienstleistungen können bei Bedarf bezogen werden, sind dennoch nicht essenzieller Hauptbestandteil des Wohnkonzepts».

Diese Eigendefinition bildet die Grundlage des weiteren konzeptuellen Vorgehens.

## 2.2 Entwicklung der Haushalte

Die Zusammensetzung der Haushaltsgrössen hat sich im 20. Jahrhundert in der Schweiz stark verändert. Die Abbildung 2 zeigt die schweizweite Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrösse sowie deren prognostizierte Entwicklung. Ersichtlich wird zunächst, dass die Anzahl und somit auch der Anteil von kleinen bzw. Ein- bis Zweipersonenhaushalten und grösseren Haushalten in den ersten Jahrzehnten des Betrachtungszeitraumes ungefähr gleich waren. Deutlich wird der verstärkte Anstieg von Ein- und Zwei-Personenhaushalten seit circa 1960. Diese stärkere Zunahme kleinerer Haushalte im Vergleich zu Mehr-Personen-Haushalten wird sich gemäss Prognosen des BFS fortsetzen (BFS, 2017, o. S.). Dem gegenüber verzeichneten Drei- bis Vier-Personen-Haushalte («klassische Kernfamilie») nur moderaten Zuwachs. Fünf- und Sechs-Personen- Haushalte dagegen stagnierten beziehungsweise nahmen in ihrer Anzahl ab.

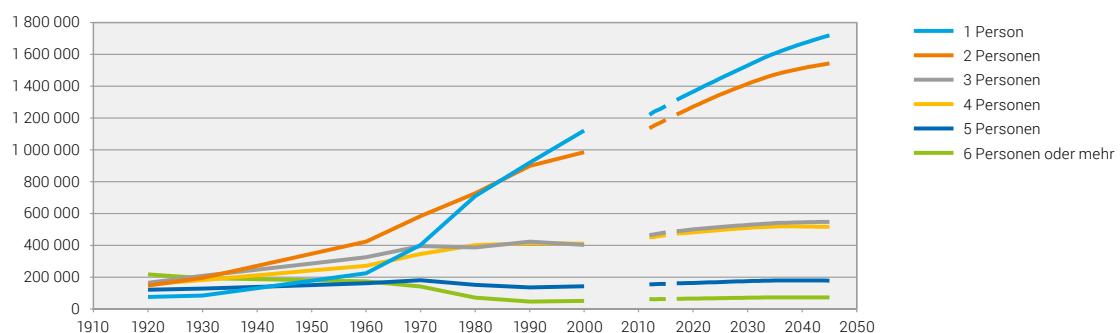


Abbildung 2: Entwicklung der Privathaushalte nach Grösse (BFS, 2017, o. S.)

Nach Auffassung des Bundesamts für Statistik sind verschiedene Gründe für diese Entwicklung massgebend. Einerseits hängt die Haushaltsgrösse von demographischen Faktoren ab, andererseits sind durch den Geburtenrückgang und die zunehmende

Lebenserwartung die Haushaltsgrössen allgemein geschrumpft. Zudem werden die Haushaltsgrössen auch von sich verändernden Lebensvorstellungen und Werten geprägt. Als Beispiel sank die Heiratshäufigkeit deutlich. Die Erstheiratsziffer sank bei ledigen Männern von 95 Prozent im Jahr 1960 auf 55 Prozent im Jahr 2015 und bei den Frauen von 96 auf 60 Prozent. Weiter wurden Familien später gegründet und die Zahl der Scheidungen stieg markant. Die Scheidungsziffer wuchs zwischen 1960 und 2015 von 13 auf 41 Prozent (BFS, 2017, S. 2).

Eindrücklich ist hierbei die Veränderung bei den Einpersonenhaushalten. Im Jahr 1920 betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte knapp zehn Prozent. Hundert Jahre später ist der Einpersonenhaushalt mit 36 Prozent die häufigste Haushaltsform in der Schweiz geworden (BFS, 2021a, S. 11). Der Anteil der Einpersonenhaushalte dürfte weiter zunehmen und bis zum Jahr 2030 bei rund 38 Prozent liegen (Credit Suisse, 2017, S.16).

Eine Studie der Credit Suisse (2017, S. 17) nennt hierfür drei hauptsächliche Gründe: Der erste Grund ist die finanzielle Unabhängigkeit der Frauen (Credit Suisse, 2017, S. 16). Zweitens bildet der höhere Wohlstand die Grundlage und die Möglichkeit überhaupt allein wohnen zu können. Drittens ist die bewusste Entscheidung, allein leben zu wollen (Credit Suisse, 2017, S. 16). Im Rahmen der Untersuchung bietet sich daher an, hier kurz diejenigen Treiber zu betrachten, die hierfür massgeblich sind. Sie können als «Megatrends» bezeichnet werden.

### **2.3 „Megatrends“: Wandel der Werte und Lebensmodelle**

Sogenannte Megatrends stellen sowohl Unternehmen als auch Konsumenten vor einen erheblichen Anpassungsdruck, denn Megatrends verändern und wandeln die Welt grundlegend. Eine allgemeingültige Definition des grossen Begriffs „Megatrend“ gibt es nicht. Das deutsche Think-Tank-Zukunftsinstitut beschreibt diesen Begriff wie folgt: Megatrends verdeutlichen „Veränderungen, die uns signifikant beeinflussen und noch lange prägen werden“, als „Tiefenströmungen des Wandels“ (Zukunftsinstitut, 2019, o. S.).

Ein Kennzeichen ist, dass sich „ein Megatrend [...] sowohl auf jedes Individuum als auch auf alle Ebenen der Gesellschaft auswirkt: Wirtschaft und Politik sowie Wissenschaft, Technik und Kultur“ (Zukunftsinstitut, 2019, o. S.). Megatrends beeinflussen die Welt grundlegend und langfristig – daher ist es auch für diese Arbeit das zentrale Erkenntnisinteresse, „welche Chancen und Risiken in diesen

Trendentwicklungen liegen“ (Zukunftsinstitut 2019, o. S.). Ferner unterscheiden sich Megatrends von anderen fundamentalen Phänomenen i. S. v. „einfachen Trends“ in dreierlei Hinsicht, nämlich nach Zeithorizont, Reichweite und Wirkungsgrad.

Demnach haben Megatrends eine Halbwertszeit von mindestens 30-50 Jahren. Sie sind weitgehend unumkehrbar und wirken sich allumfassend in allen menschlichen Lebensbereichen aus, „auf alle Weltreligionen und alle Akteure, wie Regierungen, Individuen und ihr Konsumverhalten, ebenso auf Unternehmen und ihre Strategien“. Megatrends haben tiefgreifende, mehrdimensionale Auswirkungen auf alle gesellschaftlichen Teilsysteme – politisch, sozial und wirtschaftlich (Granig, Ratheiser & Gaggl, 2016, S. 98-101). Ein weiteres Charakteristikum von Megatrends ist die Eigenschaft, sich gegenseitig zu verstärken und damit auch die Komplexität der Auswirkungen zu erhöhen (Granig et al., 2016, S. 97). Im Folgenden sind exemplarisch wichtige Megatrends dargestellt.

In dieser Arbeit wird, aus Gründen der Einheitlichkeit, Stringenz und Generalisierbarkeit, den Definitionen und Klassifikationen von Megatrends des Think-Tanks „Zukunftsinstitut“ gefolgt. Das 1998 gegründete Zukunftsinstitut betreibt Trend- und Zukunftsforschung und veröffentlicht entsprechende Strategie- und Positionspapiere.

Die vom Zukunftsinstitut (2019, o. S.) definierten Megatrends stellen eine Möglichkeit dar, den gesellschaftlichen bzw. wirtschaftlichen Wandel zu veranschaulichen. Das Zukunftsinstitut (2019, o. S.) definiert mehrere Megatrends, die die aktuellen Entwicklungen prägen. Sie werden im nachfolgenden kurz dargestellt, ergänzt um Unterkategorien, Unterbegriffe und Ausprägungen, insoweit sie Aussagen und Entwicklungen im Wohnsektor beinhalten:

- Urbanisierung: Abkehr vom ländlichen Raum, Schrumpfen peripherer Städte, Agglomerationsräume und Megacities, neue Wohn-, Lebens- und Partizipationsformen.
- Mobilität: Wachstum und Anziehung der Grossstädte und Megapolen inklusive der wachsenden Verkehrsströme in und zwischen diesen Zentren sowie dem Umland. Die Frage ist: Wie können Städte in Zukunft effizient, schnell und bedarfsgerecht mit Gütern, Waren und Dienstleistungen versorgt werden? Es entsteht das Innovationsfeld „Urbane Logistik“.

- Globalisierung: Wachstum der Weltbevölkerung vs. Alterung und Schrumpfung in Mitteleuropa, Urbanisierung, Migrationsströme nach Europa und dort insbesondere mit dem Ziel, sich in Grossstädten niederzulassen.
- Neo-Ökologie: Einer der wichtigsten Treiber für Veränderungen in den Märkten ist die Nachhaltigkeit. Konsumenten fordern diesen „Wert“ ein, und von den Herstellern wird sie zunehmend als strategischer Hebel genutzt.
- Individualisierung (Singularisierung): Autonomie, Freiheit, Entscheidungsdruck (Credit Suisse, 2017, S. 16).

Eine konkrete Ausprägung des „Megatrends“ der gesellschaftlichen Singularisierung ist die schon erwähnte hohe Quote an Einpersonenhaushalten in der Schweiz. Wie die nachstehende Abbildung 3 zeigt, korreliert diese Wohn- und Lebensform mit dem Alter und der Lebensphase.

Die Single-Haushaltsgrösse ist insbesondere bei jüngeren Erwachsenen die Regel. 2014 lebten schweizweit 39 Prozent der 28-Jährigen allein in einem Haushalt (Credit Suisse, 2017, S. 16). Für diese Altersgruppe ist diese Wohnform somit eine bewusste Entscheidung in einer zunehmend individualisierten Gesellschaft (Credit Suisse, 2017, S. 17). Die Gründe hierfür – in der Wechselbeziehung mit weiteren Megatrends wie Urbanisierung und Mobilität – liegen hierfür in einer höheren Erwerbsbeteiligung, längeren Ausbildungs- und Studienzeiten, später geborenen Kindern, sonstigen ökonomischen Gründen sowie dem sich abzeichnenden Trend, trotz fester Partnerschaft zwei Haushalte zu führen. Laut Credit Suisse (2017) lebten 13 Prozent der 25- bis 34-jährigen Schweizerinnen trotz Partnerschaft nicht mit diesen zusammen, bei den Männern dieser Alterskohorte waren es 18 Prozent (Credit Suisse, 2017, S. 17). Dieses Phänomen wird als Living Apart Together (LAT) zusammengefasst. Gründe können sein: Eine berufsbedingte Abwesenheit, Fernbeziehungen oder die bewusste Entscheidung, etwa um die eigene Unabhängigkeit zu wahren.

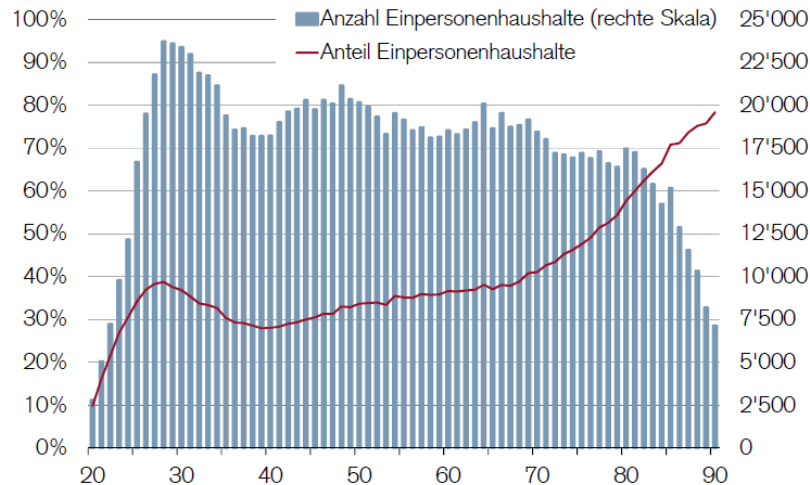


Abbildung 3: Anzahl und Anteil der Einpersonenhaushalte nach Alter, 2014 (Credit Suisse, 2017, S.16)

Eine weniger freiwillige Entscheidung findet im zunehmenden Alter statt: Wie aus der Abbildung 3 hervorgeht, nimmt ab circa 70 Jahren der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Schweiz erneut zu, in der Regel als Folge des Todes des Lebenspartners. Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt mit wachsendem Alter (Credit Suisse, 2017, S. 17). Häufig bleiben die Senioren dann in ihren grossen Wohnungen, die ursprünglich für mehrere Personen gedacht waren, da die Mieten dort tendenziell günstiger sind als in neuvermieteten Kleinwohnungen.

## 2.4 Multilokales Wohnen

Ein weiterer Treiber für das hohe Wachstum der Anzahl von Kleinhaushalten ist der Fakt, dass in der Schweiz das Wohnen an mehreren Orten im Land, relativ stark verbreitet ist (ETH Wohnforum, 2015, o. S.). Gemäss einer Studie der ETH Wohnforum (2015, o. S.) nutzen 28 Prozent der Schweizer, also über zwei Millionen Personen in der Schweiz, demnach mehr als einen Wohnsitz, dies bedeutet, sie leben multilokal. Über zwei Drittel der Wohnsitze dienen zuzüglich zum Erstwohnsitz als freizeitbezogenen Nutzungen, der häufigste Fall ist die Ferienwohnung. Rund die Hälfte der Befragten der Studie lebt aufgrund von Beziehungen zum Lebenspartner in mehreren Wohnungen. Aufgrund von Ausbildungs- und Arbeitszwecken lebt ein Viertel der Befragten multilokal. Rund zehn Prozent leben sogar an vier oder mehr Wohnadressen.

## 2.5 Wohnflächenkonsum

In der Schweiz ist in den letzten Jahrzehnten der Wohnflächenkonsum pro Kopf ständig gestiegen und beträgt seit der letzten Erhebung im Jahr 2019 rund 47 m<sup>2</sup> pro Person. In der Abbildung 4 ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch nach Gebäudekategorie und Bauperiode des letzten Jahrhunderts bis ins Jahre 2019 dargestellt. Klar erkennbar in Abbildung 4 ist, dass der durchschnittliche Wohnflächenkonsum pro Bewohner von 1946 bis 2010 gestiegen ist und seither stagniert bzw. fällt. Klar ersichtlich ist zudem, dass ein Bewohner eines Einfamilienhauses deutlich mehr Wohnfläche konsumiert. Der Unterschied fiel vor allem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts deutlich aus.

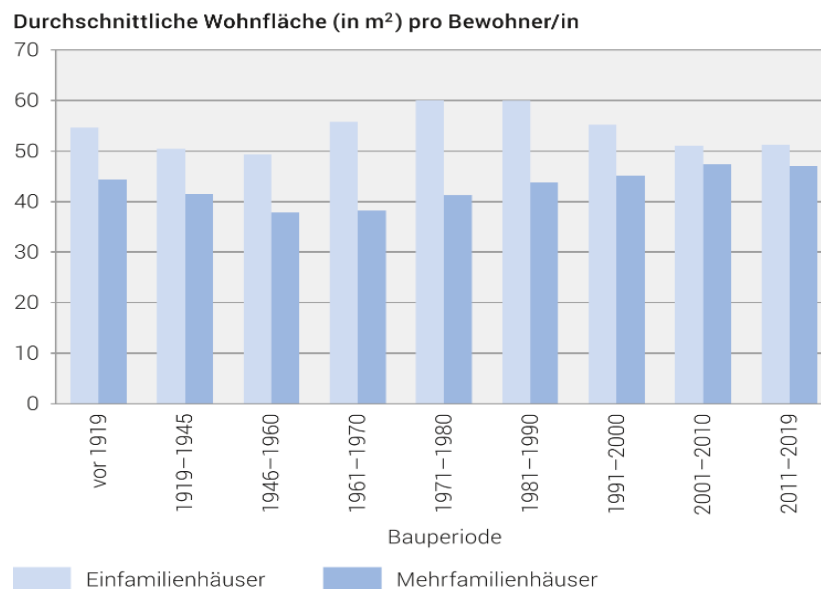


Abbildung 4: Wohnfläche pro Person nach Gebäudekategorie und Bauperiode (BFS, 2020, S. 15)

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert ist der Wohnflächenkonsum «in der Schweiz ständig gestiegen, und zwar überproportional zum Bevölkerungswachstum: Betrag der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum im Jahr 1980 noch 34 m<sup>2</sup>, ist dieser Wert im Jahr 2000 auf 43 m<sup>2</sup> und bis 2014 auf rund 45 m<sup>2</sup> angestiegen» (Delbiaggio, 2017, o. S.).

Schubkräfte dieser Entwicklung sind demografische und gesellschaftliche Faktoren wie die Alters- oder Haushaltstruktur, die Wohntrends oder der Anstieg des allgemeinen Wohlstandsniveaus. Des Weiteren resultiert der steigende Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche daraus, dass der Verbrauch und der tatsächliche Bedarf an Wohnraum weitgehend entkoppelt sind (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 9). Ein Beispiel hierfür

wurde bereits genannt; nämlich die Situation, in der Seniorinnen und Senioren aus eigentlich zu grossen Wohnungen nicht ausziehen, aus emotionalen Gründen oder aufgrund der relativ höheren Miete in kleineren Wohnungen. Infolgedessen besetzt die Altersgruppe der Über-65-Jährigen mit rund 65 m<sup>2</sup> gegenwärtig eine fast um die Hälfte größere Wohnfläche als der schweizweite Durchschnitt (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 9).

Eine Studie der Hochschule Luzern zum Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf, basierend auf dem Datensatz des Swiss Household Panels, ergab, dass schweizweit rund 9.8 Prozent (350'000 Haushalte) über zu viel Wohnfläche und rund 7.7 Prozent (250'000 Haushalte) über zu wenig Wohnfläche verfügten (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 3). Weitere Untersuchungen zeigten, dass die Haushalte, welche subjektiv über zu viel Wohnfläche verfügen, im Gegensatz zu denen, welche über zu wenig Wohnfläche verfügen, folgende Eigenschaften aufweisen: Sie haben ein höheres Einkommen, sind älter, Eigentümer und wohnen günstig sowie nicht im urbanen Raum (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 4). Wesentlich ist dennoch auch, dass die Höhe des Einkommens die subjektive Einschätzung des Wohnflächenkonsum kaum verändert, sondern der Haupttreiber das Alter zu sein scheint (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 4-5).

Auch die Zusammensetzung des befragten Haushalts spielte eine Rolle: Familien und Paare ohne Kinder haben im Vergleich zu Einpersonenhaushalten eine rund halb so hohe Wahrscheinlichkeit, ihr Wohnobjekt als zu gross einzuschätzen (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 5). Haushalte mit einem Schweizer Haushaltsvorstand weisen im Vergleich zu jenen mit ausländischem Haushaltsvorstand, eine fast eineinhalb Mal so hohe Wahrscheinlichkeit auf (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 4-5).

### **3. Methodik der empirischen Untersuchung**

In diesem Kapitel werden die Forschungsfragen beschrieben und das Forschungsdesign sowie die Datenerhebung und Analyse dargelegt.

#### **3.1 Forschungsfragen**

Die forschungsleitende Frage der Untersuchung lautet:

- Findet in den städtischen Zentren wie Basel und Zürich eine optimale Allokation zwischen nachgefragten und angebotenen Eigenschaften einer Wohnung statt oder müssen die Suchenden auf Alternativen ausweichen, da die «falschen Wohnungen» angeboten werden?

Zudem werden folgende Unterfragen untersucht:

- Existiert in den Schweizer Grossstädten wie Zürich und Basel ein potenzieller Markt für Kleinwohnungen?
- Nach welchen quantitativen Parametern einer Wohnung wird derzeit in Zentren am meisten gesucht und lässt sich in den Daten eine gesteigerte Nachfrage zu Kleinwohnungen beobachten?
- Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten?

#### **3.2 Forschungsdesign**

In einem ersten Schritt wurden anhand einer Literaturrecherche mittels «Google Scholar» und «Google Books» die theoretischen und konzeptionellen Grundlagen erarbeitet. Der Fokus lag dabei insbesondere auf Schweizer Quellen. Für die empirische Untersuchung werden Sekundärdaten in Form von frei zugänglichen Datenquellen der öffentlichen Verwaltungen sowie Datensätze des Unternehmens Wüest Partner zu Such- und Angebotsdaten zum Wohnungsmarkt in Basel und Zürich mittels deskriptiver Statistik analysiert. Darüber hinaus werden qualitative Primärdaten, in Form von Experteninterviews, erhoben und analysiert.

Die Experteninterviews werden als ergänzendes methodisches Mittel verwendet, um Ergebnisse, welche in der quantitativen Untersuchung der Datensätze ermittelt wurden, qualitativ zu ergründen. Das Wissen, welches die Experten durch Erfahrung gesammelt



haben, ist nicht frei zugänglich. Mithilfe der Expertengespräche wird dieser Datensatz öffentlich und hilft, Erkenntnisse, die in dieser Arbeit gefunden wurden, zu untermauern oder zu entkräften. Dadurch werden die Erkenntnisse einem Realitätscheck unterzogen.

Der Interviewleitfaden wurde als halbstrukturiertes Interview aufgebaut. Die Befragten wurden einerseits thematisch gelenkt, jedoch in ihren Antwortmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Mehrheitlich wurden offene Fragen verwendet, um den Befragten mehr Freiraum zu lassen sowie Unerwartetes zuzulassen. Die Gespräche sollten zudem die strategischen Absichten der jeweiligen Parteien offenlegen und ihre persönliche Meinung, welche gestützt ist auf ein breites Erfahrungswissen, zu den einzelnen Themenfelder wiedergeben. Die Auswahl der Expertengespräche beschränkte sich auf die Angebotsseite, da die Stichprobe für Interviews mit einzelnen Bewohnern von Kleinwohnungen nicht repräsentativ genug gewesen wäre, um daraus allgemeingültige Aussagen abzuleiten. Befragt wurden Vertreter der öffentlichen Verwaltung von Liegenschaften Stadt Zürich und Immobilien Basel-Stadt, von privaten Immobilienentwicklern und von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft in der Stadt Zürich.

Aus den Erkenntnissen der Analyse der Sekundär- und Primärdaten wird eine Synthese erarbeitet und abschliessend werden die Forschungsfragen beantwortet.

### **3.3 Marktanalyse mittels Sekundärdaten**

Der folgende Abschnitt beschreibt die für die quantitative Analyse benutzten Daten.

#### **3.3.1 Beschreibung der Datengrundlage**

Zur historischen Untersuchung des Wohnungsmarkts wurden die frei zugänglichen Datenquellen der öffentlichen Verwaltung verwendet. Für die Untersuchungen der Stadt Zürich wurden die Datensätze von Statistik Stadt Zürich und für Basel die Datensätze des statistischen Amtes des Kanton Basel-Stadt genutzt. Generelle Aussagen für den gesamten Wohnungsmarkt der Schweiz wurden mit den Datensätzen des Bundesamts für Wohnungswesen sowie des Bundesamts für Statistik belegt.

Die Such- und Angebotsdaten zum Wohnungsmarkt in Basel und Zürich wurden von Wüest Partner zur Verfügung gestellt. Wüest Partner ist eine Dienstleistungsunternehmung in der Immobilienwirtschaft und bietet Entscheidungsgrundlagen mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen (Wüest Partner, 2021, o. S.).

Der Datensatz besteht aus Such- und Angebotsdaten aus dem Tool «RealMatch360» des Marktforschungsunternehmens Real Estate Digital AG, aggregiert aus Wohnungsanzeigen und Suchabos verschiedener Online-Immobilienplattformen (unter anderen Homegate, ImmoScout24 und Comparis), der Städte Basel und Zürich, gefiltert nach Wohnungsfläche, Zimmeranzahl, Zahlungsbereitschaft und Angebotspreis (siehe Tabelle 2). Die Angebotsdaten stehen dabei kumuliert über den Zeitraum der letzten fünf Jahre zu Verfügung. Detaillierte Daten zu Nachfrage sowie zum Angebot waren für den Monat Juni 2020 und Juni 2021 verfügbar. Bei den Preisangaben der Monatsmieten handelt es sich jeweils um Bruttopreise.

<b>Dimension</b>	<b>Preis [CHF]</b>	<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Kategorien</b>	< 1'000	1 - 1.5	< 40
	1'001 – 1'250	2 - 2.5	41 bis 60
	1'251 – 1'500	3 - 3.5	61 bis 80
	1'501 – 1'750	4 - 4.5	81 bis 100
	1'751 – 2'000	5 - 5.5	101 bis 120
	2'001 – 2'250	6 - 6.5	121 bis 140
	2'251 – 2'500	> 6.5	141 bis 160
	2'501 – 2'750		161 bis 180
	2'751 – 3'000		181 bis 200
	> 3'000		> 200

Tabelle 2: Kategorisierung der Daten (in Anlehnung an Wüest Partner, 2021, o. S.)

### 3.3.2 Analyse der Daten

Die Analyse der Such- und Angebotsdaten zum Wohnungsmarkt in Basel und Zürich erfolgt in EXCEL mittels deskriptiver Statistik (Duller, 2019). Dabei werden die aktuelle Situation des Wohnungsmarkts sowie dessen historische Entwicklung analysiert, um die Entwicklung des Marktes, Präferenzen der Wohnungssuchenden und allfällige Diskrepanzen von Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu erkennen.

Ausreisser in den Datensätzen wurden entsprechend dem tiefsten oder höchsten Range zugeordnet. Für die deskriptive statistische Auswertung wurden jeweils die Mittelwerte ermittelt und verwendet. Stichproben zeigten interessanterweise, dass die Mittelwerte auch den Medianwerten entsprachen.

### 3.4 Experteninterviews

Ein qualitatives Experteninterview wird nach Kaiser (2014, S. 6) als ein systematisches und theoriegeleitetes Verfahren der Datenerhebung in Form der Befragung von Personen, die über exklusives Wissen verfügen, definiert. Experteninterviews lassen sich aufgrund der geringen Standardisierung und der grossen Offenheit der Instrumente zur Datenerhebung nicht statistisch auswerten. Daher müssen für die Auswertung der Experteninterviews interpretative bzw. qualitative Verfahren der Datenanalyse eingesetzt werden (Kaiser, 2014, S. 3), wie die quantitative Inhaltsanalyse (Kaiser, 2014, S. 11; Mayring, 2015, S. 50-64). Bei Experteninterviews sind die Nachvollziehbarkeit der Verfahren der Datenerhebung und -auswertung, die strukturierte und theoriegeleitete Vorgehensweise sowie die Neutralität und Offenheit gegenüber den Ergebnissen wichtige Gütekriterien (Kaiser, 2014, S. 8-9).

#### 3.4.1 Auswahl der Experten und Durchführung der Interviews

Eine systematische Auswahl der Probanden ist für die Qualität und Ergiebigkeit der Ergebnisse einer Untersuchung wesentlich (Döring & Bortz, 2016, S. 294-295), ebenso wie die Nachvollziehbarkeit und Begründung der Auswahl der Experten (Kaiser, 2014, S. 74-76). Es kann aufgrund der beschränkten Zeit und Ressourcen für die Durchführung der Untersuchung lediglich eine kleine Stichprobe untersucht werden. Es werden fünf Experteninterviews angestrebt. Als Probanden für die Experteninterviews werden Entwickler, Vertreter der Öffentlichen Verwaltung und Genossenschaften aus der Deutschschweiz gewählt (siehe Tabelle 3). Die Rekrutierung geeigneter Probanden erfolgt mittels direkter Ansprache auf professionellen Netzwerken.

Nr.	Experte/in	Unternehmen / Institution
1	Dr. Johannes Eisenhut Geschäftsführer	Senn Development AG Privater Immobilienentwickler
2	Charlyne Clement / Christian Grewe Asset Manager / Projektentwicklung	UTO Real Estate Management Privater Immobilienentwickler
3	Claus Reuschenbach Bereichsleiter Portfoliomanagement	Liegenschaften Stadt Zürich Öffentliche Verwaltung
4	Sabine Merz Bereichsleiterin Bau und Entwicklung	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich Genossenschaft
5	Peter Kaufmann Leiter Finanzvermögen	Immobilien Basel-Stadt Öffentliche Verwaltung

Tabelle 3: Experten für die Interviews

Bei der Auswahl der Experten wurde darauf geachtet, eine heterogene Gruppe zu befragen, um ein möglichst breites Bild zu erhalten. Die Liegenschaften Stadt Zürich wurde gewählt, da diese Verwaltung die öffentliche Hand in der Stadt Zürich vertritt und ein grosses Portfolio und eine hohe Anzahl Wohnungen aufweist. Die Immobilien Basel-Stadt vertritt die öffentliche Hand im Kanton Basel-Stadt und verfügt über Erfahrung über gebaute als auch geplante Projekte. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) vertritt als grösste Genossenschaft der Schweiz, die Sicht der Genossenschaften. Das Unternehmen Senn Development AG wurde als Vertreter der Privatwirtschaft mit Fokus auf geplante Projekte und das Unternehmen UTO Real Estate Management mit Fokus auf realisierte Projekte gewählt. Darüber hinaus sollte auch ein Architekt oder eine Architektin befragt werden. Leider konnte keine passende Person für ein Interview gewonnen werden.

### **3.4.2 Darstellung und Begründung des Interviewleitfadens**

Bei der Entwicklung des Interviewleitfadens ist es wichtig, dass die Fragen neutral und nicht suggestiv formuliert werden. Insbesondere die Neutralität ist dabei ein wichtiges Gütekriterium bei der Untersuchung (Kaiser, 2014, S. 8-9).

Experteninterviews erfolgen optimalerweise anhand eines halbstrukturierten Leitfadens. So kann das Interview strukturiert werden. Auf der anderen Seite erlaubt dieses Verfahren auch, individuell tiefer auf einzelne Aspekte während des Interviews einzugehen (Döring & Bortz, 2016, S. 356-357; Kaiser, 2014, S. 3). Dadurch soll während des Interviews auch die Möglichkeit gegeben sein, vertieft auf interessante Punkte mit zusätzlichen Detailfragen einzugehen. Insbesondere soll die Sicht der Experten auf das Potenzial und die Nachfrage an Kleinwohnungen erhoben werden.

Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse aus der Literatur und der Sekundärdatenanalyse wurde ein halbstrukturierter Interviewleitfaden entwickelt. Der Interviewleitfaden (siehe Tabelle 4) nimmt, nach ersten einleitenden Fragestellungen und Fragen zu einer allenfalls gewünschten anonymisierten Auswertung des Interviews, Bezug auf die Themenkomplexe Entwicklung und Marktsituation, anschliessend auf Vermarktung und Vertrieb, sowie zu den Erfahrungen aus der Praxis. Abschliessend wird nach dem Potenzial und der künftigen Entwicklung gefragt. Eine Übersicht der Fragen ist in der Tabelle 4 zu sehen.

Nr.	Frage
	<i>Begrüssung, Einleitung und administrative Fragen</i>
<b>Themenkomplex: Entwicklung und Marktsituation</b>	
1	Hat ihre Unternehmung eine generelle Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix, das heisst, gibt es eine Vorgabe, einen bestimmten Wohnungsmix priorisiert anzubieten?
2	Wie werden die Parameter wie Wohnungsgrösse oder Wohnungsmix bei ihren Projekten ausgewählt, insbesondere für 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnungen?
3	Nach welchen Kriterien würden Sie bei einem Neubauprojekt in der Stadt Zürich oder Basel festlegen, welcher Wohnungsmix realisiert werden soll? Nach welchen Kriterien entscheiden Sie insbesondere, ob und mit welchem Anteil Kleinwohnungen enthalten sein sollen?
4	Welche Probleme und Hindernisse treten bei der Entwicklung von Projekten mit Kleinwohnungen typischerweise auf?
<b>Themenkomplex: Vermarktung und Vertrieb</b>	
5	Welches sind die wesentlichen Gründe dafür, dass ihre Unternehmung Kleinwohnungen anbietet?
6	Welches sind die wesentlichen Gründe, nach ihrer Erfahrung, dass Menschen Kleinwohnungen nachfragen? Lässt sich, gemäss ihrer Einschätzung, in den letzten eine gesteigerte Nachfrage erkennen?
7	Welche wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung gibt es im Vergleich zu grösseren Wohnungen?
8	Können Sie die Typen von Nutzern und Nutzerinnen von Kleinwohnungen beschreiben, für die Sie Kleinwohnungen entwickeln/vermieten/bauen?
9	Welches sind die wesentlichen Gründe, die gegenwärtig oder vielleicht in Zukunft, gemäss ihrer Einschätzung, vermehrt für oder gegen Kleinwohnungen sprechen?
<b>Themenkomplex: Erfahrungen</b>	
10	Welche (unerwarteten, erwünschten oder unerwünschten) Nebeneffekte haben sich bei Projekten mit Kleinwohnungen ergeben?
11	Wie sieht die Mieterfluktuation und die Leerstandsquote bei Kleinwohnungen (1.5 und 2.5 Zimmer) im Vergleich zu grösseren Wohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmern aus?
12	Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite und wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? Müsste sich da etwas ändern? Falls ja, was?
14	Könnten Sie aus Ihren bisherigen Projekterfahrungen allenfalls Lehren für neue Projekte ziehen?
	<i>Abschluss</i>

Tabelle 4: Fragenkatalog Interviewleitfaden

### 3.4.3 Analyse der Experteninterviews

Das erste Experteninterview dient gleichzeitig als «Pilot». Im Anschluss wird der Interviewleitfaden anhand der gewonnenen Erkenntnisse aus der Durchführung des ersten Interviews optimiert (Kaiser, 2014, S. 12). Die Experteninterviews werden aufgrund der COVID-19-Pandemie digital per Videokonferenz oder telefonisch durchgeführt. Die Interviews werden aufgezeichnet, im Anschluss wird die Aufnahme sinngemäss transkribiert. Abschliessend werden die Experteninterviews anhand der zusammenfassenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2015, S. 50-64) analysiert. Dabei werden einzelne Aspekte bzw. Antworten und Einschätzungen aus den nun verschriftlichten Interviews reduziert und generalisiert, sowie den Kategorien zugeordnet. Die Analyse erfolgt dabei deduktiv anhand der folgenden Kategorien: Entwicklung und Marktsituation, Vermarktung und Vertrieb, Erfahrungen sowie hemmende und fördernde Faktoren (Mayring, 2015, S. 69-89).

#### **4. Ergebnisse der empirischen Analyse und Interpretation**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der empirischen Analyse dargelegt und interpretiert. Zuerst wird der Wohnungsmarkt in Zürich und Basel quantitativ analysiert, dann werden anschliessend die Erkenntnisse qualitativ mittels Experteninterviews plausibilisiert. Zuletzt wird eine Synthese aus den Erkenntnissen der quantitativen und qualitativen Untersuchung erstellt.

##### **4.1 Analyse des Wohnungsmarkts in Zürich und Basel**

Nachfolgend wird auf der Grundlage von Sekundärdaten der Wohnungsmarkt von Zürich und Basel analysiert. Es werden, neben einer historischen Betrachtung des Wohnungsbestandes, exemplarische Beispiele für geplante und realisierte Kleinwohnungsprojekte in Zürich und Basel beschrieben. Darüber hinaus werden die aktuelle Situation und die Situation der letzten fünf Jahre von Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt von Zürich und Basel analysiert und aus den Erkenntnissen Zusammenhänge sowie fördernde und hemmende Faktoren abgeleitet.

###### **4.1.1 Historische Entwicklung der Immobilienpreise**

Die Entwicklung der Preise von Mietwohnungen ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Zum einen mussten mit der Einlagepflicht in Pensionsfonds im Jahr 1985 institutionelle Investoren plötzlich grosse Geldbeträge anlegen, was die Immobilienpreise in die Höhe trieb. Auch heute setzen institutionelle Investoren, auf der Suche nach Rendite, auf den Schweizer Immobilienmarkt. Die Investitionen erfolgen dabei eher in Mehrfamilienhäuser als in Einfamilienhäuser, das in Folge einen Einfluss auf Preise von Mietwohnungen hat. Darüber hinaus ist auf regionaler Ebene das Schweizer Raumplanungsgesetz ein wesentlicher Treiber der Preisentwicklung. Aber auch das Bevölkerungswachstum ist ein wichtiger Faktor der Wohnungsnachfrage in der Schweiz. Das Bevölkerungswachstum war in den letzten Jahrzehnten und in den verschiedenen Regionen der Schweiz sehr unterschiedlich. (Drechsel & Funk, 2017, S. 43). Eine Untersuchung von Degen & Fischer (2017, S. 15) zeigt auf, dass ein Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Immobilienpreisen besteht, auch bei geringer Hauspreisinflation und bescheidenen Zuwanderungsströmen. Vor der COVID-19-Pandemie erklärte der Gesamteffekt der Zuwanderung fast zwei Drittel des gesamten Preisanstiegs für Einfamilienhäuser.

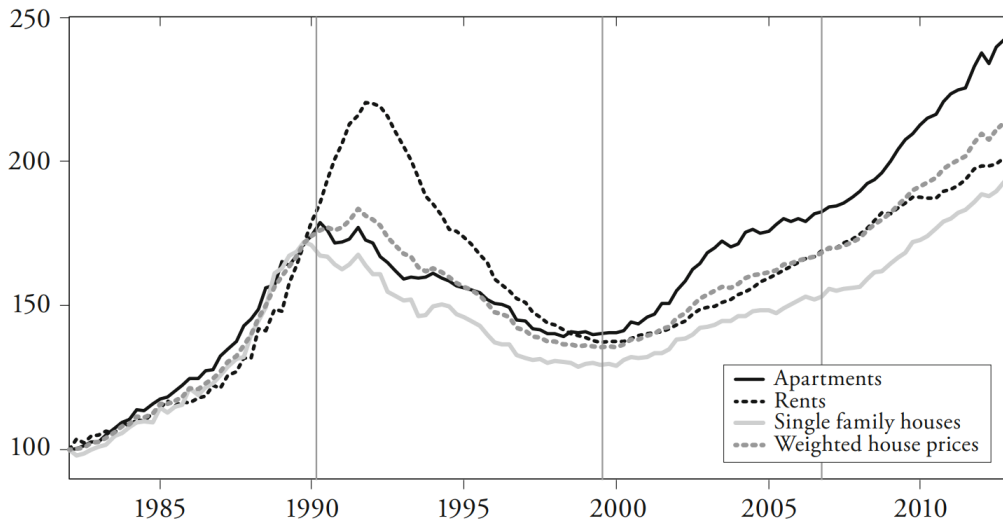


Abbildung 5: Preisentwicklung von Immobilien in der Schweiz 1982-2013 (Drechsel & Funk, 2017, S. 42)

Es bestehen wesentliche Unterschiede in der Preisentwicklung von Immobilien seit den 1990er-Jahren. Bis zur Immobilienblase 1990 war die Preisentwicklung aller drei Immobiliensegmente sehr ähnlich. Danach stiegen die Preise für Mietwohnungen mehrere Jahre lang überproportional stark an, während die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sanken (siehe Abbildung 5). Eigentumswohnungen erleben seit 2000 eine stärkere Preisentwicklung als die anderen Immobiliensegmente (Drechsel & Funk, 2017, S. 41).

Der Schweizer Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, in Bezug auf das Marktvolumen als auch in Bezug auf die Anzahl der Wohnobjekte. Dennoch ist das Preisniveau, langfristig gesehen, immer noch niedriger als Ende der 1980er-Jahre, kurz bevor die Schweizer Immobilienblase platzte. Andererseits sind die Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz seit 1990 überproportional zum gesamten Wirtschaftswachstum des Landes angestiegen. Im Vergleich zu anderen Ländern hat die Schweiz, im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt, eine hohe Hypothekarverschuldung (Barnetta & Gerber, 2011, S. 54). Denn der Staat fördert die Verschuldung der Haushalte durch die Abzugsfähigkeit der Hypothekarzinsen, weil die Eigentümer ihre Immobilien nicht oder nur vermindert oder indirekt steuerlich abschreiben. Eine hohe Verschuldung treibt nicht nur die Preise in die Höhe, insbesondere in Niedrigzinsphasen, sondern setzt die Haushalte auch unnötig exogenen Risiken wie einem starken Zinsanstieg aus. Im Allgemeinen ist es jedoch unmöglich, im Voraus zu sagen, ob ein hohes Preisniveau eine Blase darstellt (Barnetta & Gerber,

2011, S. 57-58). Auch wenn ein Überhitzungsereignis lokal auftritt, sollte die Möglichkeit einer Übertragungswirkung auf die gesamte Schweiz nicht ausgeschlossen werden. Immobilienkrisen haben erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen und können zu Arbeitsplatz- und Wachstumsverlusten führen. Darüber hinaus können Bankensanierungen den Staatshaushalt und die Steuerzahler finanziell stark belasten. Dies hat die schwere Immobilienkrise in der Schweiz Anfang der 1990er-Jahre eindrucksvoll bewiesen (Barnetta & Gerber, 2011, S. 55).

Aber auch die COVID-19-Pandemie übt einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus. Denn die COVID-19-Pandemie führte seit Beginn im Jahr 2020 zu einer Zunahme von Home-Offices. Während des Lockdowns arbeiteten oder studierten 43 Prozent der Bevölkerung von zu Hause aus, im Vergleich zu lediglich 4 Prozent davor. Vor dem «Lockdown» 2020 pendelten 58 Prozent der Bevölkerung fünf Tage pro Woche, während des «Lockdowns» waren es nur noch 22 Prozent (SBV, 2021, S. 34). So planen Berufstätige in Zukunft mehr von zu Hause zu arbeiten und weniger häufig zu pendeln. Längere Pendelzeiten werden dadurch akzeptabler. Der Trend zum Home-Office wird voraussichtlich länger anhalten. Da die Berufstätigen mehr zu Hause sind, wollen sie auch mehr Platz haben. Im Jahr 2020 stieg daher die Nachfrage nach grossen Mietwohnungen um 10 Prozent. Auch mittelgrosse Wohnungen haben an Beliebtheit gewonnen. Kleine Wohnungen haben hingegen an Beliebtheit verloren. In Zukunft wird mehr Wohnraum benötigt und ländliche Gebiete werden wieder attraktiver zum Wohnen, was auch die Nachfrage und Preise auf dem Land in die Höhe treibt (SBV, 2021, S. 34-35). So zeigt sich auch, dass 2020 in den Städten deutlich mehr Dynamik im Wohnungsmarkt, mit einem 10 bis 30 Prozent höheren Angebot an Wohnungen als vor der COVID-19-Pandemie (SVIT, 2021, S. 1).

#### **4.1.2 Historische Untersuchung des Wohnungsbestands in den Städten**

In der Schweiz leben 58 Prozent der Bevölkerung in Mietwohnungen, während 42 Prozent ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung besitzen. Damit hat die Schweiz die niedrigste Wohneigentumsquote in Europa. Die Eigentumsquote variiert jedoch stark zwischen den Kantonen: Während sie in ländlichen Kantonen zwischen 52 und 57 Prozent liegt, schwankt sie in Kantonen mit urbanen Zentren wie Basel-Stadt, Genf oder Zürich zwischen 15 und 29 Prozent. Ökonomisch gesehen führt eine höhere Mietquote zu einer niedrigeren Schuldenquote, zudem bleibt der Arbeitsmarkt flexibler aufgrund der höheren Mobilität der Arbeitnehmenden (Eurostat, 2020, o. S.). Die Wohnpräferenzen



zen verändern sich jedoch auch im Laufe des Lebens und variieren nach soziodemografischen Merkmalen, Mietvertragstypen (befristet, unbefristet, Untermiete, usw.) und verfügbaren (bzw. beschränktem) Wohnungsangeboten (Pagani, Baur & Binder, 2021, S. 1).

Nachfolgend wird die historische Entwicklung des Wohnungsbestandes exemplarisch am Beispiel der Stadt Zürich untersucht. In Zürich wurden zu verschiedenen Zeiten bestimmte Wohnungstypen bevorzugt gebaut. In der Abbildung 6 ist der neu erstellte Wohnungsbestand bis ins Jahr 1930 dargestellt, aufgeteilt nach Anzahl der Zimmer. Bemerkenswert ist der hohe Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen, die zwischen 1950 und 1980 rund die Hälfte der neu erstellten Wohnungen ausmachten (Stadt Zürich, 2019, o. S.). Quantitativ lässt sich der Grund für diesen starken Ausschlag nicht direkt ableiten. Ein möglicher Erklärungsansatz könnte sein, dass vereinzelte grosse Wohnbauprojekte die Statistik stark beeinflussten.

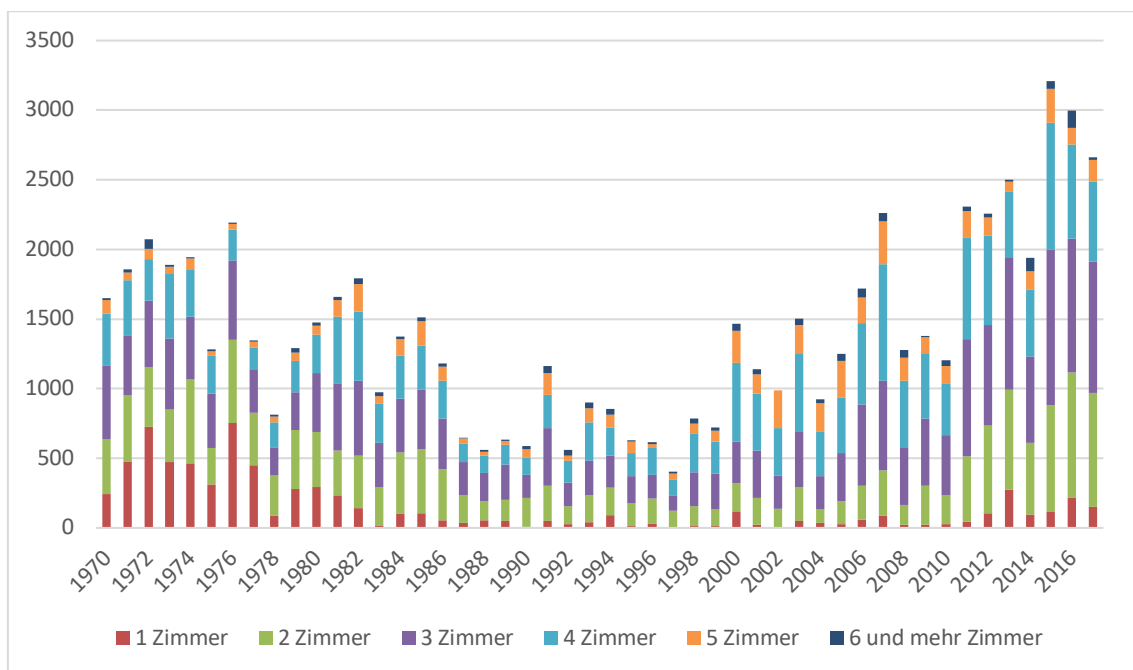


Abbildung 6: Neue Wohnungen nach Anzahl Zimmer (in Anlehnung an Statistik Stadt Zürich, 2021, o.S.)

Ein Grossbauprojekt mit der Stadt Zürich als Bauherr ist die Siedlung Lochergut, welche zwischen 1963 und 1966 erstellt wurde. Insgesamt wurden 6 Gebäude mit 9 Häusern erstellt mit 352 Wohneinheiten. 1966 enthielt das Gebäude folgenden Wohnungsmix: 105 Einzimmerwohnungen mit 28 m<sup>2</sup>, 41 Zweizimmerwohnungen mit 51 m<sup>2</sup>, 57 Zweieinhalbzimmerwohnungen mit 57 m<sup>2</sup>, 14 Dreizimmerwohnungen mit 69 m<sup>2</sup>, 107 Dreizimmerwohnungen mit 80 m<sup>2</sup>, 27 Viereinhalbzimmerwohnungen

mit 102 m<sup>2</sup> sowie eine Hauswartwohnung (ETH Zürich, 2009, o. S.). Die Siedlung Hardau ist ein weiteres Grossprojekt mit hohem Anteil Kleinwohnungen, welches möglicherweise einen signifikanten Einfluss in der statistischen Auswertung hat. Die von 1976 bis 1978 erbaute Siedlung umfasste 4 Wohnhochhäuser mit rund 573 Wohnungen. Die Stadt Zürich als Bauherr erklärte, das Ziel der Siedlung sei, die andauernde Wohnungsnot zu beheben und gleichzeitig umzugswilligen Eltern mit erwachsenen Kindern und älteren Menschen Kleinwohnungen anzubieten. Bei der letzten Renovation im Jahr 2006 rückte man vom Grundsatz, dass Hochhäuser für Familien ungeeignet seien, ab und passte den Wohnungsmix entsprechend an. 64 Kleinwohnungen wurden zu 32 Familienwohnungen (4.5 und 5.5 Zimmerwohnungen) transformiert (Quartierverein Aussersihl-Hard, o. D., o. S.). Ein weiterer Erklärungsansatz für den hohen Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen könnte die Phase der Periurbanisierung zwischen 1965-1970 sein. Zudem wurde das Konkubinatsverbot, das Verbot des Zusammenwohnens von unverheirateten Paaren, im Kanton Zürich erst 1972 abgeschafft (Ferber, 2016, o. S.).

Ebenfalls in der Abbildung 6 ersichtlich ist der Anstieg der Drei- und Mehr-Zimmerwohnungen seit dem Jahr 2000. Dies ist unter anderem eine Folge von politischen Programmen, welche von der Stadt Zürich aktiv gefördert wurden, zum Beispiel mit dem Legislatorschwerpunkt von 1998 «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» und «Wohnen für alle» zwischen 2002-2006 (Stadt Zürich, 2019, o. S.). Zudem lässt sich auf der bereits genannten Abbildung erkennen, dass der Anteil der Zweizimmerwohnungen an den neu erstellten Wohnungen wieder zugenommen hat. Aber auch die zunehmende Mobilität führte nach dem Zweiten Weltkrieg zu einer verstärkten räumlichen Trennung der Funktionen. Das Wohnquartier wurde zur faktischen Bebauungsvorschrift. Während gewerbliche Emissionen verhindert wurden, stiegen die Emissionen des Strassenverkehrs und belasteten das Wohnumfeld. In den 1970er-Jahren stiessen Grosssiedlungen mit Hochhäusern auf den Widerstand der Bevölkerung. Dafür ermöglichte die allgemeine Motorisierung ab 1980 eine Periurbanisierung, die zu einer grossflächigen Stadterweiterung führte, jedoch auch zur Zersiedlung beitrug. Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg zwischen 1980 und 1990 um 35 Prozent. Arbeit, Einkäufe und gesellschaftliche Ereignisse machten immer längere Pendelwege selbstverständlich (Nagy-Braun, Kopp, Zangger & Kurz, 2015, o. S.).

Die Lebensstile veränderten die Ansprüche an den Wohnraum, die Haushaltstypen wurden vielfältiger und die klassische Ein-Ernährerfamilie wurde ab etwa 1960 seltener.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Zürich lag 1960 bei 19 Prozent und im Jahr 2000 bei 50.7 Prozent aller Haushalte. Die Individualisierung kann Einsamkeit und Anonymität begünstigen. Die modernen Wohnsiedlungen haben ihr Bestes getan, um Begegnung und soziales Leben zu fördern (Nagy et al., 2015, o. S.). Die Wohnungsgrösse nahm zu, während die Haushalte kleiner wurden. Die Wohnfläche pro Person wuchs stetig. Im Zeitraum vor 1980 waren lediglich 17.8 Prozent der gebauten Wohnungen grösser als 120 m<sup>2</sup>, bei den zwischen 1981 und 1990 gebauten Wohnungen waren es bereits 32.7 Prozent. Im Jahr 1990 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person mit 39 m<sup>2</sup> um 14 Prozent über dem Westeuropäischen Durchschnitt. Soziale Unterschiede werden augenscheinlich, so beträgt beispielsweise in der Stadt Zürich im Arbeiterviertel Saathaus die durchschnittliche Fläche pro Person von 29.2 m<sup>2</sup> – im Gegensatz zu 55.8 m<sup>2</sup> im Villenviertel Fluntern. Die Lebensphase bzw. -form diktiert, wie viel Wohnraum zur Verfügung steht, insbesondere kinderlose Paare und ältere Personen verfügen über viel Wohnraum (Nagy et al., 2015, o. S.). So lässt sich heute aufzeigen, dass ein eigenes Badezimmer zwischen 1900 und 1914 in Neubaubwohnungen üblich und ab 1930 zum Standard wurde (Landbote, 2018, o. S.). Die Grundrisse der Wohnungen waren fast immer identisch und für Familien mit zwei Kindern vorgesehen – auch bekannt als vorgegebene Raumaufteilungen und Möblierungen, die sich heute aufgrund kleinerer Raum- und Küchenproportionen oft als weniger vielseitig für alternative Nutzungen erweisen (Gysi et al., 1988, S. 185).

Im Durchschnitt lebten 1896 mehr als fünf Personen in einer Wohnung, doppelt so viele wie heute. Diese Zahl ist kontinuierlich und praktisch geradlinig gesunken, auf weniger als zwei Personen im Jahr 2005. Der Bevölkerungsdruck und die steigenden Preise haben Einzelpersonen zu Wohngemeinschaften zusammengeführt, was in den letzten Jahren wieder zu einem bescheidenen Anstieg der durchschnittlichen Gesamtbevölkerung pro Wohnung führte (Stadt Zürich, 2019, o. S.). Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch in der Anzahl der Zimmer von neugebauten Wohnungen in der Stadt Zürich (siehe Abbildung 6).

Das Mitte der 1990er-Jahre in der Stadt Zürich die Leerwohnungsziffer am höchsten war, obwohl am wenigsten neue Wohnungen gebaut wurden (siehe Abbildung 7), lässt sich wohl am ehesten als Folge der Immobilienkrise anfangs der 1990er-Jahre erklären. So sind mit dem Börsencrash 1987 die Neubauten signifikant zurück gegangen. Als Antwort auf den Börsencrash betrieben die Zentralbanken eine expansive Geldpolitik, was rasch den Markt stimulieren konnte und Neubauten förderte. Diese Politik führte

jedoch genauso schnell zu einer schweren Immobilienkrise in der Schweiz. In Folge mussten die Banken zwischen 1991 und 1996 insgesamt 42 Mrd. Franken abschreiben (Barnetta & Gerber, 2011, S. 55-56). Der Immobilienmarkt begann sich erst Ende der 1990er-Jahre wieder langsam zu erholen. Die Neubauten nahmen seit Beginn der 2000er-Jahre stetig zu. Dies lässt sich mit überwiegender Wahrscheinlichkeit auf zwei Faktoren zurückführen. Ein Faktor scheint die staatliche Intervention auf dem Wohnungsmarkt durch die Einführung der staatlichen Förderung von Wohneigentum zu sein, durch die Möglichkeit mit Mitteln der beruflichen (2. Säule) und privaten Vorsorge (3. Säule) Wohneigentum zu finanzieren. Dies führte zu einem signifikanten Anstieg der Wohneigentumsquote Ende der 1990er-Jahre (Barnetta & Gerber, 2011, S. 57; Drechsel & Funk, 2017, S. 41). Eine hohe Wohneigentumsquote impliziert eine tiefere Quote an Mietenden. Ein anderer, für den Mietwohnungsmarkt viel wesentlicherer Faktor ist die zunehmende Bautätigkeit von Pensionskassen. Die Pensionskassen entdeckten Mietwohnungen als sichere und lukrative Investition (Barnetta & Gerber, 2011, S. 56).

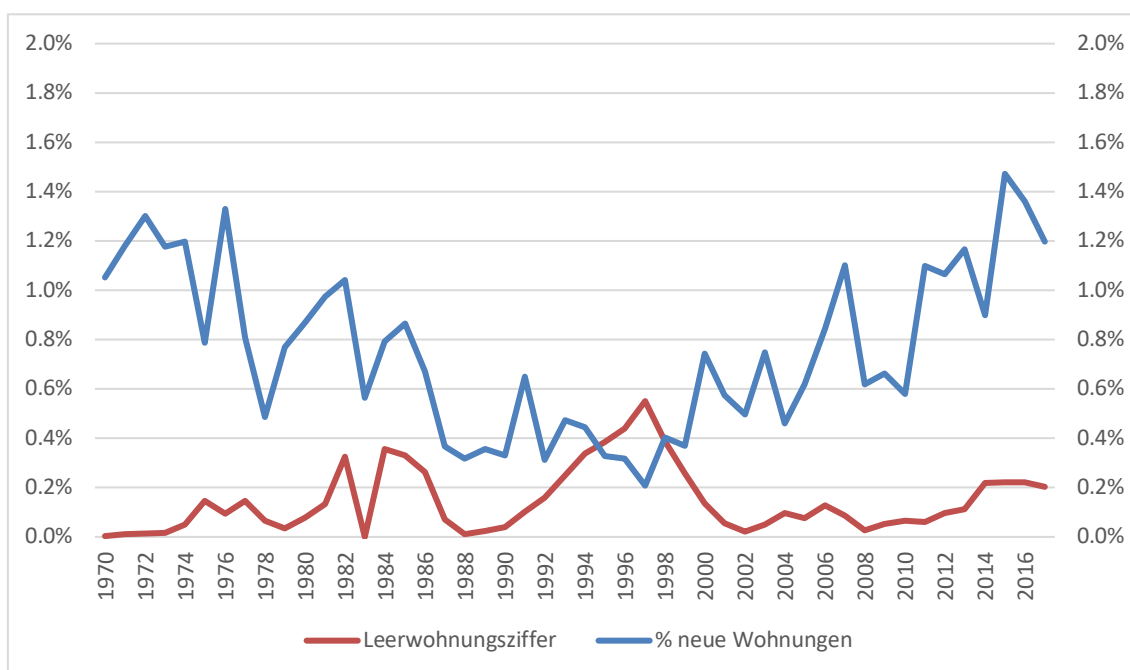


Abbildung 7: Leerwohnungsziffer und neue Wohnungen (in Anlehnung Statistik Stadt Zürich (2021, o.S.))

Das Beispiel der Stadt Zürich zeigt auf, dass der Bau von Neuwohnungen als auch die Leerwohnungsquoten mit der Konjunktur der Wirtschaft zusammenhängen. Abgesehen von den wirtschaftlich turbulenten Jahren in den 1990er-Jahren, konnten die Neubauten den Wohnungsbedarf nie abdecken. Dieser Trend scheint sich seit den 2000er-Jahren weiter zu verstärken.

### 4.1.3 Aktuelle Kleinwohnungsprojekte in Zürich und Basel

Das Angebot an Projekten mit einem Wohnungsmix, der explizit auf Kleinhaushalte und Kleinwohnungen zielt, ist momentan in der Stadt Zürich und Basel gegenwärtig noch sehr bescheiden. Einige Kleinwohnungsprojekte in Zürich und Basel werden nachfolgend beschrieben.

In der Praxis werden Kleinwohnungen bei reinen Wohnbauprojekten oft in den Erdgeschossen oder im Attika erstellt. Einerseits ergibt sich dies meistens durch eine Ableitung des Baugesetzes, dass im obersten Geschoss der Baukörper zurückspringen muss und daher dort kleinere Wohnungen entstehen. Andererseits sind Kleinwohnungen auch oft im Erdgeschoss situiert. Der Regelgrundriss der Obergeschosse kann im Erdgeschoss nicht gleich ausgeführt werden, da er hier durch verschiedene Nutzungsanforderungen, wie die Eingangshalle, Veloräume oder durch eine Hanglage tangiert werden kann. Daher fällt vom typischen 3.5- und 4.5-Zimmer Wohnungsmix der Obergeschosse im Erdgeschoss ein Zimmer weg und in Folge entstehen daraus Kleinwohnungen.

Nicht direkt in Zürich gelegen, doch eng verflochten mit der Stadt, wurde in Opfikon das Projekt «MinMax» von UTOREM entwickelt. Im Glattpark-Quartier, welches hauptsächlich von 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen geprägt ist, wurden 101 Wohnungen mit einem Gegenentwurf zum herkömmlichen Wohnungsmix erstellt. Gebaut wurden «Min»-Wohnungen (Kleinwohnungen) mit je 40 m<sup>2</sup> für junge, urbane Bewohner sowie «Max»-Wohnungen mit 180 m<sup>2</sup> für Wohngemeinschaften (UTOREM, 2021, o. S.). Auf der Abbildung 8 ist eine «Min»-Wohnung mit 40 m<sup>2</sup> dargestellt. Trotz der geringen Grösse scheint die Wohnung grosszügig, da es keine Korridorflächen gibt. Ein durchgesteckter Wohn-Essbereich erschliesst sämtliche Funktionen sowie das Zimmer mit der gefangenen Nasszelle.



Abbildung 8: Grundriss «Min»-Wohnung «MinMax» (UTOREM, 2021, o. S.)

In Basel wurde von Immobilien-Basel Stadt ein Mehrfamilienhaus an der Missionstrasse 14 mit zehn 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen erstellt. Nutzer der zwölf Wohnungen sind Kleinhaushalte mit einer Belegung von ein bis zwei Personen. Urbane Bewohner werden durch die Nähe zur Universität und zum Spitalareal angesprochen. Die 2-Zimmer-Wohnungen bieten eine Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup>, die 3-Zimmer Maisonette im Erdgeschoss circa 87 m<sup>2</sup> (Hochbauamt Kanton Basel-Stadt, 2020, o. S.). In der Abbildung 9 ist ein Regelgrundriss mit zwei 2-Zimmer-Wohnungen dargestellt. Wie schon beim Beispiel der «Min»-Wohnung, wird bei diesem Beispiel ein ähnliche Grundrisskonzeption angewendet. Sämtliche Räume werden auch hier über den Wohn-Essbereich erschlossen, durch diese effiziente Grundrisskonzeption wirkt die Wohnung grosszügiger.

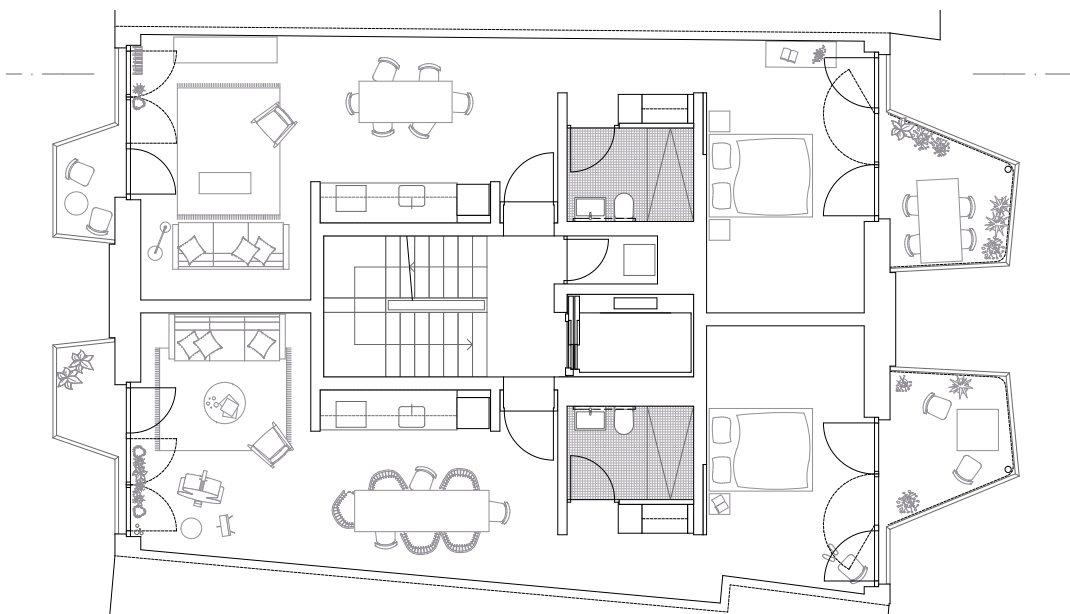


Abbildung 9: Grundriss Kleinwohnung «Missionsstrasse» (Missionsstrasse, 2021, o. S.)

Die nun folgenden vorgestellten Projekte befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit in Planung.

Im Jahr 2020 wurde von Immobilien Basel-Stadt ein Projektwettbewerb lanciert für die Umnutzung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Schweizerischen Rheinhäfen zu einem Wohngebäude mit 32 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten für kleine Haushalte. Gemäss Jurybericht führen in Basel steigende Kosten und eine anhaltende Singularisierung der Lebensformen zu einem wachsenden Bedarf an preisgünstigen Kleinwohnungen (Hochbergerstrasse, 2021, o. S.). Das Projekt und der folgende Grundriss zeigen beispielhaft, wie die Transformation von einem Bürogebäude zu einem Wohngebäude realisiert werden kann (siehe Abbildung 10).

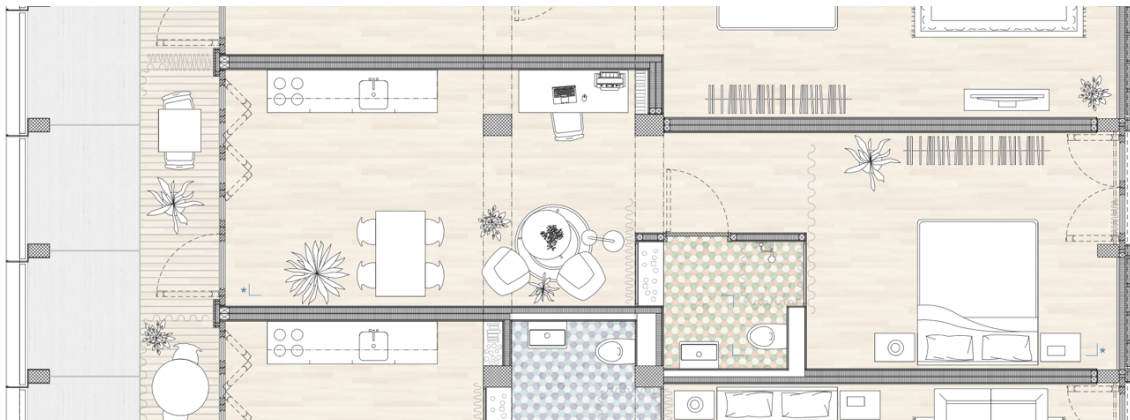


Abbildung 10: Grundriss Kleinwohnung «Hochbergerstrasse» (Hochbergerstrasse, 2021, o. S.)

Das Gebäude wird bis auf die Tragstruktur zurück gebaut. Mit einem Leichtbau werden leicht versetzt zum bestehenden Stützenraster Wohnungen eingefügt. Der Regelgrundriss enthält Kleinwohnungen für 2-Personenhaushalte mit einer Wohnfläche von 42 m<sup>2</sup>. Ergänzend dazu gibt es vereinzelt wenige 1-Personen-Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> sowie 3-Personen-Wohnungen mit 68 m<sup>2</sup> (Hochbergerstrasse, 2021, o. S.).

In Zürich entwickelt derzeit Senn Development das Projekt B-Hive, einen Bau mit Kleinwohnungen, Ateliers und Gewerbenutzungen. Voraussichtlich sollen bis 2023 66 Kleinwohnungen erstellt werden. Senn Development nennt die Veränderung der Wohnbedürfnisse, den prognostizierten Anstieg der Single-Haushalte und den Mangel an Kleinwohnungen als Grund für das Konzept für Kleinwohnungen. Die Wohnungen sind konzipiert für mobile Bewohner. Ergänzend werden Ateliers angeboten, um das Arbeiten am Wohnort zu ermöglichen (B-Hive, 2021, o. S.).

#### 4.1.4 Aktueller Wohnungsmarkt in Basel

Die Daten des Unternehmens Wüest Partner (2021, o. S.) zu Such- und Angebotsdaten zum Wohnungsmarkt in Basel wurden mittels deskriptiver Statistik analysiert. Die Ergebnisse der Analyse werden nachfolgend beschrieben. Wohnungsanzeigen in der Stadt Basel weisen eine durchschnittliche Laufzeit der Anzeigen von 26 Tagen auf. Basel gehört damit zu den Städten mit den kürzesten Laufzeiten von Wohnungsanzeigen. Interessanterweise hat sich die durchschnittliche Laufzeit im Jahr 2020 sogar noch um vier Tage verkürzt (SVIT, 2021, S. 2).

Die Analyse der Angebote für Mietwohnungen in Basel im Zeitraum von 2017 bis 2020 zeigt auf (siehe Abbildung 11), dass Wohnungen mit einer Fläche von bis 59 m<sup>2</sup> weniger als ein Drittel aller angebotenen Wohnungen ausmachen. Gleichzeitig sind Wohnungen mit einem monatlichen Mietpreis unter CHF 2000.- eher selten. Das Angebot an Wohnungen nimmt mit der Höhe des Mietpreises überproportional zu. Der überwiegende Teil der angebotenen Wohnungen befindet sich dementsprechend im hochpreisigen Segment. Das verfügbare Angebot von Wohnungen in Basel scheint einen positiven Zusammenhang mit der Höhe des Mietpreises sowie insbesondere mit der Wohnfläche aufzuweisen.

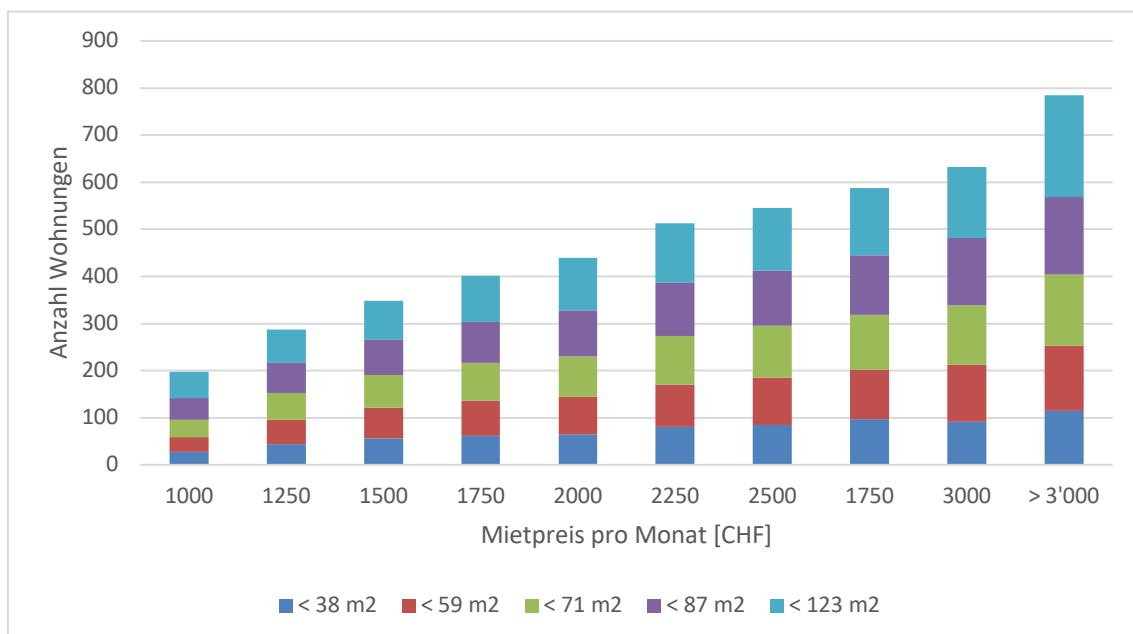


Abbildung 11: Mietwohnungen Basel: Angebot nach Fläche 2017-2020 (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)



Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen nach Fläche zeigt auf (siehe Abbildung 12), dass das Angebot bei Wohnungen mit einer Fläche bis 80 m<sup>2</sup> die Nachfrage übersteigt. Ein Überschuss lässt sich insbesondere bei Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m<sup>2</sup> beobachten. Anders sieht es bei Wohnungen mit einer Fläche von über 80 m<sup>2</sup> aus, hier übersteigt die Nachfrage das Angebot signifikant. Die grösste Diskrepanz ist dabei bei Wohnungen mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> zu erkennen. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2020) ist die Nachfrage an Wohnungen mit einer Fläche zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup> gesunken, bei Wohnungen mit einer Fläche zwischen 120 und 140 m<sup>2</sup> leicht gestiegen. Bei den kleinen Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m<sup>2</sup> sowie den ganz grossen Wohnungen mit Flächen über 140 m<sup>2</sup>, blieb die Nachfrage unverändert. Das Angebot an Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> hat im Vergleich zum Vorjahr stark zugenommen, bei den Wohnungen mit einer Fläche zwischen 120 und 140 m<sup>2</sup> hat das Angebot leicht abgenommen, hingegen blieb bei Wohnungen über 140 m<sup>2</sup> das Angebot nahezu unverändert.

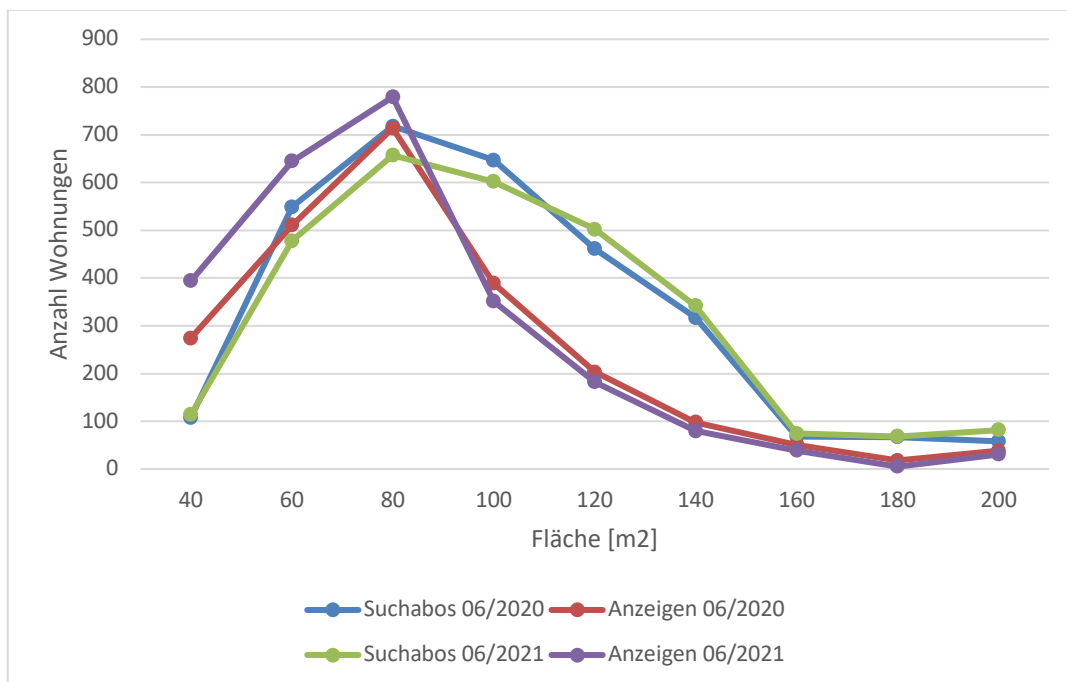


Abbildung 12: Mietwohnungen Basel: Angebot und Nachfrage nach Wohnfläche (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen nach Mietpreisen zeigt auf (siehe Abbildung 13), dass sich das Angebot und die Nachfrage bei Wohnungen über 5 Zimmern nahezu decken. Bei Wohnungen bis 4.5 Zimmern übersteigt die Nachfrage an günstigem Wohnraum jedoch das Angebot. Im Vergleich

zum Vorjahr (Juni 2020) sind die Mietpreise für Wohnungen mit 5-5.5 Zimmern gestiegen. Die Mieten für Wohnungen mit 3 bis 4.5 Zimmern sind günstiger geworden. Bei Wohnungen mit 1 bis 2.5 Zimmern und mehr als 6 Zimmern blieben die Mietpreise unverändert. Die Nachfrage, respektive die Budgets, blieben interessanterweise bei allen Wohnungsgrössen unverändert.

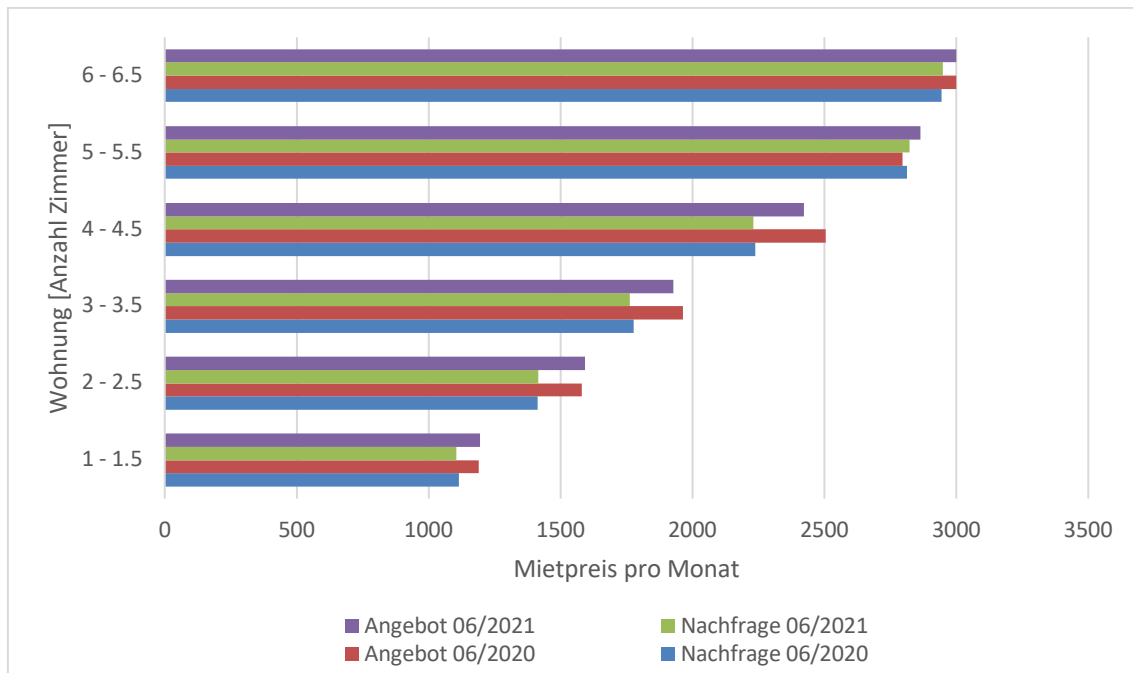


Abbildung 13: Mietwohnungen Basel: Angebot und Nachfrage nach Mietpreis (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen nach Anzahl der Zimmer zeigt auf (siehe Abbildung 14), dass bei Wohnungen mit 1 bis 1.5 sowie bei Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern das Angebot die Nachfrage ziemlich genau abdeckt. Bei Wohnungen mit 2 bis 3.5 Zimmern übersteigt das Angebot die Nachfrage signifikant. Ein anderes Bild zeigt sich bei Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern, hier ist die Nachfrage wesentlich grösser als das Angebot. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2020) haben die Angebote von Wohnungen mit 1 bis 3.5 Zimmern massiv zugenommen. Dies konnte die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bei 1 bis 1.5 Zimmer Wohnungen teilweise schliessen. Bei Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern hat sich die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hingegen noch weiter verstärkt. Einzig die Marktsituation von Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern blieb weitestgehend unverändert.

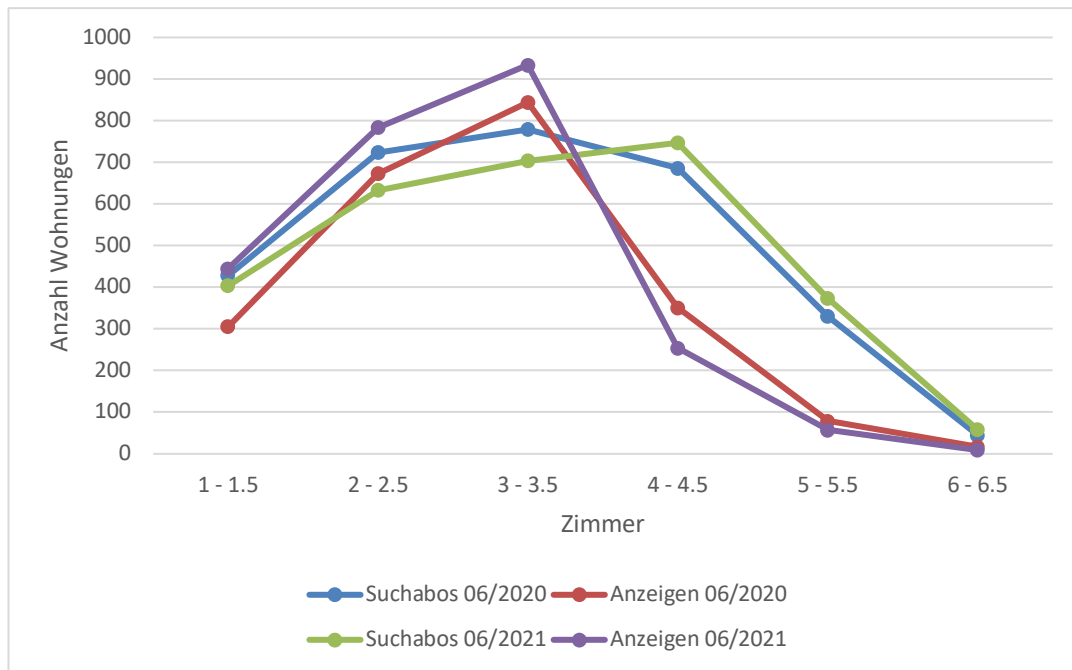


Abbildung 14: Mietwohnungen Basel: Angebot und Nachfrage nach Zimmeranzahl (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

Es zeigt sich, dass auf dem Wohnungsmarkt in Basel eine grosse Nachfrage an Wohnungen mit einer grossen Wohnfläche und vielen Zimmern besteht. Insbesondere Wohnungen mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> und 4 bis 5.5 Zimmern sind sehr gefragt und die Nachfrage übersteigt das Angebot. Diese starke Nachfrage erklärt wohl auch die verhältnismässig höheren Mietpreise bei grösseren Wohnungen. Hingegen sind Wohnungen mit bis zu 3.5 Zimmern oder einer Wohnfläche unter 80 m<sup>2</sup> weniger gefragt und es besteht ein Angebotsüberschuss. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich der Angebotsüberschuss bei den kleineren Wohnungen sowie die hohe Nachfrage bei grösseren Wohnungen weiter verstärkt.

#### 4.1.5 Aktueller Wohnungsmarkt in Zürich

Die Daten des Unternehmens Wüest Partner (2021, o. S.) zu Such- und Angebotsdaten zum Wohnungsmarkt in Zürich wurden mittels deskriptiver Statistik analysiert. Die Ergebnisse der Analyse werden nachfolgend beschrieben. Wohnungsanzeigen in der Stadt Zürich weisen mit einer durchschnittlichen Laufzeit der Anzeigen von 16 Tagen die kürzeste Dauer in der Schweiz auf (SVIT, 2021, S. 2).

Die Analyse der Angebote für Mietwohnungen in Zürich im Zeitraum von 2017 bis 2020 zeigt auf (siehe Abbildung 15), dass Wohnungen mit einer Fläche bis 59 m<sup>2</sup> weniger als ein Drittel aller angebotenen Wohnungen ausmachen. Wohnungen mit einem monatlichen Mietpreis unter CHF 2000.- machen mit einem Anteil von 44 Prozent knapp die Hälfte des Wohnungsmarkts aus. Das Angebot an Wohnungen nimmt mit der Höhe des Mietpreises leicht zu. Das verfügbare Angebot von Wohnungen in Zürich scheint ebenfalls einen positiven Zusammenhang mit der Höhe des Mietpreises sowie insbesondere mit der Wohnfläche aufzuweisen.

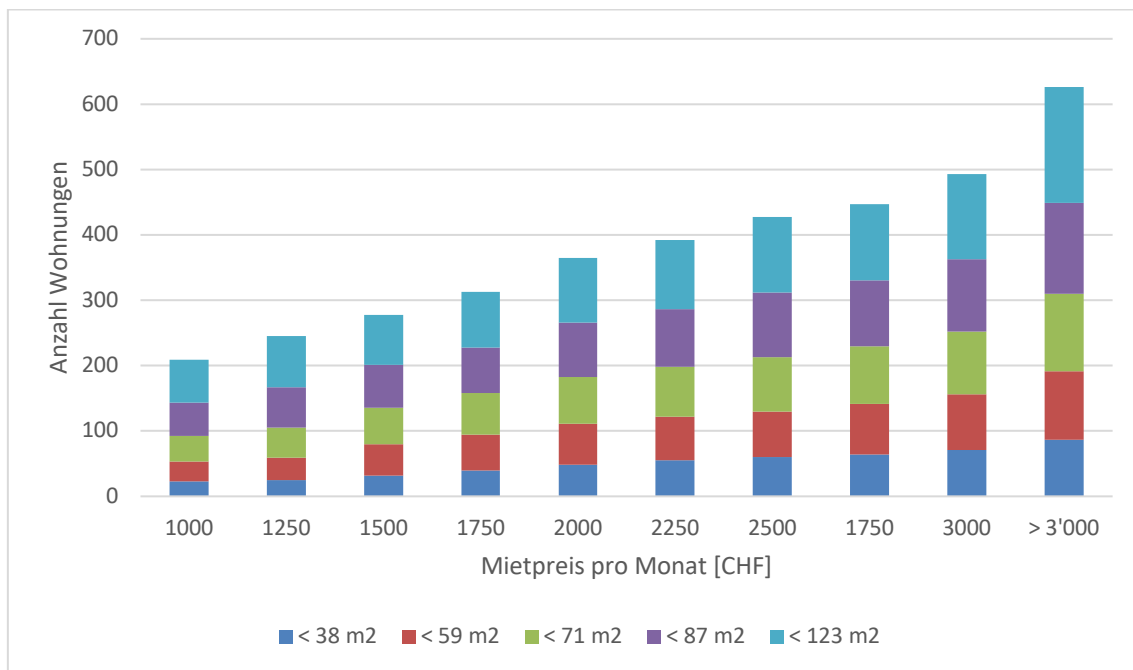


Abbildung 15: Mietwohnungen Zürich: Angebot nach Fläche 2017-2020 (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen nach Fläche zeigt auf (siehe Abbildung 16), dass die Nachfrage das Angebot insgesamt übersteigt. Eine besonders grosse Diskrepanz besteht bei Wohnungen mit Flächen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen mit Flächen bis 40 m<sup>2</sup> und ab 170 m<sup>2</sup> scheint das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgeglichener, obwohl auch hier die Nachfrage das Angebot übersteigt. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2020) haben sich das Angebot und die Nachfrage kaum verändert. Einzig die Nachfrage an Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> ist gesunken bzw. hat sich auf Wohnungen mit Flächen zwischen 120 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> verlagert.

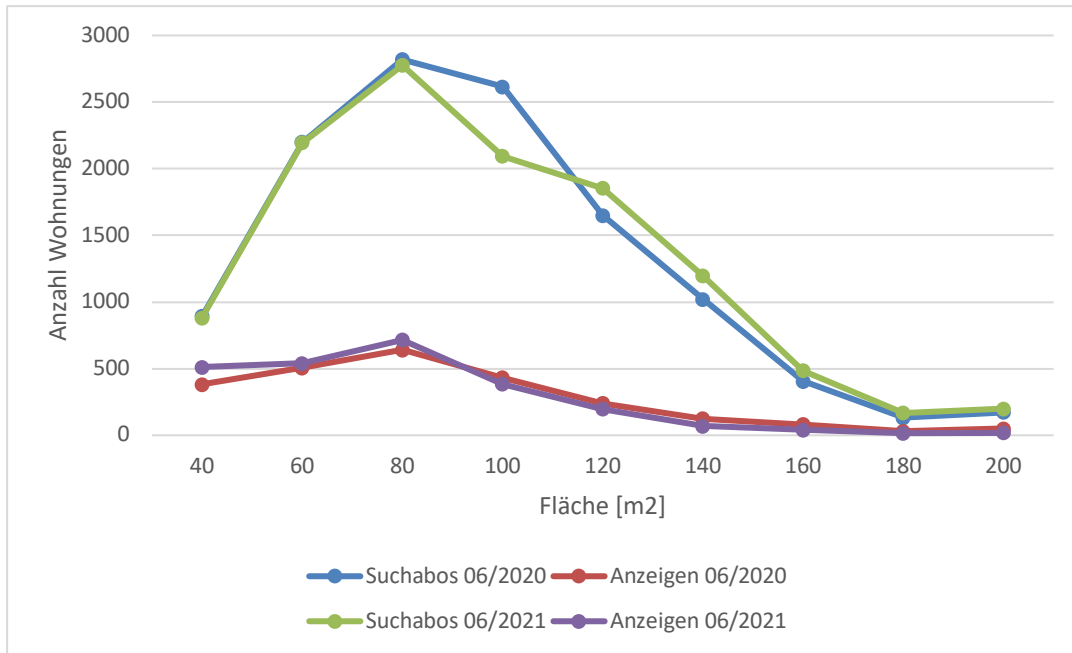


Abbildung 16: Mietwohnungen Zürich: Angebot und Nachfrage nach Wohnfläche (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen nach Mietpreisen zeigt auf (siehe Abbildung 17), dass sich das Angebot und die Nachfrage decken. Es bestehen jedoch Diskrepanzen bei Wohnungen mit 1 bis 2.5 Zimmern, hier übersteigt die Nachfrage an günstigerem Wohnraum das Angebot. Bei Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern scheint eine leichte Tendenz vorhanden, dass die Bereitschaft auf der Nachfrageseite besteht, noch höhere Mietpreise, als auf dem Markt angeboten werden, zu bezahlen. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2020) scheinen die Mietpreise bei Wohnungen mit weniger als 4.5 Zimmern leicht gesunken zu sein, wobei bei Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern die Mietpreise leicht zunahmen. Gleichzeitig hat die Nachfrage für Wohnungen mit 3.5 oder weniger Zimmern leicht abgenommen und bei Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern leicht zugenommen.

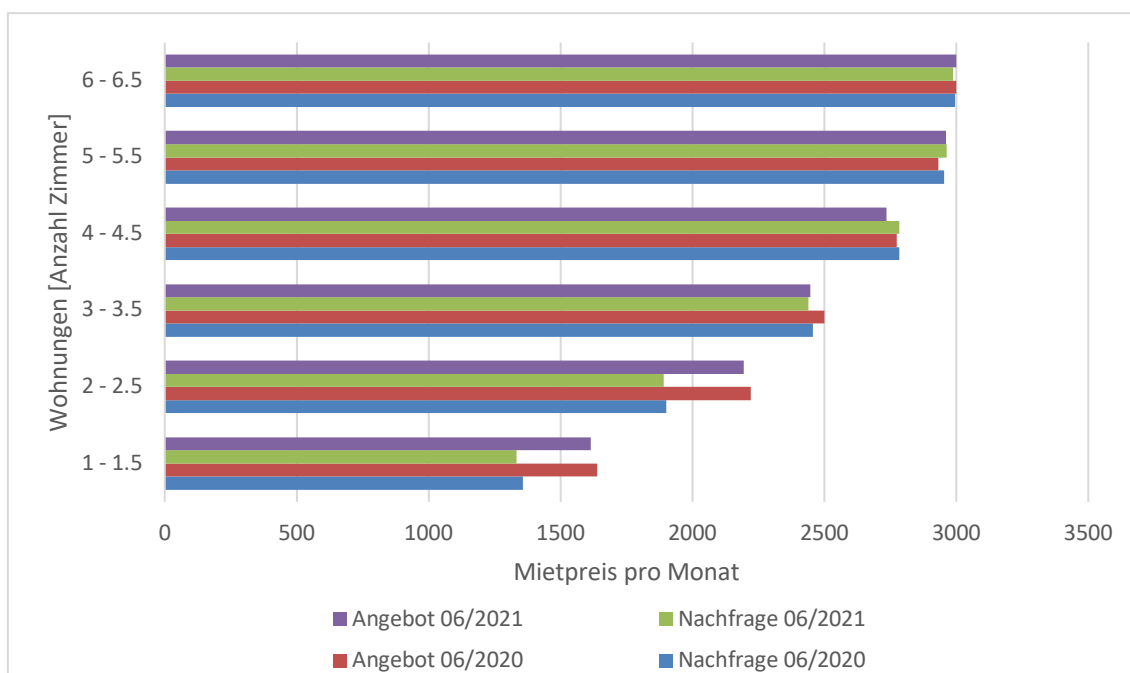


Abbildung 17: Mietwohnungen Zürich: Angebot und Nachfrage nach Mietpreis (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation von Mietwohnungen nach Anzahl der Zimmer zeigt auf (siehe Abbildung 18), dass einzig bei Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern das Angebot die Nachfrage ziemlich genau abdeckt. Bei Wohnungen mit 1 bis 5.5 Zimmern übersteigt das Angebot die Nachfrage um ein Vielfaches. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2020) haben sich das Angebot und die Nachfrage kaum verändert, mit Ausnahme eines leichten Rückgangs der Nachfrage an Wohnungen mit 1 bis 2.5 Zimmern und einer Zunahme der Nachfrage an Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern.

Es signalisiert, dass auf dem aktuellen Wohnungsmarkt in Zürich eine grosse Nachfrage an Wohnungen besteht. Die aktuelle Nachfrage übersteigt dabei das Angebot in allen untersuchten Kategorien wesentlich. Insbesondere Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> und 2 bis 4.5 Zimmern sind sehr gefragt. Ein Angebotsüberschuss lässt sich in Zürich nicht beobachten. Im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2020) haben sich das Angebot und die Nachfrage kaum verändert, mit Ausnahme eines leichten Rückgangs der Nachfrage an Wohnungen mit 1 bis 2.5 Zimmern und einer Zunahme der Nachfrage an Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern. Betrachtet man die Wohnungsflächen, so hat sich die Nachfrage an Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup> eher auf Wohnungen mit Flächen zwischen 120 und 140 m<sup>2</sup> verlagert.

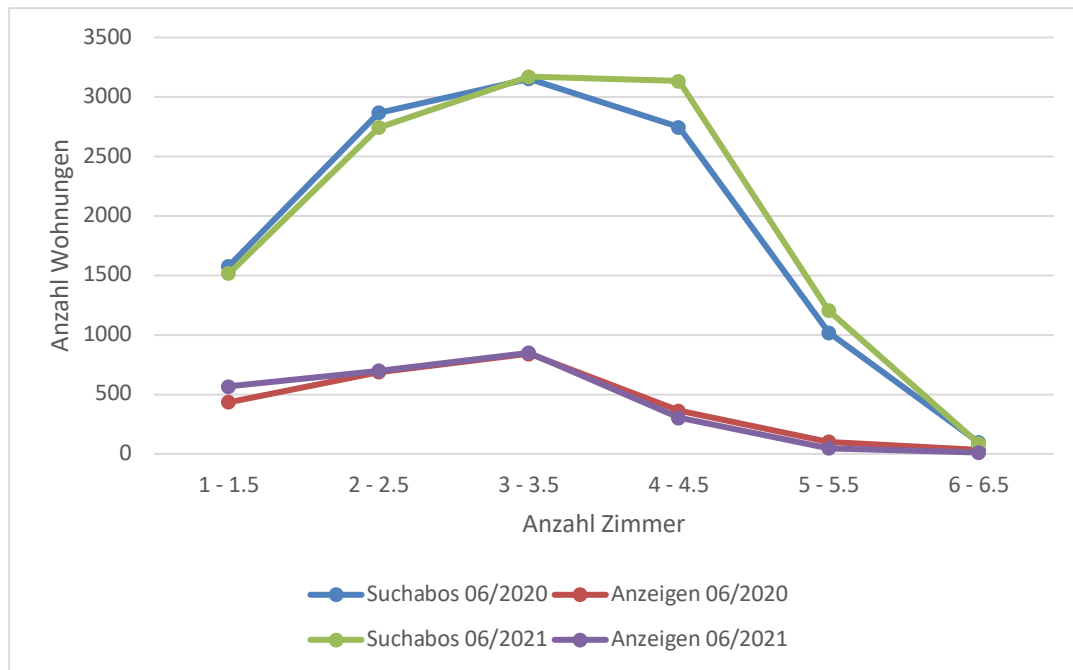


Abbildung 18: Mietwohnungen Zürich: Angebot und Nachfrage nach Zimmeranzahl (Daten: Wüest Partner, 2021, o. S.)

#### 4.1.6 Identifizieren fördernder und hemmender Faktoren

Im Vergleich zu Basel, wo ein Überschuss an eher kleinen Wohnungen mit 1 bis 3.5 Zimmern besteht, sind in Zürich ebendiese kleinen Wohnungen sehr gefragt. Dies mag mit der insgesamt überproportionalen Nachfrage und dem kleinen Angebot auf dem Wohnungsmarkt in Zürich zusammenhängen. So scheint die Kompromissbereitschaft in Zürich grösser in eine kleine Wohnung zu ziehen, als in Basel, wo die Mietpreise tendenziell tiefer und grössere Wohnungen eher verfügbar sind. Daten der Stadt Basel zeigen auf, dass wenn genügend günstiger Wohnraum vorhanden ist, die Personen sich grössere Wohnungen leisten. Wenn dies nicht der Fall ist, wie das Beispiel der Stadt Zürich zeigt, nehmen Personen eine kleinere Wohnfläche zugunsten einer guten Lage der Wohnung in Kauf. Die Nachfrage an Kleinwohnungen mit einer Fläche bis 40 m<sup>2</sup> oder 1 bis 1.5 Zimmer scheint in Basel wie in Zürich vergleichsweise zu den anderen Wohnungskategorien eher gering. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Angebot an Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> zugenommen, bei den grösseren Wohnungen blieb der Markt jedoch unverändert. Das legt die Schlussfolgerung nahe, dass wahrscheinlich durch die COVID-19-Pandemie bedingt (Home-Office, mehr Raumbedarf, öfters zuhause), viele Personen ihre Wohnung wechseln und die Stadt verlassen. Dies kann damit erklärt werden, dass ein Bedürfnis für grössere Wohnungen besteht, diese in der Stadt aber zu teuer sind, sodass eine Art «Landflucht» stattfindet.

## **4.2 Experteninterviews**

Die Erkenntnisse aus den Experteninterviews werden nachfolgend, in generalisierter Form und thematisch geordnet nach Entwicklung und Marktsituation, Vermarktung und Vertrieb, Erfahrungen sowie Identifizierung fördernder und hemmender Faktoren, beschrieben.

### **4.2.1 Entwicklung und Marktsituation**

Die privaten Immobilienentwickler haben keine explizite Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix. Dennoch wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, bezahlbare Wohnungen durch kompakte Grundrisse zu erreichen. Der Wohnungsmix orientiert sich primär an der Lage, der Zielgruppe und der Nachfrage auf dem Markt. Bei den städtischen bzw. öffentlichen Immobilienverwaltungen steht der soziale Wohnungsbau im Fokus. Die Stadt Basel setzt zudem auf Marktuntersuchungen, um die Bedürfnisse der Mieter zu antizipieren. Dabei werden vor allem bezahlbare Familienwohnungen geschaffen. Obwohl die Unterbelegung in grösseren Wohnungen ein Problem darstellt und reduziert werden muss, was nur durch die Steigerung der Attraktivität von Kleinwohnungen gelingen kann, spielt der Bau von Kleinwohnungen nur eine untergeordnete Rolle im sozialen Wohnungsbau. Dies scheint im fehlenden politischen Konsens, Kleinwohnungen zu schaffen, begründet. Bei Neubauten werden die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung strikt eingehalten, da abweichende respektive zu grosse oder zu kleine Flächen nicht subventioniert werden. Der Wohnungsmix richtet sich dabei nach der Lage bzw. dem Quartier und dem vorhandenen Wohnungsbestand. Es soll damit auch eine soziale Durchmischung in allen Quartieren erreicht werden. Kleinwohnungen sind dabei fester Bestandteil, insbesondere, um den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren und die Mobilität zu erhöhen. Die Genossenschaft setzt auf einen Wohnungsmix mit einem Anteil von ca. 70 Prozent an 3.5 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen und einem Anteil von ca. 30 Prozent, der sich aus Wohnungen unter 3.5 Zimmern und über 4.5 Zimmern zusammensetzt. Wohnungen mit 1 bis 1.5 Zimmern sind jedoch selten, da bei der Genossenschaft kaum eine Nachfrage dafür besteht. Der Bestand an Kleinwohnungen wird daher bis auf weiteres auch nicht erweitert. Die Flächen der Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung. Der Wohnungsmix umfasst die ganze Palette an Wohngrössen, damit auch bei Änderungen der Lebensumstände die Mieter in ihrer Siedlung bleiben können.



Die Experten sind sich einig, dass die demografische Entwicklung sowie die Veränderungen der Lebensformen und Familienmodelle die Nachfrage nach Kleinwohnungen im städtischen Raum erhöhen. Darüber hinaus ist es notwendig, den Wohnflächenverbrauch zu senken und die Siedlungsmobilität zu fördern. Eine Steigerung der Nachfrage an Kleinwohnungen ist in den letzten Jahren zu erkennen. Das Angebot von kleinen Neubauwohnungen ist im Verhältnis zum Bestand klein. In der Stadt Zürich ist die Nachfrage bereits heute grösser als das Angebot. Ein Trend zu Kleinwohnungen ist bei Genossenschaftswohnungen noch nicht feststellbar, da sich Familien weiterhin eine grössere Wohnung in der Stadt leisten können. Die Veränderungen des Wohnungsmarktes sind bei Genossenschaftswohnungen grundsätzlich nur sehr langsam spürbar, da insgesamt eine tiefe Fluktuation besteht. Die Nachfrage an Kleinwohnungen wird insbesondere durch die Einkommenssituation getrieben. Bei Eigentumswohnungen zeigte sich, dass der Preis nicht wirklich relevant für die Kaufentscheidung ist, sondern vor allem die Fläche. Denn je grösser eine Wohnung, desto grösser ist die Nachfrage. Kleinwohnungen werden hingegen nicht aufgrund ihrer kleinen Fläche gesucht, sondern dienen entweder als kostengünstigste Durchgangsstation für eine gewisse Lebensphase oder dann als Kompromiss für eine bezahlbare Wohnung in einer zentralen, städtischen Lage.

Die COVID-19-Pandemie wird sich nach der Einschätzung der interviewten Experten nicht nachhaltig auf den Wohnungsmarkt auswirken, mit einer Ausnahme: dem Home-Office. Das Home-Office ist ein Treiber für neue Wohntypologien. So ist es absehbar, das Gemeinschaftszimmer für Co-Working oder ein Bürobereich in der Wohnung ein wichtigeres Bedürfnis werden, aber auch Gemeinschaftsflächen werden an Bedeutung gewinnen. Eine durch die COVID-19-Pandemie getriebene Stadtfucht ist unwahrscheinlich und wird, wenn überhaupt, nur ein kurzfristiges Phänomen sein. Trotz Home-Office werden die Haupttreiber für Kleinwohnungen weiterhin die Urbanisierung, Individualisierung und Haushalte mit ein bis zwei Personen sein. Kleinwohnungen sind ein städtisches Phänomen und werden im ländlichen Raum kaum die gleiche Nachfrage finden.

#### **4.2.2 Vermarktung und Vertrieb**

Die Zielgruppe für Kleinwohnungen sind junge Paare, Wochenaufenthalter, Expats, Sozialhilfebezüger, Alleinstehende oder auch Alleinerziehende. Kleinwohnungen werden jedoch hauptsächlich von Alleinstehenden bewohnt, Alleinerziehende gehen als

Zielgruppe in den öffentlichen Diskussionen eher unter. Trotz Trends wie Minimalismus, Micro-Living und Tiny-Houses sollte das Marktpotenzial von Kleinwohnungen nicht überschätzt werden. So zeigt auch die Erfahrung der privaten Immobilienentwickler mit Cluster- bzw. Grosswohnungen, die explizit für Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Wohnen konzipiert wurden, auf, dass für solche Wohnformen aktuell kaum eine Nachfrage besteht, obwohl in der Stadt Zürich eine riesige Nachfrage an Alterswohnungen herrscht.

Die Wertschöpfung von Kleinwohnungen wird von den privaten Immobilienentwicklern und den städtischen Immobilienverwaltungen insgesamt als gut bewertet. Die Genossenschaft sieht Kleinwohnungen hingegen als unökonomisch und beurteilt die Wirtschaftlichkeit meist schlechter als erwartet, aufgrund der hohen Baukosten pro m<sup>2</sup> und der schwierigen Vermietbarkeit. Kleinwohnungen erlauben trotz vergleichsweise hoher Baukosten (Parkplätze, Nebenräume, Erschliessungsaufwand, Aussenflächen, usw.) einen höheren Flächenertrag und generieren daher höhere Mieterträge. Die Fluktuation von Kleinwohnungen ist hoch, was zu einem erhöhten Bewirtschaftungsaufwand führt. Dies wird von einer tiefen Leerstandsquote kompensiert. Es existiert nahezu kein Leerstand bei Kleinwohnungen. Die Mieter bringen bei der Kündigung bereits den nächsten Bewerber bzw. Nachmieter. Um eine langfristige und nachhaltige Nutzung zu gewährleisten, müssen die Wohnungen jedoch ein breites Zielpublikum ansprechen.

Bei der Vermarktung von Kleinwohnungen gibt es keinen Unterschied zu grösseren Wohnungen. Die primäre Orientierung erfolgt an den Zielgruppen und den Bedürfnissen im Zusammenhang mit der Lage. Bei der Genossenschaft ist keine Vermarktung notwendig, da die Genossenschaftswohnungen aufgrund der tiefen Mietpreise sehr gefragt sind und daher auch kaum Leerstand besteht. Die Erstvermietung ist jeweils am einfachsten zu vermarkten. Einzig die Zielgruppe älterer Menschen über 75 Jahre muss anders erreicht werden. Ein innovativer Ansatz, in Kooperation mit einer Pensionskasse, um kleinere Wohnungen für ältere Personen attraktiver zu machen, ist, dass der Flächenmietzins der bisherigen Wohnung nach dem Umzug in eine kleinere Wohnung bestehen bleibt. Das Angebot wird leider nur mässig genutzt. Die Unterbelegung grösserer Wohnungen muss reduziert werden. Dies gelingt nur durch die Steigerung der Attraktivität von Kleinwohnungen. Die Attraktivität von Kleinwohnungen kann insbesondere durch Aussenbereiche und die Möglichkeit, separate Zimmer und Flächen zusätzlich anzumieten, sowie eine Kombination mit

Gewerberäumen und gemeinschaftlichen Flächen und Räumen (Co-Working, Veloabstellräume, Gärten, usw.) wesentlich gesteigert werden. Kleinwohnungen sind vor allem eine Möglichkeit, um trotz hoher Preise, in guter Lage in der Stadt zu wohnen. Bei tiefen Mietpreisen leisten sich die meisten Personen grössere Wohnungen. Dennoch wird eine bessere Lage der Wohnfläche vorgezogen. So sind die Haupttreiber der Nachfrage an Kleinwohnungen die Lage und der Mietpreis.

### **4.2.3 Erfahrungen**

Die Erfahrung der Experten mit Kleinwohnungen zeigen auf, dass eine Vielfalt an Wohnungsvarianten in einer Überbauung wichtig ist, da sie eine langfristige und nachhaltige Nutzung (Portfolio-Strategie) ermöglichen. Eine typische 1 bis 1.5 Zimmerwohnung weist dabei eine Fläche zwischen 30 und 45 m<sup>2</sup> auf. Ein optimaler Grundriss ist bei Kleinwohnungen entsprechend viel elementarer als bei grossen Wohnungen und auch der Aussenraumgestaltung kommt eine grössere Bedeutung zu. Die Kunst besteht darin, die Flächen zu reduzieren und trotzdem alle Bedürfnisse abzudecken. Dies macht die Planung von Kleinwohnungen herausfordernd. Innovative Projekte stossen dabei rasch an ihre Grenzen aufgrund des strikten und historisch gewachsenen Baurechts sowie der gelebten Rechtspraxis. So führen beispielsweise die geltenden Lärmschutzbestimmungen dazu, dass in Lärmlagen nur grosse Wohnungen gebaut werden können, obwohl diese Lagen für Kleinwohnungen viel Potenzial hätten, da hier bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Aber auch Vorgaben zu Lüftungsquerschnitten und andere Richtlinien verhindern die Realisierung von Kleinwohnungen in der Stadt, obwohl technische Lösungen existieren (z. B. kontrollierte Lüftungen, Dreifachverglasungen). Auch die Richtlinien zum hindernisfreien Bauen (SIA500) erschweren die Realisierung von innovativen Kleinwohnungskonzepten aufgrund von Mindestgrössen von Zimmern und Mindestbreiten von Treppen. Loggias oder Reduits sind interessante und attraktive Ergänzungen für Kleinwohnungen, welche trotz der verschiedenen Richtlinien einigen Spielraum erlauben.

Die Erfahrung mit Kleinwohnungsprojekten ist insgesamt eher gering. So wurde bei der Genossenschaft das letzte grosse Kleinwohnungsprojekt in den 1980er realisiert. Bei den privaten Immobilienentwicklern sind Kleinwohnungsprojekten hingegen ein aktuelles Thema, welches mit innovativen Konzepten angegangen wird. Es besteht jedoch der Konsens bei den Experten, dass je besser die Lage einer Wohnung in einer

Stadt ist, desto tiefer auch das Bedürfnis an Wohnfläche ist (die Stadt wird zur erweiterten Wohnung). Als grösste Schwierigkeit von Kleinwohnungsprojekten wird das Erreichen einer Durchmischung der Bewohner gesehen. Insbesondere die städtischen Immobilienverwaltungen sehen hier die Gefahr der Vereinsamung oder einer Ghettoisierung bei Mietern mit niedrigem Einkommen.

#### **4.2.4 Identifizierung fördernder und hemmender Faktoren**

Es existieren verschiedene Faktoren, die den Bau und die Nachfrage nach Kleinwohnungen in den Städten hemmen oder fördern.

Als hemmende Faktoren beim Bau von Kleinwohnungen sind insbesondere das Baurecht und verschiedene Richtlinien zu nennen. Die Vorschriften zum hindernisfreien Bauen und zum Lärmschutz sind zwei Hauptgründe, welche den Bau von Kleinwohnungen hemmen. So können beispielsweise an Lärmlagen nur grosse Wohnungen gebaut werden (lüften muss auf der Lärmabgewandten Seite möglich sein), trotz möglicher planerischer und technischer Lösungen. Zudem ist die Handhabung des Lärmschutzes dermassen streng, dass kaum mehr Ausnahmegewilligungen möglich sind. Je nach Gemeinde oder Stadt sind zudem eine gewisse Anzahl Parkplätze und Abstellräume vorgeschrieben. Wenn sich die Vorgaben dabei nach der Anzahl Wohnungen und nicht nach der Wohnfläche richten, ist es aus wirtschaftlichen Gründen nahezu unmöglich, Kleinwohnungen zu realisieren. Ausserdem verunmöglichen die bestehenden Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Lichteinfallswinkel, den Umbau von bestehenden Objekten in Kleinwohnungen. Aufgrund der gelebten Rechtspraxis stossen innovative Projekte rasch an ihre Grenzen. Aber auch der fehlende politische Konsens in Bezug auf den Bedarf an Kleinwohnungen im sozialen Wohnungsbau ist ein Hindernis. Dies führt dazu, dass die kantonalen Wohnbauförderungen Kleinwohnungen kaum begünstigen. Bei Neubauten der städtischen Immobilienverwaltungen und der Genossenschaft werden die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung strikt eingehalten, da zu grosse oder zu kleine Flächen nicht subventioniert werden.

In Bezug auf die Nachfrage existieren ebenfalls einige hemmende Faktoren. So eignen sich für neue Familienmodelle, wie beispielsweise Patchwork-Familien, oder getrenntlebende Elternteile, Klein- oder Loftwohnungen nicht, da diese aufgrund eines fehlenden Kinderzimmers nicht den Anforderungen eines geteilten Sorgerechts

entsprechen. Zudem ist die mangelnde Mobilität zwischen Wohngrössen ein Problem. Es fällt den meisten Personen sehr schwer, in eine viel kleinere Wohnung umzuziehen. Ausserdem ist es oftmals so, dass alte grosse Wohnungen günstiger als neue Kleinwohnungen sind.

Als fördernder Faktor beim Bau von Kleinwohnungen ist insbesondere die Vielfalt an Wohnungen innerhalb eines Projekts zu nennen. Kleinwohnungen müssen im Mix mit anderen Wohnformen angeboten werden. Gemeinschaftliche Flächen oder zusätzlich mietbare Zimmer und Flächen können einen wirklichen Mehrwert schaffen und die Attraktivität von Kleinwohnungen wesentlich steigern. Aussenräume sind ebenfalls wichtig für die Attraktivität von Kleinwohnungen.

In Bezug auf die Nachfrage existieren ebenfalls einige fördernde Faktoren. Die Nachfrage an Kleinwohnungen wird insbesondere durch den Mietpreis und die Lage gesteuert. Je besser die Lage einer Wohnung in einer Stadt, desto tiefer ist das Bedürfnis an Wohnfläche (die Stadt wird zur erweiterten Wohnung). Der Bedarf an Kleinwohnungen wird zunehmen. Der demografische Wandel und neue Familienmodelle steigern den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Städten. Gleichzeitig gilt es den Wohnflächenverbrauch zu senken.

#### **4.3 Synthese der wichtigsten Ergebnisse aus Sekundärdatenanalyse und Experteninterviews**

Die quantitative Analyse der Daten zu Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Zürich und Basel zeigt auf, dass sich Personen bei ausreichend verfügbarem günstigen Wohnraum grössere Wohnungen leisten. Personen akzeptieren jedoch kleinere Wohnflächen zugunsten einer zentralen städtischen Lage der Wohnung. Die Nachfrage an Kleinwohnungen mit einer Fläche bis 40 m<sup>2</sup> oder 1 bis 1.5 Zimmern scheint im Vergleich zu den anderen Wohnungskategorien eher gering, gleichzeitig hat das Angebot an Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> zugenommen. Dies deutet darauf hin, dass viele Menschen aus der Stadt abwandern, als Folge der COVID-19-Pandemie. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass das Bedürfnis nach größeren Wohnungen in der Stadt nicht gedeckt werden kann, da diese für die betroffenen Personen zu teuer sind. Ein anderer Erklärungsansatz könnte eine Art «Landflucht» sein, so dass für viele Personen das städtische Kerngebiet nicht mehr attraktiv ist. Ein weiterer Erklärungsansatz könnte sein, dass das Preis-Leistungsverhältnis der angebotenen Wohnungen nicht stimmt, was

sich auch in der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in Bezug auf den Mietpreis widerspiegelt.

Die Experteninterviews zeigen ein differenzierteres Bild. So sind sich die Experten einig, dass kleine Wohnflächen zugunsten einer zentralen städtischen Lage in Kauf genommen werden. Es zeigt sich auch, dass die zentrale Lage die kleinere Wohnfläche kompensiert, in dem die Angebote der Stadt genutzt werden können. Eine «Landflucht» als Folge der COVID-19-Pandemie wird als ein eher unwahrscheinliches Szenario und, wenn überhaupt, als ein kurzzeitiges Phänomen gesehen. Auch eine Veränderung des Wohnungsmarktes durch die COVID-19-Pandemie wird als ein eher kurzfristiges Phänomen beurteilt, auch wenn der Konsens besteht, dass sich die Wohnbedürfnisse, insbesondere in Bezug auf Home-Office, dauerhaft verändern.

Unabhängig davon sind sich die Experten einig, dass die demografische Entwicklung sowie die Veränderungen der Lebensformen und Familienmodelle die Nachfrage nach Kleinwohnungen im städtischen Raum weiter erhöhen. Insbesondere besteht aus stadtplanerischer und städtebautechnischer Sicht die zunehmende Notwendigkeit, den Wohnflächenverbrauch zu senken und die Siedlungsmobilität zu erhöhen. Dies kann nur durch die Steigerung der Attraktivität von Kleinwohnungen erreicht werden. Die Erfahrungen zeigen, dass gemeinschaftliche Flächen (Bsp. Co-Working, Terrasse), sowie zumietbare Flächen und Räume einen wirklichen Mehrwert schaffen und die Attraktivität von Kleinwohnungen wesentlich steigern. Dennoch sind heute im städtischen Kerngebiet innovative Kleinwohnkonzepte aufgrund der bestehenden Richtlinien und des gelebten Baurechts nicht möglich. Für die Förderung von Kleinwohnungen müssten das Baurecht und relevante Richtlinien (Lärmschutz, Lichteinfallswinkel, usw.) modernisiert bzw. die aktuellen Möglichkeiten der Technik und Baukunst Berücksichtigung finden.

Die Experten der privaten Immobilienentwicklung als auch der städtischen Immobilienverwaltungen sind sich einig, dass Kleinwohnungen zwar eine höhere Fluktuation der Mieter, jedoch gleichzeitig fast keinen Leerstand aufweisen. Trotz verhältnismässig höherer Baukosten und eines höheren Verwaltungsaufwands, bedingt durch die hohe Fluktuation, ist die Marge pro Quadratmeter bei Kleinwohnungen höher.

#### **4.4 Diskussion der Ergebnisse und Einordnung in die Literatur**

Das Potenzial von Kleinwohnungen in Schweizer Städten wurde bisher kaum untersucht. Die vorliegende Arbeit kann diesbezüglich einen Einblick und insbesondere auch erste Hinweise geben, wie sich der Markt im Zuge der COVID-19-Pandemie verändert hat.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen in Übereinstimmung mit der Literatur auf, wie dies auch in Literatur, beispielsweise von Pagani et al. (2021, S. 1) beschrieben wird, dass sich die Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens verändern und auch von soziodemografischen Merkmalen stark beeinflusst wird. Dennoch gibt es nicht die typische Zielgruppe einer Kleinwohnung, wenn gleichwohl die Kleinwohnungen meist eher als Übergangslösung bzw. Zwischenstation genutzt werden.

Die Analyse der Entwicklung des Wohnungsmarktes weisen darauf hin, dass das Wachstum des Wohnungsmarktes (Marktvolumen und Anzahl Objekte) massgeblich von der Politik beeinflusst wurde, wenn auch nur indirekt. So beschreiben auch Drechsel & Funk (2017, S. 43), dass mit der Einführung der Pensionskassen und deren Eintritt als Investoren in den Wohnungsmarkt, mit dem Raumplanungsgesetz und der Förderung der Zuwanderung, der Wohnungsmarkt kontinuierlich gewachsen ist.

Ein Blick ins benachbarte Deutschland zeigt ein ähnliches Bild. Die Mieten in städtischen Gebieten steigen, trotz zusätzlicher staatlicher Massnahmen um die Steigerung der Mietpreise zu begrenzen, kontinuierlich an. So signalisiert eine Untersuchung von Engel, Gärtner und Linke (2021, S. 1), dass Immobilienentwickler sich am künftigen Bedarf antizipieren müssen, um auch langfristig am Markt bestehen zu können und der Trend grundsätzlich hin zu Kleinwohnungen gehen wird. Wie in der vorliegenden Untersuchung festgestellt, beurteilen Engel et al. (2021, S. 1) die Marge pro Quadratmeter bei Kleinwohnungen ebenfalls als attraktiv und höher als bei grösseren Wohnungen.

#### **4.5 Diskussion der eingesetzten Forschungsmethodik**

Die Wahl der Methodik zur Datenerhebung fiel auf Experteninterviews. Mittels eines halbstrukturierten Interviewleitfadens konnten die Erkenntnisse aus der Analyse der Sekundärdaten überprüft und darüber hinaus die Einschätzung aus der Praxis effizient erfasst werden. Der Leitfaden bewährte sich und musste im Anschluss an das erste Experteninterview (Pilot) nicht angepasst oder optimiert werden. Der Aufwand der

Datenerhebung ist bei Experteninterviews hoch. Der Einsatz einer standardisierten Online-Umfrage hätte den Datenerhebungsprozess zwar beschleunigt, jedoch nur bestehende Erkenntnisse überprüft und kaum neue generiert. Der Einsatz einer Fokusgruppe wäre ebenfalls ein möglicher Ansatz gewesen. Aufgrund der COVID-19-Pandemie, wie auch der beschränkten Zeit und Ressourcen zur Durchführung des Forschungsvorhabens, war der Einsatz einer Fokusgruppe keine Option. Insbesondere wäre es noch schwieriger geworden, geeignete Teilnehmende dafür zu gewinnen.

Das gewählte Forschungsdesign hat sich bei Datenerhebung und -analyse bewährt, es erlaubte den angestrebten, vertieften Einblick in Nachfrage und Angebot von Kleinwohnungen. Die zusammenfassende Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) zur Auswertung der Experteninterviews erwies sich als pragmatisch und daher als richtige Wahl. Die qualitativen Daten konnten so systematisch ausgewertet werden. Die Experteninterviews an sich gestalteten sich jedoch aufwendiger als erwartet. Das Gewinnen von passenden Interviewpartnern war schwierig, weil die Anzahl der infrage kommenden Experten insgesamt klein war.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Ergebnisse der qualitativen Analyse nicht repräsentativ sind und lediglich die Sicht der befragten Experten widerspiegeln, im Unterschied zur quantitativen Marktanalyse mit den Daten von Basel und Zürich. Dennoch lassen die Erkenntnisse gewisse Tendenzen erkennen und erlauben das Ableiten von Handlungsempfehlungen, welche für künftige Kleinwohnungsprojekte von Bedeutung sein können.



## 5. Zusammenfassung und Fazit

Die Individualisierung und damit einhergehende geringere Haushaltsgrössen aber auch höhere Einkommen haben in den letzten Jahrzehnten zu einem Anstieg der Wohnfläche pro Person und damit der Nachfrage nach Wohnraum geführt.

Ziel der vorliegenden Arbeit war es, festzustellen, ob in Schweizer Grossstädten wie Zürich oder Basel, ein Markt für Kleinwohnungen existiert. Dazu wurden Sekundärdaten in Form von frei zugänglichen Datenquellen von öffentlichen Stellen und Datensätzen der Firma Wüest Partner zum Wohnungsmarkt in Basel und Zürich mittels deskriptiver Statistik ausgewertet. Die Ergebnisse wurden anschliessend einem qualitativen Realitätscheck mittels Experteninterviews mit Bauträgern, Behörden und einer Genossenschaft unterzogen.

Die quantitative Betrachtung von Angebots- und Nachfragestatistiken auf den Immobilienmärkten Zürich und Basel zeigt, dass sich die Menschen grössere Wohnungen leisten, wenn genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Für eine zentrale Lage in der Stadt sind die Menschen jedoch bereit, kleinere Wohnflächen in Kauf zu nehmen. Dennoch ist die Nachfrage nach Kleinwohnungen im Vergleich zu anderen Wohnungskategorien eher gering. Kleine Wohnungen werden insbesondere an einer zentralen Stadtlage gewählt, da die zentrale Lage die kleine Wohnfläche kompensiert und die Angebote der Stadt unmittelbar genutzt werden können. Eine Veränderung des Wohnungsmarktes oder gar eine «Landflucht» als Folge der COVID-19-Pandemie scheint eher unwahrscheinlich und, wenn überhaupt, ein vorübergehendes Ereignis zu sein. Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnbedürfnisse, insbesondere in Bezug auf Home-Office, dauerhaft verändern.

Die demografische Entwicklung, sowie sich verändernde Lebensstile und Familienmodelle, werden die Nachfrage nach Kleinwohnungen in urbanen Regionen weiter antreiben. Gleichzeitig besteht aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht ein zunehmender Bedarf, den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren und die Siedlungsmobilität zu fördern. Dies kann nur durch eine Steigerung der Attraktivität von Kleinwohnungen erreicht werden. Die Erfahrungen zeigen, dass gemeinschaftliche Räume und Flächen (z. B. Co-Working, Terrassen) sowie zumietbare Flächen und Zimmer einen erheblichen Mehrwert darstellen und die Attraktivität von Kleinwohnungen steigern. Dennoch sind kreative, kompakte Wohnkonzepte aufgrund der bestehenden Richtlinien, Normen und Bauvorschriften im städtischen Kerngebiet heute kaum denkbar. Um den Bau von Kleinwohnungen zu fördern, müssen die

Bauordnung und die einschlägigen Vorschriften (Lärmschutz, Lichteinfallswinkel etc.) modernisiert und die aktuellen technischen und architektonischen Möglichkeiten berücksichtigt werden. Kleinwohnungen sind auch wirtschaftlich interessant. Sie weisen zwar eine höhere Mieterfluktuation auf, dafür aber fast keinen Leerstand. So ist die Marge pro Quadratmeter bei Kleinwohnungen, trotz höherer Bau- und Verwaltungskosten, höher als bei grösseren Wohnungskategorien.

Die Untersuchung umfasste lediglich die Städte Basel und Zürich. Zudem zeigen die vorhandenen Daten nur punktuelle Ausschnitte der Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Resultate der Untersuchung erlauben daher keine statistische Repräsentativität oder Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit. Dennoch ist aufgrund der Konsistenz der Resultate eine analytische Generalisierung möglich, so dass die Erkenntnisse gewisse Tendenzen sichtbar machen.

### **5.1 Beantwortung der Forschungsfragen**

Die Forschungsfragen, in Form von Haupt- und Nebenfragen, können anhand der gewonnenen Erkenntnisse beantwortet werden.

So lässt sich die Hauptfrage «Findet in den städtischen Zentren wie Basel und Zürich eine optimale Allokation zwischen nachgefragten und angebotenen Eigenschaften einer Wohnung statt oder müssen die Suchenden auf Alternativen ausweichen, da die «falschen Wohnungen» angeboten werden?» wie folgt beantworten.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auf, dass in Basel ein Angebotsüberschuss an Kleinwohnungen besteht, in Zürich hingegen in allen Wohnungskategorien ein Nachfrageüberschuss vorhanden ist. Dieser Umstand lässt sich primär auf das herrschende Mietpreisniveau zurückführen. So leisten sich Personen bei genügend vorhandenem Wohnraum, wie das in Basel der Fall ist, Wohnungen mit grösseren Wohnflächen. Ist Wohnraum nur unzureichend verfügbar, wie das in Zürich der Fall ist, werden kleinere Wohnflächen akzeptiert zugunsten einer zentralen Wohnlage.

Die erste Nebenfrage «Existiert in den Schweizer Grossstädten wie Zürich und Basel ein potenzieller Markt für Kleinwohnungen?» lässt sich wie folgt beantworten.

In Zürich besteht bereits heute ein potenzieller Markt für Kleinwohnungen. Dieses Potenzial wird bei weitem nicht ausgeschöpft. Zudem ist davon auszugehen, dass langfristig in allen Schweizer Städten ein Markt für Kleinwohnungen entsteht bzw. sich

dieses Segment verstärkt. Dies lässt sich mit der Notwendigkeit erklären, den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren und die Siedlungsmobilität zu erhöhen. Zusätzliche Treiber sind zudem die demografischen Veränderungen und sich verändernde Lebens- und Familienmodelle.

Die zweite Nebenfrage «Nach welchen quantitativen Parametern einer Wohnung wird derzeit in Zentren am meisten gesucht und lässt sich in den Daten eine gesteigerte Nachfrage zu Kleinwohnungen beobachten? » lässt sich wie folgt beantworten:

Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der damit verbundenen Veränderungen der Bedürfnisse (Home-Office, mehr Zeit zu Hause, usw.) ist die Nachfrage an grösseren Wohnungen gestiegen und bei Kleinwohnungen gesunken. Die grösste Nachfrage scheint bei Wohnungen mit einer Fläche um die 80 m<sup>2</sup> und 3 bis 4.5 Zimmern zu bestehen.

Die dritte Nebenfrage «Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? » lässt sich wie folgt beantworten:

Für die Angebotsseite sind Kleinwohnungen wirtschaftlich interessant. Trotz höherer Fluktuation und vergleichsweise höherer Baukosten, kann eine höhere Marge pro Quadratmeter erzielt werden. Für die Nachfrageseite bieten, neben einer zentralen Lage, insbesondere gemeinschaftliche Räume und Flächen, sowie zumietbare Räume einen wesentlichen Mehrwert und steigern die Attraktivität von Kleinwohnungen.

## **5.2 Ausblick und Handlungsempfehlungen**

Es macht für Immobilienentwickler Sinn, sich mit Kleinwohnungsprojekten zu befassen, da hier wohl langfristig mit einer Zunahme der Nachfrage zu rechnen ist. Die Städte verfolgen in ihrer Wohnungspolitik das Ziel die Siedlungsmobilität zu erhöhen und den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren. Dies wird langfristig den Bedarf und die Notwendigkeit an Kleinwohnungen im städtischen Raum erhöhen.

Das Potenzial von Kleinwohnungen kann heute nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden, da das Baurecht und verschiedene Vorgaben innovative Projekte, als auch den Umbau bestehender Objekte in Kleinwohnungen verhindern. Um diesen Bedarf in Zukunft decken zu können, ist insbesondere eine Modernisierung des geltenden

Baurechts, sowie der Normen und Richtlinien notwendig, so dass auch dem heutigen Stand der Technik und der Architektur Rechnung getragen wird.

Zudem muss auch die Nachfrage stimuliert werden, um den Wechsel in eine kleinere Wohnung, beispielsweise bei älteren Personen, attraktiver zu machen. Um die Attraktivität von Kleinwohnungen an sich zu steigern und eine möglichst nachhaltige Nutzung zu gewährleisten, können gemeinschaftliche Flächen und Räume (bsp. Co-Working) sowie die Möglichkeit, auf Veränderungen der Lebensumstände zu reagieren, beispielsweise durch zumietbare Räume, einen wesentlichen Mehrwert schaffen.

Es besteht weiterer Forschungsbedarf in Bezug auf die Förderung von Kleinwohnungen. Zum einen stellt sich die Frage, wie sich grosse Kleinwohnungsprojekte realisieren lassen, so dass dabei eine soziale Durchmischung gewährleistet bleibt und eine Ghettoisierung verhindert wird. Zum anderen stellt sich die Frage, wie Kleinwohnungen, insbesondere für ältere Personen, attraktiv gestaltet werden können.

## Literaturverzeichnis

- Barnetta, I. & Gerber, D. S. (2011). *Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes und die Rolle des Staates*. Die Volkswirtschaft. Gefunden unter: [https://dievolkswirtschaft.ch/content/uploads/2011/05/17D\\_Barnetta.pdf](https://dievolkswirtschaft.ch/content/uploads/2011/05/17D_Barnetta.pdf)
- BFS. (2017). *Szenario der Haushalte. Szenarien zur Entwicklung der Haushalte 2017–2045*. Bundesamt für Statistik.
- BFS. (2021a). *Bau- und Wohnungswesen 2019*. Bundesamt für Statistik. Gefunden unter: <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/908-1900>
- BFS. (2021b). *Haushalte*. Bundesamt für Statistik. Gefunden unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>.
- B-Hive. (2021). *Moderne Kleinwohnungen*. Gefunden unter: <https://senn.com/projekt/zuerich-badenerstrasse-529/>
- BK. (2013). *Volksabstimmung vom 3. März 2013*. Bundeskanzlei. Gefunden unter: <https://www.bk.admin.ch/bk/de/home/dokumentation/volksabstimmungen/volksabstimmung-20130303.html>
- Boudet, D. (2014). Mehr als Wohnen. *TRACÉS, 2014(18/19)*. Gefunden unter: [https://ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/Mehr-als-Wohnen\\_Revue-de-presse.pdf](https://ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/Mehr-als-Wohnen_Revue-de-presse.pdf)
- Breit, S. & Gürtler, D. (2018). *Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institute.
- BWO. (2021). *Wohnungspolitik Kantone*. Bundesamt für Wohnungswesen. Gefunden unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-kantone.html>
- Credit Suisse. (2017). *Schweizer Immobilienmarkt 2017 – Mieter gesucht*. Zürich. Credit Suisse.
- Degen, K., & Fischer, A. M. (2017). Immigration and Swiss house prices. *Swiss Journal of Economics and Statistics, 153(1)*, 15-36.

- Delbiaggio, K. & Wanzenried, G. (2016). Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf. Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen. Luzern: Hochschule Luzern.
- Delbiaggio, K. (2017). *Alleine im viel zu grossen Haus*. Die Volkswirtschaft. Gefunden unter: <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2016/12/delbiaggio-01-02-2017/>
- Döring, N. & Bortz, J. (2016). *Forschungsmethoden und Evaluation* (6. Aufl.). Berlin: Springer.
- Drechsel, D., & Funk, A. K. (2017). Time-varying and regional dynamics in Swiss housing markets. *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 153(1), 37-72.
- Duller, C. (2019). *Einführung in die Statistik mit EXCEL und SPSS*. Berlin: Springer-Gabler.
- Engel, D., Gärtner, P., & Linke, H. J. (2021). Der Zusammenhang zwischen Wohnungsgrösse und Miethöhe in Deutschland und dessen Einfluss auf die Projektentwicklung. *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, 1-21.
- ETH Wohnforum – ETH CASE. (2015). An mehreren Orten zu Hause. Gefunden unter: [https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Forschung/projekte/2012/multilokales-wohnen-in-der-schweiz/mm\\_d\\_multilokal.pdf](https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Forschung/projekte/2012/multilokales-wohnen-in-der-schweiz/mm_d_multilokal.pdf)
- ETH Zürich. (2009). Wohnüberbauung Lochergut. Gefunden unter: *Zur Karriere des Dauerhaften*. [https://archive.arch.ethz.ch/hausbiografien/pdf/090908\\_K4\\_PLOTT\\_length\(170\).pdf](https://archive.arch.ethz.ch/hausbiografien/pdf/090908_K4_PLOTT_length(170).pdf)
- Eurostat (2020). Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen, Haushaltstyp und Einkommensgruppe - EU-SILC Erhebung. Gefunden unter: [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=de](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=de)
- Ferber, M. (2016). *Drum prüfe, auch wer sich nicht bindet*. Neue Zürcher Zeitung. Gefunden unter: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/konkubinatspaare-und-vorsorge-drum-pruefe-auch-wer-sich-nicht-bindet-ld.133732?reduced=true>
- Granig, P., Ratheiser, V. & Gaggl, E. (2016). Trendantizipierende Geschäftsmodellinnovation – Strategisches Innovationsmanagement in volatilen Märkten. In: Granig

- et al. (Hrsg.), *Mit Innovationsmanagement zu Industrie 4.0*, Seiten 97-111, Wiesbaden: Springer.
- Hasenmaile, Freddy (2018). Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen Stuhl und Bank. *Neue Zürcher Zeitung*. Gefunden unter: <https://www.nzz.ch/finanzen/drei-zimmer-wohnungen-zwischen-stuhl-und-bank-ld.1379431>
- Herd, T., & Kray, I. (2019). *Mikro-Wohnen/Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. Bundesamt für Wohnungswesen.
- Hochbauamt Kanton Basel-Stadt. (2020). *Mehrfamilienhaus Missionsstrasse 14, Neubau*. Gefunden unter: <https://www.hochbauamt.bs.ch/projekte/abgeschlossene-projekte/missionsstrasse-14.html>
- Hochbergerstrasse 158 (2021). *Wohnen und Arbeiten für kleine Haushalte, Hochbergerstrasse 158*. Gefunden unter: <https://www.hochbauamt.bs.ch/projekte/wettbewerbe-archiv/hochbergerstrasse-158.html>
- Kaiser, R. (2014). *Qualitative Experteninterviews: Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung*. Wiesbaden: Springer-Verlag.
- Kanton Basel-Stadt. (2021). *Verordnung über die Wohnraumförderung*. Gefunden unter: [https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts\\_of\\_law/861.520/versions/5064](https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts_of_law/861.520/versions/5064)
- Kanton Zürich. (2021). *Wohnbauförderung*. Gefunden unter: <https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbauforderung.html>
- Landbote. (2018). *Eine Zeitreise durch die Stadtzürcher Wohnungen*. Der Landbote. Gefunden unter: <https://www.landbote.ch/ueberregional/eine-zeitreise-durch-die-stadtzuercher-wohnungen/story/29819433>
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse*. Weinheim: Beltz.
- Missionsstrasse (2021). *Ersatzneubau Wohnhaus Missionsstrasse*. Gefunden unter: <https://www.baudokumentation.ch/projekt/ersatzneubau-wohnhaus-missionsstrasse-basel/749064>
- Nagy-Braun, G., Kopp, P., Zangger, A. & Kurz, D. (2015). *Wohnen*. Historisches Lexikon der Schweiz (HLS). Gefunden unter: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/016229/2015-02-03>

- Pagani, A., Baur, I., & Binder, C. R. (2021). Tenants' residential mobility in Switzerland: the role of housing functions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-40.
- PBG. (2019). *Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975*. Kanton Zürich. Gefunden unter: [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex\\_r.nsf/WebView/5AB0E794177F8302C125849A00483DFF/\\$File/700.1\\_7.9.75\\_107.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/WebView/5AB0E794177F8302C125849A00483DFF/$File/700.1_7.9.75_107.pdf)
- Quartierverein Aussersihl-Hard. (ohne Datum). *Siedlung Hardau*. kreis4unterwegs. Gefunden unter: <https://kreis4unterwegs.ch/ortsentwicklung-verkehr/das-stadtquartier/siedlung-hardau>
- Rey, U. (2015). Trendwende beim Wohnflächenkonsum. Medienmitteilung der Stadt Zürich, Präsidialdepartement, vom 19.9.2015. Zürich: Stadt Zürich.
- SBV. (2021). *Zahlen und Fakten 2021*. Schweizer Baumeisterverband. Gefunden unter: [https://shop.baumeister.swiss/shop/document\\_download.php?document=Zahlen+und+Fakten+2021.pdf](https://shop.baumeister.swiss/shop/document_download.php?document=Zahlen+und+Fakten+2021.pdf)
- Schad, H., Hilti, N., Hugentobler, M., & Duchêne-Lacroix, C. (2015). Multilokales Wohnen in der Schweiz: erste Einschätzungen zum Aufkommen und zu den Ausprägungen. *ETH Wohnforum – ETH CASE*. ETH Zürich.
- SR 843.142.3. (2013). *Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich vom 12.05.1989 (Stand 01.01.203)*. Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung. Gefunden unter: [https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1989/1202\\_1202\\_1202/20130101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1989-1202\\_1202\\_1202-20130101-de-pdf-a.pdf](https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1989/1202_1202_1202/20130101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1989-1202_1202_1202-20130101-de-pdf-a.pdf)
- Stadt Zürich. (2014). Home alone – Einpersonenhaushalte in der Stadt Zürich. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2014-09-29\\_Home-alone\\_Einpersonenhaushalte-in-der-Stadt-Zuerich.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2014-09-29_Home-alone_Einpersonenhaushalte-in-der-Stadt-Zuerich.html)
- Stadt Zürich. (2019). *Wohnen: Wohnungsbestand und Wohnbautätigkeit*. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet\\_der\\_stadt\\_zuerich/digitale-zeitreise/wohnen.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet_der_stadt_zuerich/digitale-zeitreise/wohnen.html)



Stadt Zürich. (2021a). Wohnungsbestand und Wohnbautätigkeit. Gefunden unter:  
[https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet\\_der\\_stadt\\_zuerich/digitale-zeitreise/wohnen.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/portraet_der_stadt_zuerich/digitale-zeitreise/wohnen.html)

Stadt Zürich. (2021b). Kleinere Wohnungen für grössere Haushalte. Gefunden unter:  
[https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2021-04-15\\_Kleinere-Wohnungen-fuer-groessere-Haushalte.html](https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2021-04-15_Kleinere-Wohnungen-fuer-groessere-Haushalte.html)

Statistik Stadt Zürich. (2021). *Wohnungsbestand - Stadt Zürich*. Kanton Zürich. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html>

SVIT. (2021). Online-Wohnungsindex. Gefunden unter: [https://www.svit.ch/sites/default/files/2021-02/svit\\_owi\\_d\\_2101.pdf](https://www.svit.ch/sites/default/files/2021-02/svit_owi_d_2101.pdf).

UTOREM. (2021). *MinMax, Glattpark-Opfikon*. Gefunden unter:  
<https://www.utorem.ch/portfolio/minmax/>

Wüest Partner. (2021). *RealMatch360*. Real Estate Digital AG. Gefunden unter:  
<https://www.realmatch360.com/>

Zukunftsinstitut. (2019). *Zukunftsreport 2020*. Gefunden unter:  
<https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/die-5-wichtigsten-megatrends-fuer-unternehmern-in-den-2020ern/>

**Anhang**

1. Transkribierte Experteninterviews
2. Quantitative Datenanalyse (digital)
3. Qualitative Inhaltsanalyse (digital)

## **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Das Marktpotenzial von Kleinwohnungen in den Städten Zürich und Basel» selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

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

Zürich, den 31.08.2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'A' followed by a long horizontal stroke.

---

Unterschrift

## Anhang 1 - Transkribierte Experteninterviews

### Experteninterview (Nr. 1)

**Interviewpartner:** Dr. Johannes Eisenhut  
Geschäftsführer der Senn Development AG

**Zeit:** 25.06.2021, 13:30 – 14:30

**Ort:** Digital, per Zoom

### Entwicklung:

*1. Hat ihre Unternehmung eine generelle Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix, das heisst, gibt es eine Vorgabe, einen bestimmten Wohnungsmix priorisiert anzubieten?*

Nein, es gibt keine generelle Strategie. Wir schauen jedes Projekt einzeln an. Wir überlegen uns, was an dem Ort Sinn macht. Wenn wir von einer generellen Strategie reden, ist es sicher meistens so, dass wir kompakte Grundrisse anstreben. Ziel soll es sein, dass man viel für wenig Geld bekommt oder anders gesagt, dass Wohnungen zahlbar sind. Wir möchten Gegensteuer bieten, was in den 90ern bzw. Anfang 2000 aus dem Ruder lief. Gegen die dazumal gebauten 2.5 Zimmer mit riesigen Wohnzimmern und freistehenden Küchen. Dagegen sprechen finanzielle Gründe, damit nachher das Angebot stimmt und auch philosophische Gründe wie der Suffizienz. Muss eine 2.5 Zimmer Wohnung wirklich 100 m<sup>2</sup> gross sein? Das macht doch eigentlich keinen Sinn. Daher gibt es keine generelle Strategie für Kleinwohnungen, aber eine generelle Haltung, dass kompakte Wohnungen besser sind als Verschwenderische. Wir möchten nicht verschwenderisch mit dem Platz umgehen. Es gibt Orte, wo Familienwohnungen und Orte, wo Wohngemeinschaften wichtig sind. Darum bauen wir nicht nur 1.5- und 2.5 Zimmer Wohnungen.

*2. Wie werden die Parameter wie Wohnungsgrösse oder Wohnungsmix bei ihren Projekten getroffen, insbesondere für die 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnungen?*

Der Wohnungsmix wird anhand des Orts und der Nachfrage zu einem gewissen Grad bestimmt. Wobei wir finden, dass es auch eine gewisse Diversität braucht. Ich bin kein Freund von Monokulturen, auch innerhalb von einer Überbauung, d.h. wenn der gleiche Wohnungstyp in einem Gebäude 50-mal repliziert wird. Wir schätzen Variantenreichtum, auch weil dies für die Nutzung nachhaltiger ist, wenn ein Gebäude oder eine Überbauung von Anfang an verschiedene Nutzer ansprechen kann wie zum Beispiel Alleinstehende, Paare, Familien, Getrennte, Geschiedene oder Ältere. Und dieser Mix soll sich auch im Laufe der Zeit erneuern können. Sozusagen eine Portfolio-Strategie für die einzelnen Überbauungen. Nachdem man die Anzahl Wohnungen generiert hat, ist es sicher so, dass man aufgrund von Erfahrungen, den Architekten gewisse Werte zu Wohnungsgrössen angibt, nicht als harte Vorgabe, sondern als Blaupause. Dabei ist zum Beispiel eine 1.5 Zimmerwohnung circa 30 - 45 m<sup>2</sup> und eine 2.5 Zimmerwohnung im Sweetspot bei 55 m<sup>2</sup> gross. Diese Werte leiten sich aus Erfahrungen ab.

*3. Nach welchen Kriterien würden Sie bei einem Neubauprojekt in der Stadt Zürich oder Basel festlegen, welcher Wohnungsmix realisiert werden soll? Nach welchen Kriterien entscheiden Sie insbesondere, ob und mit welchem Anteil Kleinwohnungen enthalten sein sollen?*

Es findet eine informierte Diskussion statt. Wir konsultieren sicherlich die Tools von Wüest Partner, RealMatch360 und nutzen hedonistische Modelle, um den Markt zu verstehen. Zudem versuchen wir uns zu informieren, was wo wie gut läuft und was wo fehlt? Wir bestimmen den Wohnungsmix aus den Erkenntnissen des Ortes und den Daten.

#### 4. Welche Probleme und Hindernisse treten bei der Entwicklung von Projekten mit Kleinwohnungen typischerweise auf?

Oftmals ist der Lärmschutz ein Problem, wenn man urban baut. Und wir bauen mehrheitlich innerstädtisch oder in der dichten Agglomeration. Wir sind nicht auf der grünen Wiese irgendwo im Zürcher Oberland tätig. Daher ist vielleicht der kompakte Wohnungstypus grundsätzlich unser Thema, da wir eigentlich städtisch bauen. Aufgrund der vorherrschenden Lärmschutzbestimmungen und wie sie derzeit interpretiert werden, wird man gezwungen an Lärmlagen zu grosse Wohnungen zu produzieren. Dies ist suboptimal, denn genau an diesen Lärmlagen, könnte man sich vorstellen, dass sowohl die dahinterliegenden Quartiere wie auch die Wohnungsknappheit davon profitieren könnte.

Wenn man zum Beispiel an der Badenerstrasse Kleinwohnungen bauen würde, die man durchaus an der Lärm-abgewandten Seite lüften könnte. Das Problem ist, man kann keine Zimmer anbieten, sondern man muss Lofts bauen. Die Lofts sind dann aufgrund der Gebäudedimensionen, welche sich aus der Parzellengrösse ergeben, oft gross. Ein Baukörper von 12m Tiefe führt oft zu 60 - 70 m<sup>2</sup> grossen Wohnungen. Eigentlich gäbe es interessante Möglichkeiten 1.5 Zimmer Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> zu realisieren. Das Einhalten von Lüftungsquerschnitten und weiteren Richtlinien steht im Widerspruch zur zeitgemässen und aktuellen Baukunst; mit kontrollierter Lüftung und Dreifachverglasungen. Der Lärmschutz verhindert daher zum Teil Kleinwohnungen.

Bei unseren Projekten an der Badenerstrasse mit Baumschlagler Eberle oder am Triemli mit EMI Architekten haben wir genau aus diesen Gründen zu grosse Wohnungen mit zu geringer Anzahl Zimmer.

Auch bei einem Projekt in Emmen wollten wir mit MVRDV, niederländische Architekten, ganz kleine Häuser, man könnte sagen Tiny-Houses realisieren. Die Häuser waren wie in einer Altstadt drei bis viergeschossig angeordnet. Leider konnten wir die Häuser nicht bauen wegen Problemen mit den Zimmergrössen und andererseits den Treppenbreiten. Der hauptsächliche Widersacher gegen das Projekt war jedoch die SIA 500 (hindernisfreies Bauen). Natürlich verstehe ich das Belangen der SIA 500. Aber dass in Gesamtüberbauungen alles den Kriterien entsprechen muss, ist hinderlich. Jede einzelne Einheit war ein autonomes Haus, eine funktionale Einheit, doch das Projekt wurde als gesamte Überbauung taxiert. Die Mindestgrössen der Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> kommt auch aus der genannten Richtlinie.

Zurzeit habe ich das Gefühl, dass möglicherweise aus der Home-Office-Thematik neue Wohntypologien entstehen könnten, die mit kleineren Zimmergrössen funktioniert. Kleinere Zimmer, die nicht als Schlafzimmer taxiert sind, sondern als Büro. Aber es ist natürlich blöd, wenn man quasi den Leuten vorschreibt, was ein Zimmer ist und welches keines ist. Der Nutzer sollte schon selbst entscheiden können, was als Zimmer akzeptiert wird und was nicht. Die Gefahr ist, dass man dadurch die Kreativität der Nutzer verbaut.

Zudem was gäbe es Spannenderes, als an der Badenerstrasse eine Typologie zu realisieren mit einem X- Grundriss mit zwei Maisonette-Wohnungen. Ein Schlafzimmer zur ruhigen Seite verbunden mit einer 90cm breiten Treppe hinunter ins Wohnzimmer zur Lärmseite. Die zweite Wohnung wäre dabei umgekehrt arrangiert. Dies würde zu einer interessanten städtischen Maisonette-Wohnung mit 35 m<sup>2</sup> führen. Aber diese Idee ist nicht möglich, da die Treppen nicht SIA 500 konform wären und das Wohnzimmer zur Lärmseite gegen Lärmschutzverordnungen sind. Es gäbe durchaus interessante Wohnformen, die durch die genannten Gründen nicht realisierbar sind. Vielleicht würde zu einem städtischen pendant der Tiny-House führen, den Tiny-Apartments. Es gäbe so viele Möglichkeiten, die derzeit ungenutzt sind.

Am Schluss baut man eine 40 m<sup>2</sup> Schuhschachtel mit geraden Wänden und geraden Decken. Dies holt nicht das Optimale aus den 40 m<sup>2</sup> heraus, die sich jemand leisten kann. Es ist so zu sagen ein besseres Hotelzimmer. Hingegen wenn man die Typologie von 40 m<sup>2</sup> anders bauen könnte, eben mit mehr Spielraum seitens SIA 500 und des Lärmschutzes, dann würde es neue und mehr

Typologien geben. Gerade bei Kleinwohnungen sind spannende Räume wichtig. Bei Wohnungen mit 150 m<sup>2</sup> gibt es immer irgendwo Räume die spannend sein können. Aber bei nur 40 m<sup>2</sup> ist die Erarbeitung des optimalen Grundriss viel wichtiger und essenzieller als bei grossen Grundrissen.

## **Vermarktung, Vertrieb**

### *5. Welches sind die wesentlichen Gründe, dass ihre Unternehmung Kleinwohnungen anbietet?*

Einerseits steht, die Aussage von Wüest Partner und vom BFS im Raum, dass der Wohnungspark nicht den demografischen Realitäten entspricht. Und wenn man anfangen will den Wohnungspark auf die demographischen Realitäten anzupassen, dann müssen wir Kleinwohnungen bauen. Dies ist seit ein paar Jahren bekannt. Dies setzt insbesondere im urbanen Raum das Schlaglicht auf Kleinwohnungen. Gleichzeitig ist die Wertschöpfung bei Kleinwohnungen gut. Man kann höhere Quadratmeterpreise verlangen. Man hat zwar aufgrund des höheren Installationsgrades höhere Baukosten, aber die Marge ist bei Kleinwohnungen besser als bei grossen Wohnungen und so wieso höher als bei zu grossen Wohnungen.

Kompakte 3.5- und kompakte 4.5-Zimmer Wohnungen hingegen laufen derzeit noch gut und sind auch sehr wertschöpfend. Eine gute 2.5 Zimmer Wohnung kann aktuell, jedoch die Wertschöpfung pro m<sup>2</sup> verbessern. Es ist jedoch heikel dieser Kleinwohnung Euphorie zu verfallen. Man sieht dies manchmal bei unseren Endinvestoren. Micro-Living und der gesteigerte Flächenertrag sind in aller Munde. Wir möchten dies entkräften, denn es gibt immer noch Menschen, die zusammen wohnen wollen, diese sollten auch das Anrecht auf eine gute Wohnung haben können.

Das Familienmodell ist immer noch gegenwärtig, auch wenn die Scheidungsraten hoch sind. Weiter gibt es auch Patchwork-Familien. Zudem gibt es bei geschiedenen Paaren mit geteiltem Sorgerecht Anforderungen oder Vorschriften an Wohnungen bzw. an der Anzahl Zimmer. Ein Alleinerziehender oder ein Elternteil, das die Kinder in seine 1.5 Zimmer oder Loftwohnung aufnehmen will, stösst hierbei auf Probleme. Insofern muss man aufpassen, dass man nicht den Erkenntnissen verfällt und nur noch Kleinwohnungen anbietet. Wie auch eingangs erwähnt ist es uns wichtig, dass jedes Haus eine Mischung an verschiedenen Wohnungen anbieten kann. Sonst wird man zu einem Hotel. Beim Projekt an der Badenerstrasse mit Herzog de Meuron bieten wir eine grosse Variabilität an. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 45 – 120 m<sup>2</sup>.

### *6. Welches sind die wesentlichen Gründe, nach ihrer Erfahrung, dass Menschen Kleinwohnungen nachfragen? Lässt sich, gemäss ihrer Einschätzung, in den letzten eine gesteigerte Nachfrage erkennen?*

Einerseits und wahrscheinlich der wichtigste Grund ist die finanzielle Belastung. Andererseits kann man sich eine gewisse Lage leisten, wenn man sich im Platz einschränken kann. Oft ist die Entscheidung schlechtere Lage dafür mehr Platz oder bessere Lage weniger Platz. Dies nimmt man in Kauf, weil bei einer besseren Lage man gewisse Tätigkeiten ausserhalb der Wohnung ausüben kann. Zum Beispiel bei einer Wohnung in Wiedikon nahe Idaplatz, kann man die Gäste in einem der vielen Restaurant treffen. Man muss die Gäste nicht bei sich bewirten können. Hingegen wenn man im Höngg oder sonst irgendwo wohnt, braucht man eine repräsentative Stube, um die Gäste empfangen zu können. Je zentraler die Lage und je besser das dortige Angebot ist, desto weniger Platz brauche ich in meiner Wohnung. Die Stadt ist meine Wohnung. Mein Wohnzimmer ist die Beiz am Ecken und mein Frühstückszimmer der Bäcker. Ich hole mir die Bausteine für meine Wohnung aus der Stadt. Sobald man peripherer lebt, muss man mehr in seine Wohnung reinpacken oder die Wohnung muss mehr leisten können, dadurch wird sie automatisch grösser. Zusammenfassend können die Gründe wie folgt sein: tiefere Zahlungsbereitschaft, weniger Fläche, mehr Lage bei gleichem Budget.

Auch die Frage der Pflegeleichtigkeit der Wohnung nimmt im Alter zu. Unter dieser Prämisse kann man auch im Agglomerationsbereich kleinere pflegeleichte Wohnungen verkaufen. Wobei

hier spricht man eher von 3.5 Zimmer Wohnungen, weil ganz einschränken wollen sich dann die meisten doch nicht, wenn sie von einem Einfamilienhaus kommen.

Zudem wird heutzutage der Wohnraum dramatisch erweitert mit Hilfe von digitalen Medien. Wie bei der Science-Fiction Dystopie von Stanislaw Lem, bei der ein Mensch in einem Kellerloch, in einer kleinen Zelle haust, aber das Gefühl hat, er wohne in einer Villa, dies, weil ihm ein Chip im Kopf, das vortäuscht. So weit sind wir zum Glück noch nicht. Doch mithilfe von Bildschirmen, die so gross wie Fenster sind, könnte der Raum einer 1.5 Zimmer Wohnung erweitert werden. Ich weiss nicht, ob dies dazu führt, dass der Anspruch an den physischen Platz im Prinzip schwinden kann, wenn ich das Fenster zur Welt immer gegenwärtig habe.

*7. Welche wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung gibt es im Vergleich zu grösseren Wohnungen?*

Es ist schon so, dass Kleinwohnungen eine gute Absorptionszeit haben, jedoch weisen sie auch eine hohe Fluktuation auf. Dies muss man sich bewusst sein. Wenn man ein Endinvestor ist und Micro-Living unbedingt bestellen will, muss man sich bewusst sein, dass man dann fast schon ein Hotel betreibt. Die Fluktuation ist hoch, dazu kommt die Erwartung an einen bestimmten Service Grad. Aktuell zu Zeiten von Corona, sind wir bei gewissen Projekten froh, dass es im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume gibt, wo man zum Beispiel Co-Working anbieten kann.

*8. Können Sie die Typen von Nutzern und Nutzerinnen von Kleinwohnungen beschreiben, für die Sie Kleinwohnungen entwickeln/vermieten/bauen?*

Diese Frage wurde nicht besprochen.

*9. Welches sind die wesentlichen Gründe, die gegenwärtig oder vielleicht in Zukunft, gemäss ihrer Einschätzung, vermehrt für oder gegen Kleinwohnungen sprechen?*

Ich glaube, dass Corona gewisse Sachen beschleunigt hat, die auf dem Weg gewesen sind. Dazu gehört das Thema des dezentralen Arbeitens. Damals hat das Engadin und der Kanton Thurgau davon geträumt, dass in Zukunft sie die Zentren sein werden, wo die Menschen wohnen und arbeiten. Da die Menschen nicht mehr nach Zürich müssten, weil die physische Präsenz im Büro nicht mehr notwendig ist. Diese Szenarien wurden durch Corona befeuert. Das Pendel wird nach Corona sicherlich zurückschlagen, aber es ist etwas passiert. Arbeitskulturell kann man davon ausgehen, dass künftig mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten werden. Und aus dem heraus kann das Hauswirtschaftszimmer erneut einen Zweck bekommen. Auf der anderen Seite gibt es die Stadtfucht, die sich kurzfristig akzentuiert hat. Ich leide mit all denen mit, welche den Lock-down in Madrid, in einer nicht klimatisierten, kompakt geschnittenen 2.5 Zimmer Wohnung mit nur einem 2 m<sup>2</sup> grossen Balkon verbringen mussten. All jene mit grösserem Balkon oder Terrassen waren privilegiert. Ich glaube aber nicht, dass aus diesen Gründen heraus eine Stadtfucht und Typologien Wandel entsteht. Sicherlich noch nicht, dazu bräuchte es wahrscheinlich noch eins, zwei Pandemien mehr in den nächsten Jahren, damit die Menschen grundsätzlich die Frage stellen würden, wie möchte ich in Zukunft wohnen. Ich denke dies klingt wieder ab. Alle die, die 2019 stolz auf ihre coole Stadtwohnung waren, werden es auch 2022 wieder sein.

## **Erfahrungen**

*10. Welche (unerwarteten, erwünschten oder unerwünschten) Nebeneffekte haben sich bei Projekten mit Kleinwohnungen ergeben?*

Bis jetzt sind die Nebeneffekte eher solcher Art gewesen, dass wir eigentlich Kleinwohnungen bauen wollten, doch aufgrund von den genannten Vorschriften gezwungen worden sind nicht so kleine Kleinwohnungen wie gewünscht zu planen. Teils hatten wir schon Projektvorgaben und Wohnungstypologien in der Bestellung und haben dann später festgestellt, dass sich diese Werte

sich nicht realisieren lassen. Bei einem Projekt am Bahnhof Stettbach, welches vor Corona erstellt und bezogen worden ist, haben wir auch Kleinwohnungen und Loft Wohnungen realisiert. Dort sind alle Wohnungen schnell vermietet gewesen, unter anderem auch an einen Mitarbeiter von uns. Der besagte Mitarbeiter hat im Nachhinein beteuert, wenn er gewusst hätte das Corona und die Home-Office-Pflicht kommt, hätte er ein weiteres Zimmer gewünscht. Wenn eine Loft Wohnung von einem Paar bewohnt wird und beide arbeiten von zu Hause aus, kann daraus eine Art Grossraumbüro Atmosphäre entstehen, welche vielleicht nicht gewünscht wird.

*11. Wie sieht die Mieterfluktuation und die Leerstandsquote bei Kleinwohnungen (1.5 und 2.5-Zimmer) im Vergleich zu grösseren Wohnungen wie 3.5- und 4.5-Zimmern aus?*

Ich kann dazu keine quantitative Aussage tätigen. Zum Beispiel beim Bahnhof Stettbach hat man von Anfang an von einem Transit Gebäude gesprochen. Nicht nur, weil das Gebäude am Bahnhof liegt, sondern weil jemand zu einer bestimmten Phase des Lebens findet, diese Wohnform passt jetzt. Wohnen als Durchgangsstation hat zwar nicht unbedingt mit der Typologie der Kleinwohnung zu tun, sondern auch mit der Frage des Standorts. Ich gehe die Treppe hinunter und bin in 5min am Bahnhof Stettbach, in 12m in Winterthur oder am Flughafen. Die Wohnung als etwas quadratisch, praktisch, gutes. Das Gegenmodell dazu wäre die Altbauwohnung in einem Jugendstilhaus in Zürich, wo man im Alter von 22 Jahren als Wohngemeinschaft einzieht. Derjenige der den Hauptwohnungsvertrag abschliesst bleibt bis zum Tode in dieser Wohnung. Nach der Wohngemeinschaft kommt die Familie, nach der Familie kommt das Alter und irgendwann war er sein Leben lang in der gleichen Wohnung. Dies ist natürlich etwas sehr Schönes. Vielleicht müsste man mehr solche Wohnungen bauen. Wenn die Wohnungen im Alter mit einem Kleineinleger unterteilt werden kann oder einen zweiten Eingang aufweist, könnte man vielleicht etwas kreieren, was langfristiger ist. Aber dann darf man zu Recht fragen, ob dies ist jetzt besser sein? Oder soll der Wohnungsmarkt nicht grundsätzlich viel liquider bleiben? Soll man sich eine Wohnung nehmen, wenn sich gewisse Bedingungen ändern? Für mich gibt es nicht die eine Wahrheit.

*12. Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite und wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? Müsste sich da etwas ändern? Falls ja, was?*

Optimal wäre es, wenn Kleinwohnungen trotz ihrer Kompaktheit verschiedene Zonierungen aufweisen. Und zwar banal gesagt: eine Rückzugszone, eine Tageslicht-/Funktionszone und eine Jahreszeitenzone. Diese Eigenschaften fände ich wertvoll. Die Zonen könnten unterschiedlich gestaltet sein. Die Rückzugszone muss nicht wahnsinnig grosse Fenster haben und könnte als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden. Eine Funktionszone könnte das Wohnzimmer sein kombiniert mit der Küche. Das Thema Jahreszeit finde ich schon sehr interessant. Es muss nicht unbedingt wie bei Lacaton Vassal sein, aber dass die Möglichkeit besteht, dass der Innen- und Aussenraum ineinandergreifen kann. Heutzutage will jeder eine Loggia, weil sie Innen- und Aussenräume puffert. Ich glaube, wenn eine Wohnung die drei Eigenschaften aufweist, findet man spannende Lösungen. Aber dies hat man nicht bei einer Schuhschachtel mit einem aufgesetzten Balkon. Eine weitere wichtige Eigenschaft, die eine Wohnung leisten muss, sind Reduits. Ich bin ein Befürworter von Reduits. Einerseits weil es baurechtlich eine gewisse zusätzliche Fläche ausserhalb der Ausnützung erlaubt, aber auch als Qualität. Wenn man wenig Wohnraum hat, braucht man Stauraum. Dazu sind Reduits bestens geeignet. Weiter finde ich, man muss den Menschen auch in einer kleinen Wohnung einen gewisser Spleen ermöglichen. Egal, ob das jetzt der Weinkühler, die Mountain Bike- oder Sneaker Sammlung ist. Man muss den Menschen auch in einer Kleinwohnung diesen Freiraum anbieten.

*13. Könnten Sie aus Ihren bisherigen Projekterfahrungen allenfalls Lehren für neue Projekte ziehen?*

Diese Frage wurde nicht besprochen.



## Experteninterview (Nr. 2)

<b>Interviewpartner:</b>	Charlyne Clement Asset Management bei UTO Real Estate Management AG
	Christian Grewe-Rellmann Projektentwickler bei UTO Real Estate Management AG
<b>Zeit:</b>	09.07.2021 10:30 – 11:00 (Clement) 16.07.2021 13:30 – 14:30 (Grewe-Rellmann)
<b>Ort:</b>	Digital, per Zoom

### Entwicklung:

*1. Hat ihre Unternehmung eine generelle Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix, das heisst, gibt es eine Vorgabe, einen bestimmten Wohnungsmix priorisiert anzubieten?*

*Grewe-Rellmann:* Unser Anspruch ist es, den Wohnungsmix immer auf die Lage und die langfristige Nachfrage abzustimmen. Von daher gibt es nicht einen festen Wohnungsmix. Wir überlegen uns jeweils, wie unser Zielpublikum aussieht und entsprechend wird der Wohnungsmix darauf angepasst.

*2. Wie werden die Parameter wie Wohnungsgrösse oder Wohnungsmix bei ihren Projekten getroffen, insbesondere für die 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnungen?*

*Grewe-Rellmann:* Grundsätzlich versuchen wir einen möglichst hohen Nutzwert für jede Wohnung herzustellen. Der Nutzer und Nutzerin soll für jeden Quadratmeter den er oder sie mietet, einen maximalen Nutzen erhalten.

*3. Nach welchen Kriterien würden Sie bei einem Neubauprojekt in der Stadt Zürich oder Basel festlegen, welcher Wohnungsmix realisiert werden soll? Nach welchen Kriterien entscheiden Sie insbesondere, ob und mit welchem Anteil Kleinwohnungen enthalten sein sollen?*

*Grewe-Rellmann:* Grundsätzlich versuchen wir uns immer vorzustellen für wen wir bauen und das Wohnangebot entsprechend zuzuschneiden. Die Wohnungen sollen möglichst gut der langfristigen Nachfrage entsprechen. An zentralen Orten in den grossen Städten besteht vielfach auch ein Bedarf nach Kleinwohnungen. Zudem ist die Konkurrenzsituation von Relevanz, durch eine neue Entwicklung soll das Angebot an einem Ort möglichst sinnvoll ergänzt werden.

*4. Welche Probleme und Hindernisse treten bei der Entwicklung von Projekten mit Kleinwohnungen typischerweise auf?*

*Grewe-Rellmann:* Herausfordernd sind Kleinwohnungen in verschiedener Hinsicht. Der Lärmschutz ist tendenziell schwieriger einzuhalten, die Baukosten sind pro Flächeneinheit höher und die Erschliessung ist oft etwas komplexer zu lösen. Eine kleine Wohnung hat teilweise nur einen Fassadenanstrich und muss trotzdem einen attraktiven Aussenraum erhalten, was ebenfalls herausfordernd sein kann. Zudem können gewisse Elemente in einer Wohnung nicht beliebig verkleinert werden, da sonst die Anforderungen der SIA 500-Norm nicht mehr eingehalten werden. Dabei denke ich beispielsweise an Gangbreiten oder die Grösse von Nasszellen.

## Vermarktung, Vertrieb

5. *Welches sind die wesentlichen Gründe, dass ihre Unternehmung Kleinwohnungen anbietet?*

*Grewe-Rellmann:* Wir orientieren uns an der langfristigen Nachfrage. Das Ziel ist langfristig eine gute Vermietbarkeit zu gewährleisten. Wenn Kleinwohnungen nachgefragt werden, bieten wir entsprechend auch Kleinwohnungen an. Zudem leisten Kleinwohnungen einen wichtigen Beitrag bei der Reduktion des Flächenverbrauches pro Kopf und der Stückpreise kann in einen ansprechenden Rahmen gehalten werden.

6. *Welches sind die wesentlichen Gründe, nach ihrer Erfahrung, dass Menschen Kleinwohnungen nachfragen? Lässt sich, gemäss ihrer Einschätzung, in den letzten eine gesteigerte Nachfrage erkennen?*

*Clement:* In der Stadt Zürich haben wir oft Mieter, die ausserhalb wohnen und sich eine zweite Wohnung in der Stadt dazu mieten. Der andere Hauptfall sind die Expats, welche eine grosse Nachfrage nach Kleinwohnungen haben. Und sonst natürlich auch Singles, die nicht eine grosse Wohnung brauchen und auch etwas Günstigeres suchen. Ich habe das Gefühl, dass aufgrund von COVID die Nachfrage nach Kleinwohnungen zurück gehen könnte, insbesondere bei Menschen, bei denen die Kleinwohnung die Hauptwohnung ist. Persönlich habe ich dennoch das Gefühl, dass in den letzten Jahren eine gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen zu erkennen ist. Ob COVID dies verändern wird, ist ungewiss. Eine Kleinwohnung an einer attraktiven Lage wird immer einfach zu vermieten sein. Beim Projekt «MinMax» haben wir fast keinen Leerstand. Die meisten Mieter bringen bei der Kündigung schon den nächsten Bewerber mit, daher müssen wir teils die Wohnung nicht einmal inserieren.

*Grewe-Rellmann:* Ich sehe die Anzahl Personen, welche in einem Haushalt leben, als wesentlichen Treiber für den Flächenbedarf. Da zahlreiche Menschen allein leben, ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen entsprechend gegeben.

7. *Welche wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung gibt es im Vergleich zu grösseren Wohnungen?*

*Clement:* Es gibt eigentlich keine wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung. Bei der Erstvermietung ist generell der Auftritt oft einfacher als bei der Wiedervermietung. Man erreicht die Menschen einfacher.

8. *Können Sie die Typen von Nutzern und Nutzerinnen von Kleinwohnungen beschreiben, für die Sie Kleinwohnungen entwickeln/vermieten/bauen?*

*Clement:* Beim Projekt «MinMax» haben wir ein sehr junges Publikum, circa von 18 – 35 Jahren. Bei den wenigen 3.5 Zimmer Wohnungen im «MinMax» wohnen vereinzelt Familien. Mieter, welche bewusst auf kleiner Fläche leben und das Konzept des Minimalismus ausleben, ist mir bei unseren Liegenschaften nicht bekannt. Die «Max»-Wohnungen sind für Wohngemeinschaften gedacht. Angedacht war auch, dass die Grosswohnungen von Familien und sogar mit Grosseltern bewohnt werden könnten, die Nachfrage danach blieb jedoch aus. Wir haben keine Präferenz für einen bestimmten Nutzer. Uns ist ein guter Mix wichtig.

9. *Welches sind die wesentlichen Gründe, die gegenwärtig oder vielleicht in Zukunft, gemäss ihrer Einschätzung, vermehrt für oder gegen Kleinwohnungen sprechen?*

*Clement:* Ich denke, dass Covid die Nachfrage nicht gross verändern wird. Kleinwohnungen in der Stadt sind und werden attraktiv bleiben.

## **Erfahrungen**

*10. Welche (unerwarteten, erwünschten oder unerwünschten) Nebeneffekte haben sich bei Projekten mit Kleinwohnungen ergeben?*

*Grewe-Rellmann:* Bei der Bewirtschaftung hat man üblicherweise eine höhere Fluktuation. Verändert sich die Lebenssituation durch einen neuen Partner oder Familiengründung, kommt es zu einem Wohnungswechsel.

*11. Wie sieht die Mieterfluktuation und die Leerstandsquote bei Kleinwohnungen (1.5 und 2.5-Zimmer) im Vergleich zu grösseren Wohnungen wie 3.5- und 4.5-Zimmern aus?*

*Clement:* Beim Projekt «MinMax» haben wir eine hohe Fluktuation. Die hohe Fluktuation nimmt man bei Projekten mit Kleinwohnungen in Kauf. Da die Mieter oft nicht viele Möbel in ihrer Wohnung haben, könnte die Hemmschwelle für einen Wohnungswechsel tiefer sein, da der Aufwand geringer ist. Zudem habe ich das Gefühl, dass Kleinwohnungen oft eine temporäre Lösung für gewisse Mieter sind.

Derzeit bauen wir im Kreis 6 das Projekt «Performatives Haus». In den Wohnungen gibt es verschiebbare Wände, mit denen man den Wohnbereich, Zimmer und Küche verschieden abtrennen kann. Bei diesem Projekt gehe ich davon aus, dass die Fluktuation tiefer sein wird. Weil die Lage im Gegensatz zu Opfikon besser ist. Dennoch gehe ich nicht davon aus, dass die Bewohner 4 - 5 Jahre in diesen Wohnungen leben werden. Die Fluktuation ist auch höher da sich die Bedürfnisse der Nutzer schnell ändern können und dann die Wohnungen zu klein für ihre Bedürfnisse sind. Sie ziehen als Single ein und nachdem sie einen Partner haben, verlassen sie die Wohnung wieder. Ein weiterer Grund ist die Familienplanung und der darauffolgende Anspruch auf mehr Fläche. Als Fazit könnte man sagen, dass es eine viel grössere Fluktuation gibt, jedoch auch viel weniger Leerstand. Für uns sind die Kleinwohnungen attraktiv, da der Flächenenertrag häufig höher ist.

*12. Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite und wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? Müsste sich da etwas ändern? Falls ja, was?*

*Clement:* Beim Projekt «MinMax» haben wir gemeinschaftliche Flächen als Ergänzung angeboten. Auf der Dachterrasse gibt es zum Beispiel einen Grill mit Festbänken. Die gemeinsamen Flächen werden von den Bewohnern sehr geschätzt. Das Verhältnis unter den Nachbarn ist trotz hoher Anzahl Mieter bestens.

*13. Können Sie aus Ihren bisherigen Projekterfahrungen allenfalls Lehren für neue Projekte ziehen?*

*Clement:* Für das Projekt «Performatives Haus» haben wir die Erfahrungen aus dem Mock-Up, welches an der ETH Zürich ausgestellt war, übertragen und umgesetzt.

### Experteninterview (Nr. 3)

<b>Interviewpartner:</b>	Claus Reuschenbach Co-Bereichsleiter Portfoliomanagement und Bestandsentwicklung Liegenschaften Stadt Zürich
<b>Zeit:</b>	16.07.2021 08:45 – 09:45
<b>Ort:</b>	Digital, per Zoom

### Entwicklung:

*1. Hat ihre Unternehmung eine generelle Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix, das heisst, gibt es eine Vorgabe, einen bestimmten Wohnungsmix priorisiert anzubieten?*

In der strategischen Zielsetzung der Liegenschaften Stadt Zürich gibt es keine konkrete Aussage zum Wohnungsmix über das gesamte Portfolio. Aber in der Gemeindeverordnung der Stadt Zürich ist das Ziel der sozialen Durchmischung in allen Quartieren verankert. Das ist sicher eine Anforderung, die auf den Wohnungsmix wirkt. In der Gemeindeordnung ist explizit der Schwerpunkt auf Familienwohnungen wie auch für das Wohnen im Alter festgehalten. Thematisch gibt es diese zwei Schwerpunkte. Dennoch gibt es in unserem Portfolio keine Vorgabe, wie der Wohnungsmix mit dem Hintergrund der zwei Schwerpunkte auszusehen hat. Ein grosser Meilenstein, wo die Schwerpunkte festgehalten wurde, war im Jahr 2011 mit der Verankerung des Drittel-Ziels in der Gemeindeordnung. Wenn eine Familie mit Kleinkindern am Existenzminimum lebt, ist es dramatischer als eventuell bei einem Einzelhaushalt. Daher bauen wir aufgrund des sozialen Auftrags vor allem Familienwohnungen. Der politische Wille des sozialen Wohnungsbaus ist stark an den Wohnungsbau für Familien geknüpft, weil es bei diesem Thema ein breiter abgestützter gemeinsamer Konsens gibt. Bei den Alleinstehenden ist der politische gemeinsame Konsens der Förderung des sozialen Wohnungsbaus weniger gegeben.

*2. Wie werden die Parameter wie Wohnungsgrösse oder Wohnungsmix bei ihren Projekten getroffen, insbesondere für die 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnungen?*

Bei uns wird der Wohnungsmix der jeweiligen Objektstrategie von der Liegenschaft festgelegt. Dabei spielt es keine Rolle, ob es Ersatzneubau oder Instandstellung ist. Der Wohnungsmix richtet sich unter Umständen nach dem bereits vorhandenen Mix, da wir immer versuchen die Mieter auch bei einem Umbau in den Liegenschaften zu halten. Bei einem Neubau wird der Wohnungsmix anhand einer Quartiersanalyse getroffen. Zum Teil gibt es objekt-scharfe politische Vorgaben, wie zum Beispiel bei der Liegenschaft Hornbach. Bei dem Objekt ist der Auftrag durch eine politische Motion für Familienwohnungen im Seefeld entstanden. Die Wohnungsgrössen werden bei Neubauten nach den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung getroffen. Dabei müssen wir die Flächenangaben möglichst genau einhalten, fast auf den halben Quadratmeter genau. Alles was grösser ist, kostet einfach mehr und alles, was kleiner ist, kann nicht subventioniert werden.

*3. Nach welchen Kriterien würden Sie bei einem Neubauprojekt in der Stadt Zürich oder Basel festlegen, welcher Wohnungsmix realisiert werden soll? Nach welchen Kriterien entscheiden Sie insbesondere, ob und mit welchem Anteil Kleinwohnungen enthalten sein sollen?*

Kleinwohnungen versuchen wir immer zu konzipieren. Einerseits um den Wohnflächenverbrauch zu reduzieren und andererseits, um die Siedlungsmobilität zu erhöhen. Um den Menschen die Möglichkeit zu geben innerhalb der Siedlung umziehen zu können. Der genaue Wohnungsmix richtet sich, wie gesagt, nach der Quartiersanalyse und dem Wohnungsbestand der Umgebung.

*4. Welche Probleme und Hindernisse treten bei der Entwicklung von Projekten mit Kleinwohnungen typischerweise auf?*

Bei Projekten, welche die zu erfüllenden Quadratmeter der kantonalen Wohnbauförderungen unterschreiten, gibt es teils Ausnahmemöglichkeiten. Studios oder Kleinwohnungen in Verbindung mit grösseren Atelierflächen sind Ausnahmen, die möglich sind. Das Hauptproblem bei Kleinwohnungen ist für uns der relative Preis. Dies bedeutet eine Kleinwohnung ist im Verhältnis zu einer Familienwohnung wie auch im Verhältnis zu der künftigen Belegung viel teurer. Weitere Kostenpunkte bei Kleinwohnungen sind, der im Verhältnis höhere Erschliessungsaufwand, die höhere Anzahl Nebenräume, höherer Anzahl Pflichtparkplätze und privaten Aussenflächen als bei grossen Wohnungen. Dadurch werden die Kleinwohnungen recht teuer. Unser Auftrag ist es die Unterbelegung in grösseren Wohnungen reduzieren und die Bewohner in kleinere Wohnungen bewegen zu können. Dabei entstehen hauptsächlich zwei Problemstellungen. Erstens sind die alten derzeit bewohnten Wohnungen billiger als die neuen und zweitens sind die Kleinwohnungen verhältnismässig teuer. Ein Bewohner welcher 40 Jahre in einer 4.5 Zimmer Wohnung gelebt hat ist schwer zu motivieren, dass er in eine Kleinwohnung zieht. Ein weiterer Punkt ist der Lärmschutz und die gelebte Gerichtspraxis davon. Die Projekte erhalten keine Ausnahmegewilligung mehr an lärmexponierten Lagen. Wir hoffen, dass unter anderem die Verkehrsmassnahme mit den 30er-Zonen diese Problematik entschärfen könnte. Die Elektrifizierung des MIV hilft dabei natürlich auch. Die Lärmproblematik, welche die Wohnungsgrösse vergrössert ist das Erfordernis des Lüftungszimmer. Ein weiteres grundsätzliches Problem ist, dass Kleinwohnungen in tiefen Wohnungsgrundrissen schwierig zu planen sind.

**Vermarktung, Vertrieb**

*5. Welches sind die wesentlichen Gründe, dass ihre Unternehmung Kleinwohnungen anbietet?*

Grundsätzlich aufgrund der Nachfrage, die gegeben ist, der Senkung des Wohnflächenverbrauch sowie die Erhöhung der Siedlungsmobilität.

*6. Welches sind die wesentlichen Gründe, nach ihrer Erfahrung, dass Menschen Kleinwohnungen nachfragen? Lässt sich, gemäss ihrer Einschätzung, in den letzten eine gesteigerte Nachfrage erkennen?*

Ganz genau kann ich Ihnen keine Informationen liefern, da wir die Nachfrage nicht dezidiert aufzeichnen. Grundsätzlich ist das Angebot immer durch einen Nachfrageüberhang gedeckt aufgrund des kompetitiven Mietzinses. Ich sehe Gründe für den Bedarf von Kleinwohnungen in den Lebensformen, in der Demografie und der Einkommenssituation. Demografisch betrifft es wahrscheinlich eher Ältere.

*7. Welche wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung gibt es im Vergleich zu grösseren Wohnungen?*

Wir merken keinen Unterschied. Ausser dass die Zielgruppe der Älteren online nicht vollständig erreicht werden kann. Wenn ich von älteren Menschen spreche, dann meine ich die Zielgruppe 75+. Diese Zielgruppe ist allein lebensfähig und beansprucht einen hohen Wohnflächenverbrauch.

*8. Können Sie die Typen von Nutzern und Nutzerinnen von Kleinwohnungen beschreiben, für die Sie Kleinwohnungen entwickeln/vermieten/bauen?*

Grundsätzlich sind es alleinstehende, welche Kleinwohnungen bewohnen. In der öffentlichen Diskussion oder Markteinschätzung gehen zudem oft die Alleinerziehenden vergessen. Für die Alleinerziehenden möchten wir auch eine Quote anbieten können. Diese bewohnen dann nicht die ganz kleinen Wohnungen, sondern die brauchen eher eine 3.5 Zimmer Wohnung. Die getrenntlebenden Elternteile, welche die Kinder nur ein paar Tagen die Woche in ihrer Wohnung behausen, sind eine weitere Zielgruppe. Das Problem hierbei ist, dass die Wohnungen beider

Elternteile Kinderzimmer aufweisen müssen. Bei uns sind nebst der Zielgruppe Familien auch Ältere und die Thematik Wohnen im Alter im Fokus. Die Nachfrage nach Wohnungen im Alter ist riesig. In der Strategie der Stadt Zürich wird vorgesehen, dass man mit allen Anstrengungen Alterswohnungen baut.

*9. Welches sind die wesentlichen Gründe, die gegenwärtig oder vielleicht in Zukunft, gemäss ihrer Einschätzung, vermehrt für oder gegen Kleinwohnungen sprechen?*

Wir sehen eine Veränderung der Lebensformen und demografische Entwicklungen, welche für eine Berechtigung von Kleinwohnungen sprechen. Generell ist es schwierig ältere Menschen zu einem Wohnungswechsel zu animieren. Beim Projekt in Hornbach gelang es uns eine Clusterwohnung für ältere Menschen zu erstellen und zu vermieten. Generell sind Bewerbungen für eine Clusterwohnung extrem rar. Es ist eine grosse Aufgabe geeignete und generell Mieter für eine Clusterwohnung zu finden.

### **Erfahrungen**

*10. Welche (unerwarteten, erwünschten oder unerwünschten) Nebeneffekte haben sich bei Projekten mit Kleinwohnungen ergeben?*

Die Nutzerproblematik; die Durchmischung der Bewohner ist bei Kleinwohnungen weniger gegeben. Bei Projekten mit einem hohen Anteil Kleinwohnungen haben die Bewohner ähnliche oder homogene Lebensformen. Dies finden wir im Grundsatz problematisch, da wir durchmischte Liegenschaften anstreben. Wir haben nicht viele Mittel die soziale Durchmischung zu erreichen. Die Einkommenseite können wir nicht beeinflussen. Das heisst unsere Mieter befinden sich in einem Bereich von sehr tiefem Einkommen. Wenn dann zusätzlich noch homogene Wohnformen dazu kommen, kann dies zu einer Gettoisierung oder Suchtproblematik führen. Deswegen versuchen wir über die Wohnungsgrundrisse eine Vielfalt zu erreichen. Derzeit gibt es einen Boom von Wohnhochhäusern und dort sieht man, dass die beschriebenen Probleme erkannt wurden und versucht aktiv Begegnungsflächen einzuplanen.

*11. Wie sieht die Mieterfluktuation und die Leerstandsquote bei Kleinwohnungen (1.5 und 2.5-Zimmer) im Vergleich zu grösseren Wohnungen wie 3.5- und 4.5-Zimmern aus?*

Ich habe den Eindruck, dass die Fluktuation höher ist bei kleineren Wohnungen. Die Mobilität der Bewohner ist bei der Wohnform Kleinwohnung grösser. Wir haben aufgrund der tiefen Mietzinse keine erhöhte Leerstandsquote. Leerstände gibt es bei uns praktisch nicht. Durchschnittlich leben die Bewohner von städtischen Wohnungen viel länger darin als in Wohnungen von Privaten.

*12. Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite und wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? Müsste sich da etwas ändern? Falls ja, was?*

Das Angebot an Neubauwohnungen ist im Verhältnis zum Bestand relativ klein. Für die Zielgruppe Wohnen im Alter sind die Altbauliegenschaften teils nur bedingt geeignet, da die Barrierefreiheit nicht immer vollständig gegeben ist. Ein weiterer Punkt wäre die Möglichkeit, Wohnungen zusammen legen zu können, um aus zwei Kleinwohnungen eine grössere Wohnung zu erstellen, falls sich der Bedarf ändert. Kombination von Kleinwohnungen mit Gewerberäumen wäre eine weitere interessante Konzeption. Sonst sind es die bereits genannten Punkte wie Gemeinschaftsflächen und soziale Treffpunkte. Die Zimmergrössen sind gesetzlich verankert und die Idee davon kommt aus früheren Zeiten der Wohnhygiene und dem Mieterschutz, damit nicht Wucher mit dem Wohnungsbau betrieben werden kann.

*13. Können Sie aus Ihren bisherigen Projekterfahrungen allenfalls Lehren für neue Projekte ziehen?*

Grundsätzlich sind die Bauten mit Kleinwohnungen sehr spezifisch und daher wenig flexibel. Ob Bauten die rein auf Kleinwohnungen setzten, zukunftsfähig sind, ist fraglich. Aus gesellschaftlicher Perspektive betrachtet gibt es Gründe die gegen Kleinwohnungen sprechen. Wir beobachten Vereinzelungstendenzen sowie auch Suchtproblematiken bei sehr alten Liegenschaften, welche hauptsächlich Kleinwohnungen enthalten. Wenn wir neue Liegenschaften bauen, bieten wir Gemeinschaftsflächen, sozialer Austausch, Betreuung und Integrationsmöglichkeiten an.

## Experteninterview (Nr. 4)

**Interviewpartner:** Sabine Merz  
Bereichsleiterin Bau und Entwicklung  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

**Zeit:** 16.07.2021 10:00 – 11:00

**Ort:** Digital, per Microsoft Teams

### Entwicklung:

*1. Hat ihre Unternehmung eine generelle Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix, das heisst, gibt es eine Vorgabe, einen bestimmten Wohnungsmix priorisiert anzubieten?*

Wir haben Vorgaben zum Wohnungsmix, welche wir insbesondere bei einem Neubau vorgeben. Der Fokus liegt hier auf den 3.5- und 4.5- Zimmer Wohnungen sowie auch 2.5- und 5.5-Zimmer Wohnungen. Die Gewichtung liegt bei rund 35 % 3.5- Zimmer Wohnungen, 35 % 4.5-Zimmer Wohnungen und der Rest wird auf die ganz grossen und kleinen Wohnungen aufgeteilt. Wir geben auch die Fläche vor, da sind wir natürlich gebunden an die kantonale Wohnbauförderung.

*2. Wie werden die Parameter wie Wohnungsgrösse oder Wohnungsmix bei ihren Projekten getroffen, insbesondere für die 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnungen?*

Ganz kleine Wohnungen wie Ein - oder 1.5- Zimmer Wohnungen haben wir selten oder praktisch gar nicht, da wir gemerkt haben, dass wir diese Wohnungen schlecht vermieten. Dennoch gibt es bei uns Liegenschaften, wo man Kleinwohnungen erstellt haben, welche hindernisfrei gebaut sind, um die Möglichkeit eines Umzugs für ältere Menschen zu gewährleisten. Da wir teils auch ältere Liegenschaften haben ohne Aufzüge oder welche nicht komplett Hindernis frei ausgestaltet sind. Oder wir haben auch Liegenschaften, die wir aufgrund des Denkmalschutzes nicht umbauen können. Wir haben oder planen die Kleinwohnungen eher für das ältere Segment. Da unsere Mietzinse eher tief sind, kann man sich auch gut eine 2.5 Zimmer Wohnung leisten. Natürlich muss die Zimmerzahl im Verhältnis zu den Quadratmeter gesetzt werden. Unsere Wohnungen sind im Grundsatz klein geschnitten, dies würde zu einer sehr kleinen 1.5-Zimmer Wohnung führen.

*3. Nach welchen Kriterien würden Sie bei einem Neubauprojekt in der Stadt Zürich oder Basel festlegen, welcher Wohnungsmix realisiert werden soll? Nach welchen Kriterien entscheiden Sie insbesondere, ob und mit welchem Anteil Kleinwohnungen enthalten sein sollen?*

Wir gehen von unserem Standard aus, aber beobachten natürlich auch die Umgebung. Haben wir bereits Liegenschaften in der Umgebung erstellt? Wie sieht der Wohnungsbestand im Quartier aus? Was wäre eine gute Ergänzung dazu? Unseren Standard passen wir dann im Prozentbereich an. Der Mix, den ich anfangs genannt habe, funktioniert eigentlich gut, obwohl in der Stadt schon eine Tendenz zu kleineren Wohnungen bemerkbar ist. Wir haben immer einen Mix. Wir haben keine reinen Kleinwohnungssiedlungen.

*4. Welche Probleme und Hindernisse treten bei der Entwicklung von Projekten mit Kleinwohnungen typischerweise auf?*

Diese Frage kann ich Ihnen nicht direkt beantworten, da das letzte grosse Projekt in unserem Portfolio mit vielen Kleinwohnungen in den 80er erstellt worden ist. Es gibt Erschwernisse bei der Planung wie zum Beispiel der Erschliessung, dennoch sind es sicherlich alles Sachen, die lösbar sind.



## Vermarktung, Vertrieb

### 5. *Welches sind die wesentlichen Gründe, dass ihre Unternehmung Kleinwohnungen anbietet?*

Die 2.5-Zimmer Wohnungen bieten wir an aufgrund des Wohnungsmix, damit man Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen bereitstellen kann. Da wir Belegungsvorschriften haben müssen wir zwingend die ganze Palette von Wohnungen anbieten. Die Idee ist, dass die Menschen in ihrer Siedlung bleiben können, auch bei einem Wechsel der Lebensumstände.

### 6. *Welches sind die wesentlichen Gründe, nach ihrer Erfahrung, dass Menschen Kleinwohnungen nachfragen? Lässt sich, gemäss ihrer Einschätzung, in den letzten eine gesteigerte Nachfrage erkennen?*

Im Moment ist es bei uns noch nicht feststellbar, da wir sehr wenig Wechsel haben. Wenn die Genossenschafter eine Wohnung haben, verbleiben sie sehr lange in ihren Wohnungen. Daher werden Veränderungen am Markt nicht direkt antizipiert, sondern der Einfluss ist sehr träge. Wir sind zudem ein Auffangnetz für viele Familien, welche in der Stadt bleiben möchten und gerne unsere Mietzinse bezahlen möchten. Solange wir günstige Mietzinse für Familien anbieten können, ist der Trend zu Kleinwohnungen für uns nicht feststellbar.

### 7. *Welche wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung gibt es im Vergleich zu grösseren Wohnungen?*

Bei uns gibt es keine Vermarktung. Bei uns gehen alle Wohnungen weg, da wir Mietzinse anbieten, die auf dem Markt nicht zu finden sind, sondern nur andere Genossenschaften auch anbieten können. Wir haben andere Fragestellungen.

### 8. *Können Sie die Typen von Nutzern und Nutzerinnen von Kleinwohnungen beschreiben, für die Sie Kleinwohnungen entwickeln/vermieten/bauen?*

In unseren 2.5-Zimmer Wohnungen leben Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Das können Junge wie auch ältere Menschen sein. In unseren Liegenschaften haben wir wenig Wohngemeinschaften wie auch im Verhältnis wenig Clusterwohnungen. Was wir anbieten für die älteren Bewohner ist unser Modell «Hausgemeinschaft 55+». Dabei handelt es sich um Siedlungen mit mehr als 100 Wohnungen und um einzelne Objekte in Siedlungen mit kleinen Wohnungen, welche sich gezielt an die Älteren richtet. Dies ist eher ein Auslaufmodell, da die Nachfrage nicht so gross ist. Wir suchen nicht explizit neue Wohnformen, sondern richten uns nach unserem Standard: gute Grundrisse, knapp geschnitten, viel Stauraum, gute Belichtung und flexibel nutzbar. Die Grundrisse werden nicht auf bestimmtes Marktsegment konfiguriert, sondern es ist ein breiter Ansatz, damit die Wohnung lange flexibel genutzt werden kann. Wir bewegen uns in der Spanne preisgünstige Erstellung und sozialer Nachhaltigkeit. Wir brauchen kein spezifisches Kundensegment, sondern der Grundriss soll breit abgestützt und flexibel sein für verschiedenste Lebensformen.

### 9. *Welches sind die wesentlichen Gründe, die gegenwärtig oder vielleicht in Zukunft, gemäss ihrer Einschätzung, vermehrt für oder gegen Kleinwohnungen sprechen?*

Der Bedarf an Kleinwohnungen ist bei einer guten städtischen Lage sicher vorhanden für Menschen, die in der Stadt leben wollen. Dies ist sicher eine Folge der hohen Preise, denn die Menschen würden, wenn es für sie finanziell möglich wäre, auch grössere Wohnungen beziehen. Viele der derzeitigen Angebotenen Kleinwohnungen in den Städten sind relativ gross. Im Vergleich mit unseren Vorgaben entsprechen, die von Privaten angebotenen 1.5 Zimmer Kleinwohnungen im Verhältnis der Quadratmeter eher einer 2.5 Zimmer Wohnung einer Genossenschaft. Wir haben einen Anteil Kleinwohnungen, bestreben diesen derzeit dennoch nicht zu erhöhen. Der ökonomische Druck ist auch bei den Privaten erkennbar. Früher unterschieden sich die Wohnungen von institutionellen Investoren zu den Genossenschaftswohnungen in der Stadt deutlich. Die Wohnungen waren viel grösser und wiesen mehr Nasszellen auf. Seit der ökonomische Druck die

Mietpreise erhöht haben, wurden die Wohnungen auch von Institutionellen immer kleiner und nähern sich dem Standard von Genossenschaftswohnungen.

## **Erfahrungen**

*10. Welche (unerwarteten, erwünschten oder unerwünschten) Nebeneffekte haben sich bei Projekten mit Kleinwohnungen ergeben?*

Mir sind keine Nebeneffekte bekannt.

*11. Wie sieht die Mieterfluktuation und die Leerstandsquote bei Kleinwohnungen (1.5 und 2.5-Zimmer) im Vergleich zu grösseren Wohnungen wie 3.5- und 4.5-Zimmern aus?*

Wir haben aufgrund der im Verhältnis relativ tiefen Mietzinse praktisch keinen Leerstand. Eine höhere Fluktuation bei Kleinwohnungen kann sein. Ich kann ich Ihnen diese Frage, jedoch nicht präzise beantworten, da ich dies statistisch nicht ausgewertet habe. Abgeleitet von den verschiedenen Lebensphasen gehe ich davon aus, dass bei jüngeren Mietern von Kleinwohnungen die Fluktuation höher sein wird.

*12. Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite und wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? Müsste sich da etwas ändern? Falls ja, was?*

Eine Kleinwohnung hat einen breiten Anforderungsmix, da ein grosses mögliches Spektrum von Nutzer, angesprochen wird. Die älteren Personen hätten sicher gerne einen grossen Balkon, da sie vielleicht mehr zu Hause sind. Generell eine Wohnung die viel Komfort bietet. Eine jüngere Person hat da vielleicht einen anderen Fokus. Wahrscheinlich muss man innerhalb von Kleinwohnungen verschiedene Wohnungstypen anbieten, um den Bedürfnissen der Benutzer gerecht zu werden. Um die Flexibilität der Kleinwohnungen zu erhöhen haben wir in Liegenschaften teils Separatzimmer, welche dazu gemietet werden können. Die Zimmer können nicht autonom oder kurzfristig gemietet werden, sondern werden einer konkreten Wohnung bei Bedarf per Mietvertrag zugeteilt.

Wir bieten immer Gemeinschaftsflächen und haben immer einen Gemeinschaftsraum in unseren Liegenschaften. Zudem bieten wir teils Ateliers oder Projekträume an, je nach Grösse der Siedlung. Wir bieten den Bewohnern relativ viel Räumlichkeiten nebst der Wohnung an. Wir haben eine aktive Mitwirkung seitens der Genossenschaftler auch in der Umgebungsgestaltung. Es gibt zum Beispiel Urban Gardening, gemeinsame Gärten, gestaltete Dachgärten oder grosszügige Veloabstellräume bei unseren Projekten. In der Umgebungsgestaltung gehen wir über das Minimum hinaus.

*13. Können Sie aus Ihren bisherigen Projekterfahrungen allenfalls Lehren für neue Projekte ziehen?*

Die gemeinsam nutzbaren Flächen werden künftig noch wichtiger. Corona hat das Bedürfnis nach diesen Flächen gestärkt, da zum Beispiel Co-Working Flächen für das Arbeiten von zu Hause aus nachgefragt werden. Tendenziell bieten wir auch künftig konventionelle, gut geschnittene, flexibel nutzbare Wohnungen an und versuchen spezielle Bedürfnisse ausserhalb der Wohnung anbieten zu können.

## Experteninterview (Nr. 5)

**Interviewpartner:** Peter Kaufmann  
Leiter Finanzvermögen  
Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanagement

**Zeit:** 19.07.2021 11:00 – 11:45

**Ort:** Digital, per Zoom

### Entwicklung:

*1. Hat ihre Unternehmung eine generelle Strategie in Bezug auf den Wohnungsmix, das heisst, gibt es eine Vorgabe, einen bestimmten Wohnungsmix priorisiert anzubieten?*

Nein, wir versuchen Entwicklungen zu antizipieren. Wir stützen uns dabei auf Marktuntersuchungen, wenn wir Liegenschaften entwickeln. Wir gehen auf die Bedürfnisse des Orts ein. Beim Projekt Volta Nord geben zum Beispiel nur die Wohnungsgrössen an, der Wohnungsmix wird von den Planern erarbeitet. Wir streben flexible Gebäude an, die über den gesamten Lebenszyklus nutzbar sind und adaptierbar auf Veränderungen sind. Ausnahmen sind die Wohnungen, die wir im Auftrag der Wohnbauförderung für die Sozialhilfe erstellen. Bei diesen Wohnungen gibt es ganz klare Formulierungen und Vorgaben zur Grösse. Beim Projekt Volta Ost, wo circa 100 Wohnungen für die Sozialhilfe erstellt werden, ist die Absicht möglichst günstige Wohnungen wie auch Kleinwohnungen anzubieten. Für Menschen die auf dem Markt keine Wohnungen finden wie Alleinerziehende oder Menschen mit geringen Einkommen.

*2. Wie werden die Parameter wie Wohnungsgrösse oder Wohnungsmix bei ihren Projekten getroffen, insbesondere für die 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnungen?*

Die Grenzwerte stammen aus den kantonalen Richtlinien der Wohnbauförderung. Die Grenzwerte sind innerhalb von verschiedenen Departementen und mit dem Bundesamt für Wohnungswesen entstanden. Die Parameter orientieren sich an einem Minimalstandard an Wohnungsgrössen mit Zimmer, die für Familien tauglich sind, jedoch ökonomisch geschnitten sind.

*3. Nach welchen Kriterien würden Sie bei einem Neubauprojekt in der Stadt Zürich oder Basel festlegen, welcher Wohnungsmix realisiert werden soll? Nach welchen Kriterien entscheiden Sie insbesondere, ob und mit welchem Anteil Kleinwohnungen enthalten sein sollen?*

Diese Frage wurde nicht besprochen.

*4. Welche Probleme und Hindernisse treten bei der Entwicklung von Projekten mit Kleinwohnungen typischerweise auf?*

Beim Projekt Volta Ost handelt es sich um eine Umnutzung eines Bestandsgebäude. Das Ziel des Projekts war es bezahlbare Kleinwohnungen zu realisieren mit zu mietbaren Flächen. Schaltzimmer, wo man nach Bedarf ein Gästezimmer dazu mieten kann. Sowie weitere Sharing Konzepte, damit man mit weniger Wohnfläche auskommt. Denn ein Ziel ist es, den Wohnflächenverbrauch in den Griff zu bekommen. Bei einem Umbauprojekt kommt man manchmal an die Grenzen der Reduktion der Wohnfläche, da durch die Struktur vieles gegeben ist. Dies führt zu grösseren Wohnungen als in den Richtlinien angedacht. Diese Problematik beeinflusst auch die Wohnungsgrössen bei Projekten für die Sozialhilfe. Eine weitere Restriktion, wo man mit den Wohnungsgrössen an die Grenzen kommt, sind gegeben durch die Lärmschutzvorschriften. Bei Volta Nord entsteht die Problematik, dass fast alle Wohnungen das Durchwohnen gewährleisten müssen, damit man lärmabgewandten Seite lüften kann. Weitere Restriktionen, die aus Vorschriften

kommen sind der Lichteinfallswinkel. Bei älteren Liegenschaften, die man umbauen möchte, ist diese Problematik oft anzutreffen. Dabei müssen die Wohnungen oft umgebaut werden, damit das Durchwohnen die Belichtung gewährleistet wird. Generell ist es schon so, dass baurechtliche Bedingungen restriktiv wirken und Lösungen für bestimmte Wohnformen verunmöglichen. Kleinwohnungen weisen generell eine schlechtere Wirtschaftlichkeit auf als erhofft.

## **Vermarktung, Vertrieb**

### *5. Welches sind die wesentlichen Gründe, dass ihre Unternehmung Kleinwohnungen anbietet?*

Bei uns gibt es die Zielgruppe Sozialhilfe, dies ist ein gesellschaftlicher Auftrag. Dann gibt es klar ersichtlich die Entwicklung hin zu Kleinhaushalten und wir wissen, dass man einen gewissen Mix an Kleinwohnungen anbieten muss. Gleichwohl sind wir konfrontiert mit der Forderung für mehr bezahlbaren Wohnraum für Familien. Momentan ist ein Trend zurück in die Stadt erkennbar, der läuft seit über 25 Jahren. Ich denke, dass die Menschen welche wegen Corona aufs Land ziehen wollen, vorübergehend ist. Wir wollen und müssen für alle Menschen Wohnungen anbieten. Was uns beschäftigt ist vielmehr die mangelnde Mobilität zwischen den Wohnungsgrößen. Die Ökonomie und das Mietrecht bremsen die Bereitschaft in kleinere Wohnungen zu ziehen. Daher haben wir das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» lanciert. Innerhalb des Portfolios der Einwohnergemeinde, der Pensionskasse, der Gebäudeversicherung, kann man, wenn man die Wohnfläche um mindestens 10% reduziert und über 65 Jahre alt ist, einen Antrag stellen, um bei einem Umzug den Flächenmietzins mitnehmen zu können. Dies ist ein ökonomischer Anreiz, um den Wohnflächenkonsum zu reduzieren. Ein weiterer Punkt hinter der Idee ist, dass man bei einem Wohnungswechsel mit der gesicherten Miete im Quartier verbleiben könnte, falls das Quartier eine starke ökonomische Aufwertung durchlebt hat. Das Modell wurde genutzt, jedoch noch nicht wahnsinnig oft, da auch unser Portfolio mit 2000 Wohnung nicht so gross ist. Das Modell ist gestützt auf den Finanzhaushalt in Basel. Denn Basel kennt keine subventionierten Wohnungen. In Basel wird das Modell der Subjekthilfe angewendet. Wenn jemand die Wohnung nicht bezahlen kann, dann bekommt er einen Zuschuss von der Sozialhilfe. Objektfinanzierter Wohnungsbau wie in Zürich oder Bern gibt es in Basel nicht. Das ist ein grosser Unterschied zwischen Basel und den anderen Städten. Dieses Modell der Subjekthilfe ist dennoch zu unterscheiden von Sozialwohnungsbau. Die Wohnungen sind bei uns auf dem Markt. Die Menschen, welche Subjekthilfe bekommen sollen die Motivation haben ihre Einkommen oder die finanzielle Lage zu verbessern. Wenn dies eintritt und die finanzielle Hilfe hinfällig wird, können die Menschen dennoch in ihren Wohnungen bleiben.

### *6. Welches sind die wesentlichen Gründe, nach ihrer Erfahrung, dass Menschen Kleinwohnungen nachfragen? Lässt sich, gemäss ihrer Einschätzung, in den letzten eine gesteigerte Nachfrage erkennen?*

Die Hauptmotivation für eine Kleinwohnung ist einfach der Preis. Schlussendlich ist es einfach eine Preisfrage, niemand geht freiwillig in eine Kleinwohnung. Die Tiny-Houses sehe ich auch als vorübergehendes Phänomen. Die Entwicklung von Wohnraum geht viel länger als gewisse kurzfristige Trends.

### *7. Welche wesentlichen Unterschiede in der Vermarktung gibt es im Vergleich zu grösseren Wohnungen?*

Grundsätzlich bleiben tendenziell grössere Wohnungen länger leer als Kleinwohnungen, aber die Fluktuation ist bei Kleinwohnungen höher.

### *8. Können Sie die Typen von Nutzern und Nutzerinnen von Kleinwohnungen beschreiben, für die Sie Kleinwohnungen entwickeln/vermieten/bauen?*

Menschen, die in neu in eine Stadt kommen, sind mögliche Nutzer von Kleinwohnungen. Es gibt gewisse Quartiere, die man als Durchgangstation bezeichnen kann, bis man etwas Besseres findet. Junge Menschen, welche die erste Wohnung beziehen sind weitere Nutzer. Wie bereits gesagt

auch Menschen, die Sozialhilfe beziehen. Zudem gibt es auch junge Paare, Alleinerziehende, Ältere sofern sie auch mobil sind als weitere mögliche Nutzer zu benennen.

*9. Welches sind die wesentlichen Gründe, die gegenwärtig oder vielleicht in Zukunft, gemäss ihrer Einschätzung, vermehrt für oder gegen Kleinwohnungen sprechen?*

Die Zunahme der Einpersonenhaushalte, die Singularisierung der Gesellschaft, Bedarf von Wohnungen für die Sozialhilfe & Asylbereich sowie grundsätzlich das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum sprechen für Kleinwohnungen in Städten. Sowie das Ziel der Senkung des Wohnflächenverbrauchs spricht für kleinere Wohnungen oder sogar für Kleinwohnungen. Dennoch gibt es eine gewisse Untergrenze bei der Reduktion der Wohnfläche. Gegen Kleinwohnungen sprechen Tendenz der Vereinsamung. Zudem sind Kleinwohnungen unökonomisch, da bezogen auf die Fläche die Kosten hoch sind. Für uns ist es immer wichtig, dass es einen Mix gibt. Wir würden keine Liegenschaft mit nur Einzimmerwohnungen erstellen.

### **Erfahrungen**

*10. Welche (unerwarteten, erwünschten oder unerwünschten) Nebeneffekte haben sich bei Projekten mit Kleinwohnungen ergeben?*

Die Themen bei der Entwicklung, welche schon angesprochen wurden, wie Lärmschutz, Sonneneinfallswinkel und weiteren Vorgaben. Die Entwicklung von Kleinwohnungen ist anspruchsvoller als bei grossen Wohnungen.

*11. Wie sieht die Mieterfluktuation und die Leerstandsquote bei Kleinwohnungen (1.5 und 2.5-Zimmer) im Vergleich zu grösseren Wohnungen wie 3.5- und 4.5-Zimmern aus?*

Tendenziell ist der Bewirtschaftungsaufwand wegen der höheren Fluktuation höher. In unserem Portfolio sind die 1.5-, 2.5- und 4.5 Zimmer Wohnungen sehr gefragt. Die 3.5 Zimmer Wohnungen sind oft zu teuer für Einzelpersonen, aber zu klein für Familien. Dies ist für uns ein schwieriger Typ zum Vermieten.

*12. Welche Eigenschaften müssen Kleinwohnungen aufweisen, damit sie sowohl für die Angebotsseite und wie auch für die Nachfrageseite interessant sein könnten? Müsste sich da etwas ändern? Falls ja, was?*

Sicher ökonomische Grundrisse, damit die Wohnungen bezahlbar sind. Es braucht eine übergreifende Sichtweise über das ganze Portfolio und den Wohnungsmix, damit die Mobilität bzw. der Wohnungsmarkt liquide ist. Anreize von den Vermietern mit der Mietzinspolitik, damit die Nachfrageseite gewillt ist, in kleinere Wohnungen zu ziehen. Wichtig ist, dass die Kleinwohnungen innerhalb einer Überbauung mit anderen Wohnformen angeboten werden und nicht nur Kleinwohnungen als homogener Mix. Kleinwohnungen sollten zudem praktisch geschnitten sein, Behinderten tauglich, gut möblierbar und eventuell im Angebot mit zuschaltbaren Zimmern ausgestattet sein. Zuschaltbare Flächen wie Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gemeinschaftsräume oder Gästezimmer. Dieses Konzept gab es schon früher mit den Mansardenzimmern, es ist eigentlich nichts Neues.

*13. Können Sie aus Ihren bisherigen Projekterfahrungen allenfalls Lehren für neue Projekte ziehen?*

Die Projekte, die wir realisiert haben, sind zum Teil noch zu jung, um längerfristige Rückschlüsse daraus zu ziehen. Dennoch gemeinschaftliche Flächen sind sehr gefragt bei Projekten mit Kleinwohnungen. Man ist bereit die eigene Wohnfläche zu reduzieren, wenn gewisse Flächen in den Liegenschaften gemeinsame nutzbar sind. Die entsprechenden Bewirtschaftungsmodelle für diese Flächen sind noch nicht ganz klar definiert.