

---

# Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen

Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte

---

ETH Wohnforum – ETH CASE



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**



## **Impressum**

### **Herausgeber**

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### **Download**

www.bwo.admin.ch

### **Projektsteuerung**

Doris Sfar, BWO

### **Autoren**

ETH Wohnforum – ETH CASE  
Centre for Research on Architecture,  
Society & the Built Environment  
Wolfgang-Pauli-Strasse 27  
8093 Zürich-Hönggerberg

Tanja Herdt (Projektleitung)  
Isabella Krayer (Recherche)

### **Zitierweise**

ETH Wohnforum – ETH CASE (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

### **Anmerkungen**

Eine Zusammenfassung dieser Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

### **Titelbild**

© VBS

Schlussbericht

Tanja Herdt

## **Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen** Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte.

DARF **ETH Wohnforum**  
**ETH CASE**

ETH Wohnforum – ETH CASE  
Centre for Research on Architecture,  
Society & the Built Environment

Schlussbericht Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen  
Evaluation von kollektiven Wohnkonzepten für Kleinstwoh-  
nungen als Modell nachhaltiger Stadtentwicklung.  
Tanja Herdt (PL), Isabella Krayer (Recherche)  
HIT H 13  
Wolfgang-Pauli-Strasse 27  
8093 Zürich-Hönggerberg  
Telefon +41 44 633 29 13  
[www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch)

**ETH**

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich  
Swiss Federal Institute of Technology Zurich



Abbildung 1: Cluster-Wohnung, Genossenschaft *mehr als wohnen*, Ursula Meisser, 2017.

## INHALT

1. EINLEITUNG.....	4
2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND EINORDNUNG.....	7
3. HERLEITUNG UND DEFINITIONEN .....	10
4. BEDARFSANALYSE.....	14
5. ANALYSE DER REFERENZPROJEKTE .....	21
6. SCHLUSSFOLGERUNGEN .....	32

Anhang 1  
Anhang 2  
Bibliographie  
Abbildungsnachweis

---

## 1. Einleitung

Die Schweiz ist ein Volk von Alleinlebenden. Mehr als zwei Drittel aller Haushalte sind Kleinhaushalte mit einer Grösse von ein bis zwei Personen. Einpersonenhaushalte sind seit den 1990er-Jahren sogar die häufigste Wohnform der Schweiz. Folgt man den Prognosen des Schweizer Bundesamtes für Statistik, so dürfte ihre Zahl in den nächsten dreissig Jahren noch weiter ansteigen: von heute 1,3 Millionen auf dann insgesamt 1,7 Millionen Haushalte. Fast ebenso stark steigt die Zahl der Zweipersonenhaushalte von heute 1.2 Millionen auf 1,5 Millionen im Jahr 2045. Dies entspricht einem Anstieg von 26 Prozent.<sup>1</sup> Damit folgt die Schweiz einem allgemeinen Trend zur Singularisierung der Gesellschaft, die mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und dem schwindenden Einfluss der Kleinfamilie als gesellschaftlichem Lebensmodell einhergeht.

Der Wohnungsmarkt reagiert auf diese gesellschaftliche Entwicklung jedoch nur zögerlich. Dies stellt insbesondere Bewohner von Städten und Agglomerationen bei der Suche nach geeigneten, bezahlbaren Wohnungen vor besondere Herausforderungen. Hinzu kommt, dass gerade alleinlebende Personen in Lebenssituationen wie Studium, Ausbildung oder auch Rente sowie alleinerziehende Erwachsene auf zentrale Standorte mit guten Infrastrukturausstattung besonders angewiesen sind. Es ist insofern nicht erstaunlich, dass kollektive Wohnformen wie das Cluster-Wohnen oder das Modell des Mikro-Wohnens aktuell von Seiten der Planung und Stadtentwicklung als mögliche Lösungsansätze für den Mangel an bezahlbaren Kleinstwohnungen in den Städten angesehen werden.<sup>2</sup> Ihre Attraktivität stützt sich zudem auf die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, die sozialen Austausch sowie nachbarschaftlichen Rückhalt im Alltagsleben versprechen.

### Aufbau und Inhalt dieser Studie

Die Pilotstudie Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen nimmt deshalb eine erste Untersuchung von Projekten zur Frage des Angebots, zur Erschwinglichkeit dieser Wohnformen und den Qualitäten des sozialen Zusammenlebens vor. Es wurden dabei zwei spezielle Wohnmodelle für Kleinstwohnungen untersucht: das Cluster-Wohnen sowie das Mikro-Wohnen. Unter Cluster-Wohnen versteht man Wohnformen, die Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft miteinander kombinieren. Mit dem Begriff Mikro-Wohnen werden dagegen Kleinstwohnungen bezeichnet, die innerhalb eines Hauses über Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung verfügen.<sup>3</sup>

Ziel der Studie ist es, durch die Klärung des Bedarfs sowie eine erste Projektanalyse einen Überblick über eine grössere Auswahl existierender und geplanter Projekte zu erhalten und herauszufinden, unter welchen Rahmenbedingungen sie zur zukünftigen Sicherung städtischen Wohnraums für kleinere Haushalte beitragen könnten. Der Vergleich der unterschiedlichen Wohnformen soll einen Überblick über die spezifische Eignung der jeweiligen Wohnkonzepte und deren Einsatzmöglichkeiten geben. Ziel der Projektanalyse ist es zudem, geeignete Kriterien zu identifizieren, die eine Vorauswahl vergleichbarer Projekte erlauben. Diese sollen in einer nachfolgenden grösser angelegten Studie am ETH Wohnforum näher auf Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit hin beforscht werden.

<sup>1</sup>Bundesamt für Statistik Schweiz. Szenarien der Entwicklung Schweizer Haushalte. Neuchâtel November 2017.

<sup>2</sup>Ohne über eine offizielle Definition zu verfügen, werden im Schweizer Sprachgebrauch Wohnungen unter einer Grösse von ca. 30 m<sup>2</sup> als Kleinstwohnungen bezeichnet.

<sup>3</sup>Siehe auch im folgenden Abschnitt: Definition Cluster-Wohnen, Definition Mikro-Wohnen.

---

## Vorgehen und Methodik

In einem ersten Schritt wurde in einer Literaturrecherche der Stand der Forschung zum Thema gemeinschaftliches Wohnen, Cluster- und Mikro-Wohnen aufgearbeitet. In einem zweiten Schritt wurde eine übergeordnete historisch-typologische Einordnung unternommen, die eine Herleitung und Definition der Wohnformen erlaubt. Schliesslich wurde für die Schweiz und Deutschland die jeweilige Relevanz und der Bedarf dieser Wohnformen für den Wohnungsmarkt analysiert.

Die Analyse der Referenzprojekte stützt sich auf eine ausführliche Recherche des ETH Wohnforums - ETH-CASE zu Projekten des Cluster- und des Mikro-Wohnens in der Schweiz, in Deutschland und Österreich seit ca. 2008. Für eine bessere Übersicht über Markt und Angebot wurden dazu auch in Planung befindliche Projekte mit in die Recherche aufgenommen.<sup>4</sup> Projektdaten wurden aus Broschüren, Projektveröffentlichungen und Fachartikeln entnommen. Zur Erfassung weiterer Projektangaben, wie Wohnkonzept, Anzahl und Grösse der Wohneinheiten, Art von Gemeinschaftseinrichtungen usw., wurden zudem Internetauftritte von privatwirtschaftlich organisierten Vermietern, Entwicklern und Genossenschaften ausgewertet. Internetplattformen zur Zimmervermietung dienten der Ermittlung von Zimmergrössen und aktuellen Preisen.

In der anschliessenden Analyse wurden die Projekte in Bezug auf städtebaulich-architektonische Kriterien untersucht, wie z.B. Zentralität des Standortes, Grösse und Typologie, auf raumorganisatorische und ökonomische Kriterien, z.B. Wohnkonzept, Eigentumsstruktur, Preis und Grösse pro Einheit, sowie auf sozio-kulturelle Kriterien wie Art und Umfang gemeinschaftlicher Einrichtungen.

Insgesamt wurden 53 Projekte in die Recherche einbezogen. Da in Österreich im Vergleich zu den Ländern Schweiz und Deutschland insgesamt nur sehr wenige Projekte identifiziert werden konnten<sup>5</sup>, konzentriert sich die Auswertung der Projekte auf die Schweiz und Deutschland.

## Stand der Forschung

Über die Wohnform des Cluster-Wohnens wird aktuell viel publiziert. Die Literatur besteht weitestgehend aus Projektdokumentationen und Veröffentlichungen von Ausstellungsbeiträgen, speziell von Projekten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.<sup>6</sup> Hier wird die Wohnform des Cluster-Wohnens als Teil der räumlich-architektonischen Ausgestaltung neuer Bauten und Siedlungen thematisiert und deren innovativer Charakter in Form von Grundriss und Typologie beschrieben.

Artikel und Aufsätze in Fachzeitschriften befassen sich fast ausschliesslich mit der Typologie des Cluster-Wohnens speziell mit Projekten des altersgerechten Wohnens und der Frage nach den Qualitäten einer gemeinschaftlichen Wohnkultur für die Nachbarschaft.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Siehe Anhang; Projektliste nach Kategorien.

<sup>5</sup> In Österreich 7 Projekte, in der Schweiz 19 Projekte, und in Deutschland 27 Projekte.

<sup>6</sup> Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft Vitra Design-Museum, Lörrach, 03.06. – 10.09.2017; Wohngenossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften, EPFL Lausanne, 2017.

<sup>7</sup> Siehe bspw.: Hugentobler, Margrit; Otto, Ulrich. Gemeinschaftliche Wohnformen für die zweite Lebenshälfte – Qualitäten im Kanton Zürich. In: Sinnig, Heidi (Hrsg.). Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modell für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Stuttgart, 2017. S. 135-162. Emmenegger, Barbara; Fanhänel, Ilja; Müller, Meike. Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Hochschule Luzern. Luzern, 2017.

---

Die Cluster-Wohnung ist auch Gegenstand von Forschungsarbeiten zum Thema der Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz neuer kollektiver Wohnformen. Im Jahr 2015 wurde im Rahmen einer Abschlussarbeit des Master of Advanced Studies in Real Estate Management an der Universität Zürich anhand von sechs Cluster-Wohnprojekten in Zürich eine erste empirisch vergleichende Studie durchgeführt.<sup>8</sup> Diese Arbeit gibt eine Momentaufnahme ausgewählter Zürcher Neubauprojekte wider, von denen die Mehrheit zum Zeitpunkt der Verfassung der Arbeit gerade neu bezogen worden waren. 2017 wurde am ETH Wohnforums - ETH-CASE im Rahmen des Nachdiplomstudiengangs eine Arbeit mit dem Thema *Geteiltes Wohnen - Modelle des urbanen Zusammenlebens mit Nutzungsoptionen als Erweiterung und Kompensation des individuellen Wohnraums* erarbeitet, die ebenfalls Projekte des Cluster-Wohnens umfasst. Diese Arbeit wird 2019 unter dem Titel: „Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des urbanen Zusammenlebens“ in der Edition Wohnen des ETH Wohnforums gemeinsam mit dem Birkhäuser Verlag veröffentlicht werden.<sup>9</sup>

An der Fachhochschule Potsdam wird seit April 2017 in Kooperation mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin das Forschungsprojekt *Cluster-Wohnen: Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung* durchgeführt, das sich zum Ziel setzt, ein Handbuch mit Projektdarstellungen und Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Die Studie basiert auf der Auswertung von bis zu 25 europaweiten Projekten und wird 2019 fertiggestellt. Sie bezieht sich allein auf das Modell des Cluster-Wohnens ohne andere Kleinstwohnungsformen in ihrer Betrachtungsweise zu berücksichtigen.

Zum Thema des sogenannten Mikro-Wohnens gibt es bislang nur wenige Veröffentlichungen. Diese beschränken sich auf Artikel in Fachzeitschriften der Finanzierungs- und Immobilienbranche.<sup>10</sup> In architekturgeschichtlichen Publikationen<sup>11</sup> finden sich jedoch Referenzen zur Typologie des Mikro-Wohnens. Im Frühjahr 2018 brachte das Gottlieb Duttweiler Institut zudem einen Bericht mit dem Titel *Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert* heraus, der sich mit Wohntrends im Bereich von Kleinstwohnungsangeboten und deren Gestaltung in einer zunehmend digitalisierten Arbeits- und Wohnkultur befasst.

---

<sup>8</sup> Grossenbacher, Jürg. „Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Masterarbeit, MAS Real Estate, Universität Zürich. Zürich, 2015.

<sup>9</sup> Schmid, Susanne. *Geteiltes Wohnen – Modelle des urbanen Zusammenlebens mit Nutzungsoptionen als Erweiterung und Kompensation des individuellen Wohnraums*. Masterarbeit, MAS ETH in Housing, ETH Wohnforum – ETH CASE, ETH Zürich. Zürich, 2017.

<sup>10</sup> So begründet beispielsweise die Veröffentlichung Credit Suisse Real Estate Market im März 2017 die Investition in „Micro-Apartments“ als Investitionsfeld damit, dass mit kleinen Wohnungen im Verhältnis relativ hohe Renditen erwirtschaftet werden können: „For investors, micro-apartments are an interesting category because the rental incomes per square meter are higher than those of bigger apartments.“ Hasenmaile, Fredy; Hürzeler, Fabian. Credit Suisse Investment Solutions & Products, Economic Research. Real Estate Market 2017: Tenants wanted. 3.2017. <<https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/privatkunden/hypotheken/swiss-real-estate-market-march-2017-en.pdf>> (aufgerufen am 20.12.2018).

<sup>11</sup> Eisen, Markus. *Vom Ledigenheim zum Boardinghouse: Bautypologie und Gesellschaftstheorie bis zum Ende der Weimarer Republik*. Berlin, 2012.



## 2. Historische Entwicklung und Einordnung

Historisch betrachtet reichen die kollektiven Wohnkonzepte des Cluster- und Mikro-Wohnens in die Anfänge des 20. Jahrhunderts zurück. Zur Zeit der Industrialisierung in Mitteleuropa wurde kollektives Wohnen zum Gegenstand verschiedener sozialer Reformmodelle im städtischen Wohnungsbau. Eines dieser Reformmodelle manifestierte sich im sogenannten Einküchenhaus, auch Zentralküchenhaus genannt, das eine Wohnform vorschlug, in der Teile der Haushaltsführung kollektiviert wurden. Das Wohnkonzept, das auf die Frauenrechtlerin Lily Braun (1865–1916) zurückgeht, reagierte speziell auf den Einzug der Frauen in die Arbeitswelt und den Wegfall der Grossfamilienstrukturen in den Städten. In Mehrparteienwohnhäusern waren zentrale Küchen und Speisesäle eingerichtet, die zur Entlastung der Arbeiterschaft beitragen und die Gemeinschaftlichkeit der Bewohnerschaft stärken sollten. Damit verbunden waren auch Konzepte der Mechanisierung des Haushaltes, die sich in der Ausstattung der Häuser mit Bügel- und Wäscheräumen, Haustelefonen und Speiseaufzügen etc. widerspiegelten.

Die Wohnungen der Häuser waren klein und beschränkten sich meistens auf ein Zimmer mit Bettnische und Waschgelegenheit. Das Essen wurde zentral von angestelltem Personal gekocht und konnte über den Speiseaufzug in die Wohnungen gebracht werden. Viele Einküchenhäuser waren zudem mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Dachterrassen, Läden, Bibliotheken oder Kindergärten ausgestattet, die allen Bewohnern zur freien Verfügung standen.

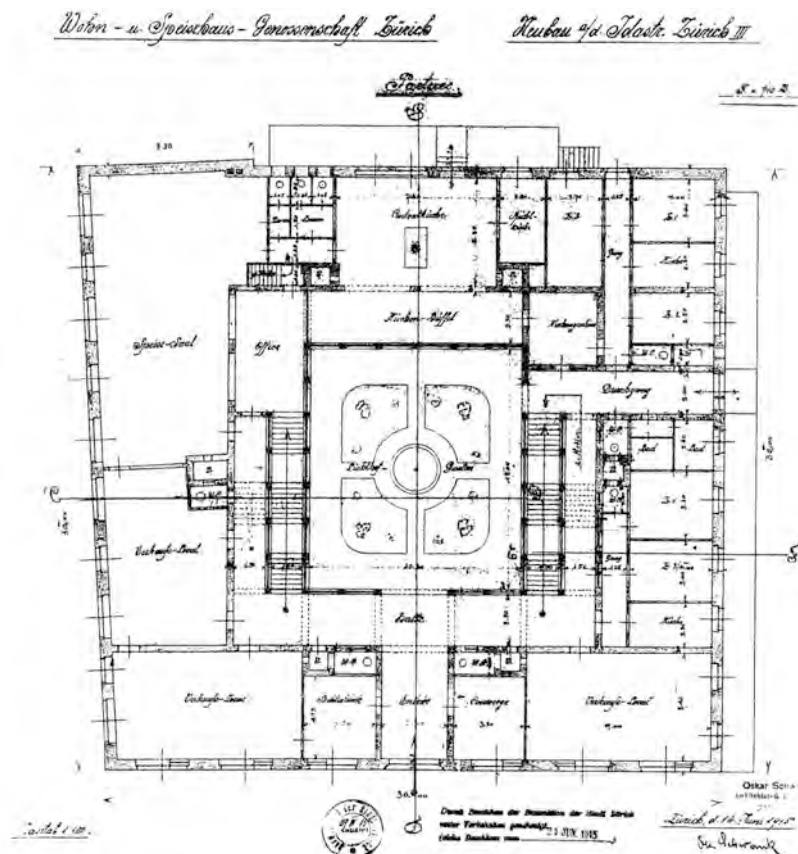


Abbildung 2: Grundriss des „Amerikanerhauses“ an der Idastr. 28, Zürich (1915).

Links oben und oben: grosser Speisesaal und Küche.

Einküchenhäuser waren ein relativ kurzfristiges Phänomen des beginnenden 20. Jahrhunderts. Sie entstanden zuerst in Kopenhagen (1903), später unter anderem in Berlin (1908, 1909), Zürich (1916), Hamburg (1921), Wien (1923) und Amsterdam (1928). Sie wurden genossenschaftlich oder durch Privatpersonen errichtet. Viele dieser Reformbauten, wie beispielsweise das sogenannte „Amerikanerhaus“ in Zürich (Oskar Schwank, Idastrasse 28), wurden in ihrer ursprünglichen Nutzung nur wenige Jahre betrieben und später umfunktioniert.<sup>12</sup>

Auch die moderne Avantgarde der Architekten thematisierte in den 1930er Jahren das kollektive Wohnen. Im Vordergrund stand für sie das Argument der Individualisierung, da in der Entlastung des Einzelnen von der Hausarbeit eine Voraussetzung für die personelle Selbstständigkeit gesehen wurde. Auf dem 2. CIAM Kongress mit dem Titel „Die Wohnung für das Existenzminimum“, 1929 in Frankfurt am Main, stellten unter anderem Ernst May, Le Corbusier und Walter Gropius Projektideen für sogenannte „Grosshäuser“ vor. Die gemeinschaftlichen Haushalte brachte Gropius beispielsweise in Apartmenthäusern unter, die von Gärten und Parks umgeben waren.<sup>13</sup> In etwa zeitgleich zur Entstehung der ersten Einküchenhäuser in Europa entstanden in Amerika sogenannte Apartment-Hotels. Als unabhängige kapitalistische Form des Einküchenhauses wurden darin gut ausgestattete Wohnungen unterschiedlicher Grösse vermietet und verschiedene Dienstleistungen angeboten. Kleine Apartments wurden über einen Speiseaufzug mit Essen versorgt, das in einer Zentralküche gekocht wurde. Zudem verfügten die Apartment-Hotels über Einrichtungen wie Bäder, Ballräume und Restaurants, wie man sie üblicherweise in Hotels findet. Als prominentes Beispiel gilt das *Ansonia Hotel* in New York (Graves & Duboy Architects, 1899–1904). Das heute denkmalgeschützte Gebäude war in seiner ursprünglichen Ausstattung bis in die 1980er Jahre in Betrieb.<sup>14</sup>



Abbildung 3: „Amerikanerhaus“ an der Idastrasse 28 in Zürich. Foto ca. 1917.

<sup>12</sup> Uhlig, Günther. Kollektivmodell „Einküchenhaus“ Wohnreform und Architekturdebatte Zwischen Frauenbewegung und Funktionalismus, 1900-1933. Giessen, 1981.

<sup>13</sup> Mumford, Eric. Defining Urban Design: CIAM Architects and the Formation of a Discipline, 1937-69. New Haven, 2009. S.3.

<sup>14</sup> Kries, Mateo; Müller, Mathias; Niggli, Daniel (Hrsg.). Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft. Ausst.-Kat. Vitra Design Museum. Berlin, 2017.

---

In den 1960er Jahren entstanden neue Ansätze des kollektiven Wohnens, wie die Wohngemeinschaft und die Bewegung des Co-Housing. Trotz ihrer völlig unterschiedlichen Ausrichtung und Ausformulierung können beide Modelle als Reaktion auf die fortschreitende Individualisierung der Gesellschaft und als Gegenreaktion zur Entwicklung der Städte in den 1960er und 1970er Jahren verstanden werden.

Die Co-Housing Bewegung war 1964 in Dänemark als Abkehr von den zunehmend schlechter werdenden Lebensumständen in den Städten entstanden. In ihr engagierten sich hauptsächlich Paare und Familien, die auf dem Land und in den Vorstädten neue kollektive Formen des Zusammenlebens realisieren wollten. Angelehnt an die Vorbilder der Gartenstadtbewegung entstanden in Dänemark kollektive Siedlungen, die sich aus privaten Einzelhäusern und Gemeinschaftsgebäuden zusammensetzten und sich um einen gemeinschaftlichen Platz oder Hof gruppierten. Die Siedlungen folgten mit diesem Baustil der Idee des sogenannten „Clustering“, wie er in den 1960er Jahren in der modernen Architektur gebräuchlich war. Dabei versuchte man, durch Gruppierung von Häusern öffentliche und halböffentliche Gemeinschaftsflächen zu erzeugen, die den gewachsenen Strukturen von Dörfern ähnelten.

Die Siedlungen wurden durch ein Bauherrenkollektiv in Privateigentum erstellt und durch die Eigentümer mitentworfen, betrieben und unterhalten. Die Siedlungen umfassen verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen, wie ein Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftsküche, Speisesaal und Mehrzweckraum sowie Gästezimmer. Das Modell verbreitete sich in Skandinavien, in den 1980er Jahren dann auch an der Ost- und Westküste der USA. Bis Mitte der 1990er Jahre wurden ca. 130 Siedlungen in Dänemark und ca. 140 Siedlungen in den USA gebaut.<sup>15</sup> Ein wesentlicher Unterschied in der Erstellung des Co-Housing zu anderen kollektiven Wohnmodellen ist die Partizipation der Eigentümer oder Bewohner an der Gestaltung und Organisation der Siedlungen. Im Unterschied zu den anderen Formen des kollektiven Wohnens sind die Bewohner hier nicht Mieter, sondern Eigentümer. Ein Schweizer Beispiel für eine Siedlung nach dem Modell des Co-Housing ist die Siedlung *Seldnyla* der Architekten Rolf Keller und Rudolf Guyer (1967–1976) in Zumikon am See.

In etwa zeitgleich entstand Ende der 1960er Jahre in Deutschland die kollektive Wohnform der Wohngemeinschaft als experimenteller Gegenentwurf zum gängigen Lebensmodell der Kleinfamilie. Hauptsächlich junge Menschen zogen in Kommunen, um ein intensiveres Leben in einer neuen Form der Gemeinschaft zu führen. Anders als die vorangegangenen Beispiele entstand das Modell der Wohngemeinschaft unabhängig von einer architektonischen Typologisierung im Wohnungsbestand und bezog sich allein auf die Wohnkultur. Durch das Teilen von Wohnraum, Essbereich und Küche einer Wohnung sollten die einzelnen Mitglieder mehr Zeit für das Erlebnis des Zusammenlebens erhalten. Durch die Friedens- und Frauenbewegung erhielten die ersten Wohngemeinschaften in Frankreich, Deutschland usw. auch eine ideologische Ausrichtung und wurden Ausdruck eines gesellschaftlichen Wertewandels. Diese immateriellen und ideologischen Forderungen führten zu verschiedenen Artikulationsformen der Wohngemeinschaften. Diese reichen heute von gemeinsamen Werthaltungen, geteilten Vorstellungen über die Lebensführung bis hin zu rein praktischen Vorteilen des Zusammenlebens, wie der Einsparung von Lebenshaltungskosten und Aufwand für Hausarbeit. Seit den 1980er Jahren hat sich die kollektive Wohnform der Wohngemeinschaft gesellschaftlich breiter etabliert und von ihrem ideologischen Kontext entfernt. Die meisten Wohngemeinschaften sind daher heute durch einen pragmatischen Charakter gekennzeichnet.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> McCamant, Kathryn; Durrett, Charles; Hertzman, Ellen. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves* (1988), 2. Aufl. Berkeley CA, 1994.

<sup>16</sup> Steiner, Claudia; Camenisch, Flurin. *WG's 97: Eine qualitative Forschungsarbeit über die heutigen Wohngemeinschaften in Bezug auf die WGs der 68er Generation*. Basel 1997.

---

Als Wohngemeinschaft versteht man heute einen kollektiven Haushalt, in dem mindestens drei nicht miteinander verwandte Mitglieder zusammenleben.<sup>17</sup> Diese Wohnform wird heute ebenfalls für „betreutes“ Wohnen genutzt, da Senioren und Personen mit Beeinträchtigungen und Pflegebedarf in dieser Wohnform einen hohen Grad an Selbständigkeit behalten können.<sup>18</sup>

### | | 3. Herleitung und Definitionen

#### | | | Cluster-Wohnen

Die heute existierende kollektive Wohnform der Cluster-Wohnung kann als Weiterentwicklung des Modells der Wohngemeinschaft gewertet werden. In ihrer baulichen Ausgestaltung nimmt die Typologie der Cluster-Wohnung darüber hinaus auf Elemente des Co-Housing sowie des Einküchenhauses Bezug. Dazu zählen die Gruppierung von Gemeinschaftsflächen um die einzelnen Wohneinheiten sowie das Angebot zusätzlicher Gemeinschaftsflächen im Haus in Form von breiten Fluren, Loggien oder Zimmern mit speziellen Nutzungsangeboten.

Die erste in einem Neubau realisierte Cluster-Wohnung wurde durch die 1995 gegründete Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 in der Siedlung *Hardturm* in Zürich-West realisiert (Stücheli, Bünzli Courvoisier Architekten, 2001).<sup>19</sup> In der Siedlung wurden verschiedene Elemente der historischen Vorbilder aufgenommen und weiterentwickelt. Ähnlich wie die Eigentümer der Co-Housing Siedlungen hatten die Mitglieder der Genossenschaft Anteil an der Entwicklung des Raumprogramms. Das Raumprogramm folgte zudem einer ganzheitlichen Betrachtung des Wohnumfeldes im Sinne einer Siedlung, die neben 80 Wohnungen mit verschiedenen Wohnformen auch Gemeinschaftseinrichtungen, Läden und Betriebe umfasste. In Anlehnung an die Grosshaushalte der Genossenschaft Karthago (1995–1997) entstanden im Projekt *Kraftwerk 1* drei experimentelle Grosswohnungen. Die Genossenschaft entwickelte ab 2009 in ihrem zweiten Projekt *Kraftwerk1, Heizenholz* (Adrian Streich Architekten, 2012) das Raumprogramm zur heutigen Typologie der Cluster-Wohnung weiter. Diese besteht aus kleinen privaten Wohneinheiten von ca. 30 m<sup>2</sup> Grösse, die z.B. auch ein Bad und eine Teeküche enthalten. Diese privaten Einheiten sind innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung um Gemeinschaftsflächen wie Küche, Wohnzimmer, Balkone und Loggien herum angeordnet, die mit den Bewohnern des Clusters geteilt werden.

<sup>17</sup> Korczak, Dieter. Neue Formen des Zusammenlebens. Erfolge und Schwierigkeiten des Experiments Wohngemeinschaft. Frankfurt am Main, 1979.

<sup>18</sup> Grossenbacher, Jürg. „Clusterwohnungen – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte“. Masterarbeit, MAS in Real Estate, Universität Zürich. Zürich, 5.2015.

<sup>19</sup> Weidmann, Ruedi; Hofer, Andreas. Ein besseres Stück Stadt. In: Tec2,1 Kraftwerk1 (42), 2001. S. 7-15.

## Kraftwerk1

Bau- und Wohngemeinschaft



Abbildung 4: Grundriss Cluster-Wohnung, Genossenschaft Kraftwerk1, Siedlung Heizenholz. Dunkel- und Hellblau: Unterschiedliche Cluster-Einheiten; Beige: Gemeinschaftsflächen.

### Definition Cluster-Wohnen

*Unter dem Begriff Cluster-Wohnen versteht man Wohnformen, die Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft miteinander kombinieren. Dazu werden Kleinstwohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen zu grösseren Wohneinheiten zusammengefasst. Zwischen drei und fünfzehn dieser Einheiten teilen sich gemeinsame Räumlichkeiten wie Küche, Wohnzimmer und Aufenthaltsräume innerhalb eines als Wohneinheit abgeschlossenen Bereichs.*

*Häufig werden Cluster-Wohnungen als Teil eines Wohnungsmix innerhalb eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes angeboten. Es existieren jedoch auch Gebäude, die allein diese Wohnform anbieten. Die Typologie der Cluster-Wohnung wird heute auch für „betreutes“ Wohnen oder „Wohnen im Alter“ genutzt.*

### Einordnung in die aktuelle Situation

Seit 2012 findet die Typologie der Cluster-Wohnung in der Schweiz weitere Verbreitung, unter anderem mit Projekten in der Westschweiz und in Basel. Die Projekte wurden alle durch Genossenschaften als Teil des Wohnungsmix eines Hauses oder einer Siedlung realisiert. Von privaten Eigentümern wurde die Typologie der Cluster-Wohnung erstmals durch die Architektin Vera Gloor im Zürcher *St. Pauli Haus* (Langstrasse 134, 2011) als Umbau bestehender Wohnungen sowie als Nebautypologie in der *Neufrankengasse 18* (Neufrankengasse 18, 2013–2015) umgesetzt. Neben diesen vereinzelt renditeorientierten Entwicklungen findet die Typologie des Cluster-Wohnens in der Schweiz vor allem als Teil des Wohnungsmix von genossenschaftlichen Neubausiedlungen Verwendung. Im Fall der *Giesserei* in Winterthur (Genossenschaft Gesewo, 2010–2013) oder dem *Haus Kanzlei* in Winterthur-Seen (Genossenschaft Gesewo, 2010) ist das Cluster-Wohnen auch speziell auf altersgerechtes Wohnen ausgerichtet. Durch vielpublizierte genossenschaftliche Projekte wie *Heizenholz*, die Siedlung *mehr als wohnen* (futurafrosch, Duplex-Architekten et al., 2012–2015) oder den Bau der Genossenschaft *Kalkbreite* in Zürich (Müller-Sigrist Architekten, 2010–2015) erhielt die Typologie des Cluster-Wohnens auch ausserhalb der Schweiz grosse



---

Aufmerksamkeit. In Deutschland finden sich erste Projekte mit Cluster-Wohnungen ab ca. 2012. Diese sind speziell in Ballungsräumen und Grossstädten angesiedelt. Sie variieren stark in ihren Ausrichtungen und thematischen Schwerpunkten und gründen überwiegend auf die Initiative von Privatpersonen, die sich in gemeinnützigen Vereinen oder Baugemeinschaften organisieren. Auch in Österreich wurden in den letzten Jahren einzelne Projekte in Wien durch Genossenschaften und karitative Vereine realisiert. Zu den Pionierprojekten zählt das Projekt *Sargfabrik* (BKK-2 Architekten, 1996) in Wien. Ihre Zahl ist jedoch im Vergleich zu den in Deutschland und der Schweiz existierenden Projekten gering.

## | | Mikro-Wohnen

Der Begriff Mikro-Wohnen ist bislang nicht exakt definiert. Er bezieht sich auf Wohnformen, die im Sinne von Kleinstwohnungen eine minimale Fläche beanspruchen. In der Schweiz versteht man Wohneinheiten bis zu 30 m<sup>2</sup> als kleinteiliges Wohnen<sup>20</sup>, was sich in etwa an der Durchschnittsgrösse von 29 m<sup>2</sup> für Einzimmerwohnungen orientiert. In Deutschland muss eine Wohnung, um rechtlich als solche zu gelten, mindestens 23 m<sup>2</sup> umfassen.<sup>21</sup> Mikro-Wohnungen können insofern als Kleinstwohnungen bis zu einer Grösse von ca. 30 m<sup>2</sup> definiert werden, die zusätzliche Gemeinschaftsräume sowie Dienstleistungsangebote im Haus umfassen, die aber nicht auf dem Konzept der Wohngemeinschaft aufbauen.

Die Typologie der Mikro-Apartments ist somit weniger stark mit den historischen Vorbildern kollektiver Wohnformen verbunden, auch wenn Parallelen zum Modell der nordamerikanischen Apartment-Hotels gezogen werden können. Wie in den historischen Vorbildern der Apartment-Hotels angelegt, werden Mikro-Wohnungen häufig mit temporären Mietdauern angeboten.

## | | Definition Mikro-Wohnen

*Mikro-Wohnungen sind individuelle Kleinstwohnungen bis zu einer Grösse von ca. 30 m<sup>2</sup>, die in einem Haus zusammengefasst sind. Sie werden durch zusätzliche Gemeinschaftsräume sowie Dienstleistungsangebote im Haus ergänzt. Mikro-Wohnungen werden häufig mit einer festgelegten temporären Mietdauer angeboten.*

## | | Einordnung in die aktuelle Situation

Das heute als Mikro-Wohnen vermarktete Wohnmodell legt den Schwerpunkt weniger auf den gemeinschaftlichen Lebensstil in einer kollektiven Wohnform als auf ein dienstleistungsorientiertes Angebot an Kleinstwohnungen. Die Projekte werden aktuell fast ausschliesslich von Projektentwicklern oder Entwicklungsgesellschaften erstellt und betrieben. Die aktuell vorhandenen Angebote in Deutschland, der Schweiz und Österreich funktionieren überwiegend nach dem Vorbild des Boardinghauses und bieten Wohnen auf Zeit mit entsprechenden Serviceleistungen an. Ähnlich wie die Typologie des Apartment-Hotels, richtet sich das Angebot überwiegend an Berufstätige, wie Mitarbeiter von Firmen etc. mit einer temporären Aufenthaltsdauer. Es existieren jedoch auch Wohnangebote, die sich mit günstigen Angeboten an weniger zahlungskräftige Zielgruppen wie Studierende richten. Derartige Angebote finden sich hauptsächlich in Deutschland. In diesem Angebotssegment finden sich neben Entwicklern (*PUROpartment*, i Live, Heilbronn, 2014) auch karitative Betreiber (*PC30*, Evangelische Wohnungsunternehmen Berlin, 2016).

<sup>20</sup> Gürtler, Detlef; Breit, Stefan. *Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*. Rüslikon, 2018.

<sup>21</sup> In Deutschland gibt es keine einheitliche statistische Erhebung über die durchschnittliche Grösse einer Einzimmerwohnung. Nach deutschem Recht ist eine Wohnung unter anderem dann gegeben, wenn sie eine Wohnfläche grösser als 23 m<sup>2</sup> besitzt, wenn sie alle Funktionen zum Leben erfüllt, einen eigenen Zugang hat und räumlich als Wohneinheit abgeschlossen ist. Vergleiche Bundesmeldegesetz.

---

Mikro-Wohnprojekte sind in Mitteleuropa ein relativ junges Phänomen, in dem grössere Anbieter erst seit ca. 2010 verstärkt aktiv sind. Im Folgenden werden verschiedene Beispiele kurz umrissen, die Einblick in Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Konzepte und Zielausrichtungen des Mikro-Wohnens geben.

Mit einem speziellen Ansatz von Gemeinschaftlichkeit richtet die Londoner Firma *The Collective* als Betreiber von sogenannten „Co-Living-Apartments“ ihr Angebot an ein junges Zielpublikum. Das Angebot an Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen und Gemeinschaftsräumen in einem Londoner Apartmenthaus knüpft an die Ideen der sogenannten „Sharing Community“ an. Hier können Studierende, Personen in Ausbildung sowie Freischaffende und sog. „Digital Nomaden“<sup>22</sup> im Rahmen der Hausgemeinschaft gemeinsam Arbeits- und Aufenthaltsräume nutzen, an Workshops und Freizeitaktivitäten teilnehmen, Ideen austauschen und gemeinsam Projekte entwickeln.

#### Deutschland

In Deutschland wird der Markt vornehmlich durch verschiedene privatwirtschaftlich organisierte Akteure entwickelt. Neben regionalen Entwicklern wie der Groth Gruppe und der GBI GmbH ist deutschlandweit die Grundkontor Projekt GmbH sowie die Firma i Live GmbH in Entwicklung und Betrieb von Mikro-Wohnprojekten tätig. Die 2010 gegründete i Live GmbH betreibt aktuell 16 Projekte mit ca. 2'400 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten in Ballungszentren und Städten, vorzugsweise an Universitätsstandorten. In Bau und Planung befinden sich zudem weitere ca. 5'000 Wohneinheiten mit Schwerpunkt auf den Grossstädten München, Hamburg und Berlin. Die Wohnungen verfügen über einen geringen Anteil an gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. Lern- und Fitnessräumen. Sie sind darüber hinaus jedoch nicht auf kollektive Modelle des Wohnens angelegt. Neu ist zudem das Angebot einer kürzeren Buchung der Wohnungen als sogenannte „Serviced Apartments“. Im Sinne eines Anlagen-Investments bietet die Firma ihre Apartments zudem auch zum Kauf an.

#### Schweiz

In der Schweiz sind bisher nur wenige Projekte im Sinne des Mikro-Wohnens realisiert. Mit der Boardinghouse Bern AG, die in Bern 60 Wohnungen betreibt, und der Firma VisionApartments Vision AG, die in Berlin, Genf und Zürich tätig ist und in Zürich 600 Wohneinheiten unterhält, besteht das Angebot hauptsächlich aus möblierten Wohnungen auf Zeit, die in einem gehobenen Segment angeboten werden.

Insbesondere im Grossraum Zürich gibt es seit 2017 jedoch einige Planungen, die sich anderen Modellen öffnen. Die Projekte gehen von Immobilienentwicklern aus und richten sich an die Zielgruppe alleinstehender Berufstätiger. So hat z.B. Anliker-Immobilien im Glattpark in Opfikon mit *Mini/Max* (EMI Architekten, 2016) ein Projekt mit 31 Wohneinheiten realisiert, das einen Wohnungsmix aus Mikro-Wohnungen und Grosswohnungen anbietet. Das Projekt richtet sich an alleinstehende Berufstätige, die unterschiedliche Ansprüche an den Grad der Gemeinschaftlichkeit in ihrem privaten Wohnumfeld haben. Senn Development entwickelt mit dem Projekt *B-Hive* in Zürich (Baumschlager-Eberle Architekten, 2019–2021) ein Projekt, das sich mit 64 Kleinstwohnungen, Ateliers und Gewerbenutzungen ebenfalls an alleinstehende Berufstätige, insbesondere aus dem Feld der Kreativarbeit, richtet. Wie im Fall von *The Collective* ist hier die kollektive Erfahrung in Bezug auf kreative Projektarbeit wichtiges Merkmal des Wohnmodells.

Das von der Anlagestiftung Ecoreal entwickelte Projekt *Wagonlits* in Schlieren richtet sich mit 97 1-Zimmerwohnungen und 66 2-Zimmerwohnungen ebenfalls an Berufstätige mit temporärer Aufenthaltsdauer (Oesterer-Pfenninger Architekten, seit 2016 in Planung). Das Projekt setzt sich das Ziel, im Raumprogramm ein Gleichgewicht

<sup>22</sup> Unter dem Begriff „Digital Nomade“ versteht man eine selbständig oder als Arbeitnehmer tätige Person, die zur Ausführung ihrer Tätigkeit fast ausschliesslich digitale Technologien anwendet und zugleich ein ortsunabhängiges, wahlweise auch multilokales Leben führt.

---

zwischen gemeinschaftlichen und individuellen Angeboten herzustellen. Im Zusammenhang mit der Veränderung der Arbeitswelt und der Verfügbarkeit von Kleinstwohnungen für Berufstätige führt die Firma Halter Immobilien im Auftrag der Lorenda Real Estate GmbH, Zürich, den Umbau eines Bürohauses in Adliswil durch (Uetlihus, Angelo Roventa Architekten, 2018–2019). Im Projekt *MOVEment* entstehen 96 Kleinstwohnungen, in denen durch verschiebbare Raumelemente unterschiedliche Nutzungsfunktionen auf kleiner Wohnfläche realisiert werden können. Die an Regalelemente erinnernden Innenausbauten von Bettische, Arbeitsplatz und Schrankwand können von den Bewohnern mit Hilfe einer elektronischen Steuerung zusammengeschoben werden, um den dazwischenliegenden Raum unterschiedlich zu nutzen.

Die Firma i Live erkundet ebenfalls den Trend hin zur Flexibilisierung und Digitalisierung der Arbeits- und Wohnwelten. Sie hat 2017 eine Studie zu Mikro-Wohnen vom Gottlieb-Duttweiler Institut erstellen lassen, die sich mit den Potentialen und Trends des Mikro-Wohnens in der Schweiz auseinandersetzt. Im Fokus stehen hier speziell die Potentiale der Digitalisierung von Dienstleistungen und Arbeitswelten. I Live hat angekündigt, gemeinsam mit dem Thurgauer Generalunternehmer Methabau in den kommenden Jahren erste Projekte in einer Schweizer Universitätsstadt umzusetzen.<sup>23</sup> Darüber hinaus gibt es mit der Firma Micro Living Developer AG aus Zug noch einen weiteren Schweizer Projektentwickler, der in Zukunft in der Schweiz tätig sein möchte.

#### Österreich

In Österreich findet sich eine ähnliche Strukturierung des Marktes wie in Deutschland, die sich auf das Angebot von temporärem Wohnraum für Berufstätige fokussiert. Wie in der Schweiz ist Mikro-Wohnen in Österreich ein relativ neues Phänomen. Im Vergleich zu Deutschland und der Schweiz sind in Österreich bislang nur sehr wenige Projekte entstanden. Diese konzentrieren sich auf die Stadt Wien und werden durch regional agierende Immobilienentwickler erstellt und betrieben.

## 4. Bedarfsanalyse

In der Schweiz, wie auch in Deutschland und Österreich, zeichnet sich seit den 1970er Jahren eine starke Individualisierung der Gesellschaft ab. Während beispielsweise 1970 im Kanton Zürich Ehepaare mit Kindern die dominierende Haushaltsform waren (40 %), waren es 2016 die Einpersonenhaushalte mit 36 %.<sup>24</sup> Dieser Wert entspricht ungefähr dem Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in der Schweiz (35,5 % im Jahr 2017). Auch in den Nachbarländern liegt der Anteil von Einpersonenhaushalten auf einem Niveau über dem europäischen Durchschnitt von 33 %.<sup>25</sup> In Zukunft gehen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung von einem Erhalt oder weiteren Anstieg von Einpersonenhaushalten in der Schweiz aus. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung von Männern ist zudem zu erwarten, dass die Zahl der Zweipersonenhaushalte in hohem Alter wieder zunehmen wird.

<sup>23</sup> Bürgi, Marc. Trend: Die Schweiz entdeckt die Mikro-Apartments. In: Handelszeitung, 14.3.2017. <<https://handelszeitung.ch/konjunktur/trend-die-schweiz-entdeckt-die-micro-apartments-1360905>> (aufgerufen am 23.10.2018).

<sup>24</sup> In den letzten Jahren hat das Gewicht der Einpersonenhaushalte in der Stadt Zürich jedoch leicht abgenommen. Craviolini, Julie. Haushaltsformen gestern und heute: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Kanton Zürich zwischen 1970 und 2013. Statistisches Amt Kanton Zürich, Statistik.info (7), 2015.

<sup>25</sup> Deutschland (41 %), Österreich (37 %) Frankreich (35 %) und Italien (33 %). Destatis, Statistisches Bundesamt Deutschland; Eurostat. Überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte in Deutschland. Anzahl und Zuschnitt der Haushalte in den EU-Staaten. <<https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/BevoelkerungSoziales/SozialesLebensbedingungen/Einpersonenhaushalte.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in der Schweiz räumlich unterschiedlich stark verteilt. Städte und Agglomerationen verzeichnen einen überdurchschnittlich hohen Anteil. Der höchste Anteil lag 2017 in den grenznahen Städten Basel (48,6 %) gefolgt von den Städten Lausanne (47,5 %) und Genf (46,8 %). In Zürich, der Stadt mit den höchsten Wohnungspreisen und dem geringsten Leerstand in der Schweiz, waren es 2017 rund 45 %.

Wohnungen für Einpersonenhaushalte sind nicht nur in den Städten gefragt, sondern auch in den Agglomerationen. Hier sind etwas weniger als ein Drittel aller Haushalte Einpersonenhaushalte.<sup>26</sup> Ihr Anteil variiert regional nur wenig. Blickt man differenzierter auf die Siedlungsstrukturen der Agglomerationen, so findet man jedoch eine klare Abhängigkeit von Kernstadt, Agglomerationskern und Agglomerationsgürtel. Im Gegensatz zum relativ stabilen Anteil an Einpersonenhaushalten in den Kernstädten ist im Kanton Zürich beispielsweise der Anteil der Einpersonenhaushalte in den Agglomerationskernen seit 1970 von 22 auf ca. 25 % und im Agglomerationsgürtel von 23 auf 26 % gestiegen.<sup>27</sup> In Deutschland sind grosse Unterschiede in der regionalen Verteilung von Einpersonenhaushalten zu finden. Deren höchster Anteil findet sich in den Städten und Ballungsräumen, insbesondere aber in den Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen.

#### Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch und Mietpreis

##### Zusammenfassung

- Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person liegt in Deutschland wie in der Schweiz mit ca. 46 m<sup>2</sup> auf einem hohen Niveau. Einpersonenhaushalte verfügen dabei in allen Ländern über deutlich mehr Wohnfläche als der Durchschnitt.
- In den Städten und Agglomerationen fällt der Wohnflächenverbrauch pro Person niedriger aus. Hier sind Wohnungen meist kleiner und teurer. Dieser Effekt besteht in allen drei Ländern. Es gibt jedoch starke regionale Unterschiede.
- Die Grösse einer durchschnittlichen 1-Zimmerwohnung liegt jeweils deutlich unter dem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Person des jeweiligen Landes. Anders verhält es sich mit den Kosten, die in Städten und Agglomerationen wie bspw. Zürich über dem Durchschnittspreis liegen. In der Schweiz kostet eine durchschnittliche 1-Zimmerwohnung 748 CHF für 29 m<sup>2</sup>. In Zürich liegt der Preis bei durchschnittlich 900 CHF.

Im Mietwohnungsmarkt liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch mit 41 m<sup>2</sup> pro Person etwas niedriger als der landesweite Durchschnitt von 46 m<sup>2</sup>.<sup>28</sup> In teuren Städten wie Zürich, Genf und Lausanne sind die Wohnungen generell kleiner, und die Wohnfläche pro Kopf fällt geringer aus: im Durchschnitt in Zürich 39 m<sup>2</sup>, in Genf und Lausanne 37 m<sup>2</sup>. Eine durchschnittliche 1-Zimmerwohnung hat in der Schweiz 29 m<sup>2</sup> und kostet durchschnittlich 748 CHF. In Zürich liegt der Preis mit durchschnittlich 900 CHF deutlich höher, in anderen Agglomerationen wie Genf mit 758 CHF entsprechen die Preise in etwa dem Durchschnitt.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> 32 % gemäss: Statistik Schweiz, Bundesverwaltung. Statistischer Atlas der Schweiz: Einpersonenhaushalte. 2017. <[https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12597\\_171\\_170\\_169/20675.html](https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12597_171_170_169/20675.html)> (aufgerufen am 20.12.2018).

<sup>27</sup> Craviolini, Julie. Haushaltsformen gestern und heute: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Kanton Zürich zwischen 1970 und 2013. Statistisches Amt Kanton Zürich, Statistik.info (7), 2015.

<sup>28</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Haushaltstyp, 2016, 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

<sup>29</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Bauperiode und Zimmerzahl, nach Grossregionen, 2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.4582138.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

---

In Deutschland, wo die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 46,5 m<sup>2</sup> beträgt<sup>30</sup>, sind die regionalen Unterschiede noch deutlicher. In Städten wie Berlin ist die Wohnfläche pro Person mit 39,5 m<sup>2</sup> deutlich geringer als der landesweite Durchschnitt und der Anteil von Einpersonenhaushalten mit 48,4 % im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt hoch.

Es lässt sich zudem eine Abhängigkeit zwischen dem Wohnflächenverbrauch und der Altersstruktur der Bevölkerung erkennen. In Deutschland verfügen vor allem über 65-jährige alleinlebende Frauen über eine sehr grosse Wohnfläche. Mit 63 m<sup>2</sup> ist sie durchschnittlich um 10 % grösser als die eines Einpersonenhaushaltes<sup>31</sup> - vermutlich, da nach dem Wegfall von Familie und Lebenspartner ein Wohnungswechsel nicht mehr vollzogen wird und alte Mietverträge oder Eigentum sich günstig auf die Wohnkosten auswirken. Ähnlich verhält es sich auch in der Schweiz und in Österreich.

#### | Anteil Kleinstwohnungen am Wohnungsbestand

##### *Zusammenfassung*

- *In der Schweiz besteht ein Fünftel des Wohnungsbestandes aus 1-Zimmerwohnungen. Davon findet sich der höchste Anteil in den Städten. Für Deutschland und Österreich können aufgrund der Art der Datenerhebung keine vergleichbaren Aussagen getroffen werden.*
- *An der Entwicklung des schweizerischen Wohnungsbestandes lässt sich ablesen, dass das Angebot an kleinen Wohnungen dem Anstieg an Einpersonenhaushalten in den letzten 30 Jahren nicht gefolgt ist.*

Ende 2017 betrug der Bestand an 1-Zimmerwohnungen in der Schweiz etwas mehr als 20 % am Gesamtwohnungsbestand<sup>32</sup>. In den städtischen Kantonen Basel-Stadt (34 %) und Genf (38 %) ist der Anteil mit mehr als einem Drittel am höchsten. In ländlich geprägten Kantonen wie Appenzell Innerrhoden (14 %) oder Thurgau (12 %) ist der Anteil der 1-Zimmerwohnungen am Gesamtwohnungsbestand am niedrigsten. Hier dominieren, wie überall in der Schweiz, 3- und 4-Zimmerwohnungen den Wohnungsbestand. Diese machen mehr als die Hälfte des schweizerischen Wohnungsbestandes aus.

Aus der Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 1990 und 2017 lässt sich ablesen, dass die Zahl der 1-Zimmerwohnungen im Vergleich zum Angebot an grösseren Wohnungen weniger stark gewachsen ist. Insgesamt stieg der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum um 41,0 %. Der Anteil an 1-Zimmerwohnungen am Wohnungsbestand stieg im selben Zeitraum nur um 19,0 %, wohingegen die Anzahl von 3-Zimmerwohnungen um 35 und der 4-Zimmerwohnungen um 50 % anstieg.<sup>33</sup> Die Produktion von Wohnungen mit einer Fläche bis zu 60 m<sup>2</sup> war in den Jahren 1990 bis

---

<sup>30</sup> Statistisches Bundesamt Deutschland; Statistisches Jahrbuch 2018, Bonn, 2018. Kapitel 23: Bauen, Wohnfläche pro Kopf. <[https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-bauen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-bauen.pdf?__blob=publicationFile&v=6)> (aufgerufen am 18.04.2019).

<sup>31</sup> Destatis, Statistisches Bundesamt Deutschland; Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung WZB (Hrsg.). Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn, 2016. Kapitel 9.1. Wohnen.

<sup>32</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Wohnungen nach Anzahl Zimmer 2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.assetdetail.6306751.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

<sup>33</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Wohnungen nach Anzahl der Zimmer 1990- 2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.assetdetail.6306747.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).



2000 sogar leicht rückläufig. Seitdem stieg sie ungefähr proportional zu der Produktion grösserer Wohnungen an.<sup>34</sup> Vergleicht man die Bauproduktion der oben genannten letzten 27 Jahre mit dem Wandel der Haushaltstypen, so ist festzustellen, dass die Produktion von kleinen Wohnungen in der Schweiz dem Wandel zu kleineren Haushaltsformen nicht gefolgt ist.<sup>35</sup>

In Anbetracht der markanten Zunahme der Einpersonenhaushalte um 45 % im selben Zeitraum ist der Anteil an 1-Zimmerwohnungen an der Schweizer Wohnraumproduktion deutlich unterrepräsentiert. Als eine mögliche Erklärung könnte gelten, dass kleinere Haushalte grundsätzlich grössere Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern bevorzugen und die Nachfrage nach Kleinstwohnungen daher stagniert. Diesen Trend bestätigen indirekt auch der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf sowie die Abnahme der Belegungsdichte pro Haushalt von 2,4 Personen 1990 auf durchschnittlich 2,2 Personen 2017.

## Wohnformen, Haushaltsformen und Altersgruppen

### Zusammenfassung

- *Die Schweiz ist ein Land der Mieter. Auch Deutschland wohnt mehrheitlich zur Miete. In Österreich mieten hingegen nur ca. 40 % aller Haushalte ihre Wohnung.*
- *In Österreich bewohnen 41 % aller Mieter eine Genossenschaftswohnung<sup>36</sup>.*
- *Genossenschaften, die für das Angebot an Cluster-Wohnungen verantwortlich sind, machen in der Schweiz und Deutschland hingegen nur einen geringen Anteil am Wohnungsmarkt aus. Daher sollten sich Angebote kollektiver Wohnformen hier verstärkt im Mietmarkt entwickeln.*
- *Die Altersgruppe der 30 bis 59-Jährigen ist in der Schweiz am stärksten von den Effekten der Individualisierung betroffen. (Entsprechende Angaben fehlen in Bezug auf Deutschland und Österreich.)*
- *Es wird erwartet, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte in der Gruppe der 40- bis 69-Jährigen in den kommenden Jahren zunehmen werden. Für die Personengruppe der erwachsenen Berufstätigen wird zukünftig ein höherer Bedarf an kleinen Wohnungen erwartet.*
- *Hauptsächlich Personen zwischen 20 und 30 Jahren nutzen die Wohngemeinschaft als eine lebensphasenbezogene Wohnform. In Deutschland verzeichnet diese Wohnform in den letzten 10 Jahren einen Anstieg.*
- *Projekte, die sich auf gemeinschaftliches Wohnen ausrichteten, lagen bis 2012 nicht im Fokus renditeorientierter Investoren. Vornehmlich bei Umnutzungen von nicht mehr marktgängigen Grundrissen oder Raumkonzepten wurde die Realisierung von kollektiven Wohnungen von Seiten der Entwickler geprüft.*

Ende 2017 zählte die Schweiz rund 3,7 Millionen Privathaushalte. Betrachtet man die Wohnformen der Haushalte, so lebte die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung (56,2 %) zur Miete.<sup>37</sup> Die höchsten Anteile an Mietwohnungen weisen auch hier die städtischen Kantone Basel-Stadt (83%) und Genf (81%) auf. Der Anteil aller Haushalte in der Schweiz, die in gemeinnützigen Wohnungen wohnten, betrug im selben

<sup>34</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Wohnungen nach Flächenklassen 1990-2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.6306748.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

<sup>35</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Eidgenössische Volkszählung: Häufigste Haushaltstypen 1970 bis 2016, Strukturhebung 2016. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.4622552.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

<sup>36</sup> Oberhuber, Andreas; Denk, Daniel. Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Endbericht. Wien, 4.2014.

<sup>37</sup> 26,2 % der Schweizer Bevölkerung lebte in Eigentum und 12 % in Stockwerkeigentum.

Jahr ca. 2,9 %.<sup>38</sup> Gemeinnützige Wohnungen in Wohnbaugenossenschaften unterscheiden sich jedoch in Angebot, Verfügbarkeit und Preisstruktur stark vom Mietwohnungsmarkt. Hier dominieren 3- und 4-Zimmerwohnungen das Wohnungsangebot. Der Zugang zu gemeinnützigen Wohnungen ist durch Mitgliedschaft und den Kauf von Anteilscheinen beschränkt. Zudem variiert das Angebot regional stark.<sup>39</sup> In Deutschland sind es 57 % aller Haushalte, die zur Miete wohnen. Etwa 72,4 % der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland gehören dieser Gruppe an.<sup>40</sup> Für die Wohnform des Cluster-Wohnens ist die Haushaltsform der Nichtfamilienhaushalte, zu denen auch Wohngemeinschaften zählen, von Bedeutung.<sup>41</sup> Insgesamt lag der Anteil von Nichtfamilienhaushalten mit mehreren Personen zwischen 2014 und 2016 bei ca. 3 % aller Schweizer Haushalte.<sup>42</sup> In Österreich lag der Anteil 2017 bei 2 % aller Privathaushalte.<sup>43</sup> Insbesondere in Deutschland steigt der Anteil der Wohngemeinschaften an den Haushaltstypen seit dem Jahr 2000 deutlich an und lag im Jahr 2017 bei 6 %.<sup>44</sup> Auch bei dieser Haushaltsform dominiert in der Schweiz, wie in den beiden anderen Ländern, die Miete als Wohnform (Schweiz: 84,2 %).<sup>45</sup> Auffällig ist für die Schweiz zudem, dass Personen der 1. Generation mit Migrationshintergrund etwas stärker in der Bewohnerschaft vertreten sind als statistisch zu erwarten.

Generell wird die Haushaltsform durch die Lebensphasen geprägt. Unter 20-Jährige wohnen in der Schweiz meist bei den Eltern, wohingegen betagte Personen über 79 Jahre häufiger allein leben. Die Altersgruppe zwischen 30 und 59 ist am stärksten vom Wandel zur Individualisierung geprägt. Sie wohnen heute häufiger allein oder ohne Kinder. Dieser Trend ist auch in Deutschland und Österreich mit leichten prozentualen Verschiebungen vorzufinden.<sup>46</sup> Bezogen auf die Altersstruktur lässt sich zudem feststellen, dass in der Schweiz bei den über 65-Jährigen der Anteil von in Eigentum

<sup>38</sup> Genossenschaften haben schweizweit einen Anteil am Mietwohnungsbestand von ca. 7-10 %. Mit Ausnahme des Kantons Zürich, wo ihr Anteil bei ca. 16 % liegt. In der Städten Biel (20 %) und Zürich (24 %) liegt der Anteil deutlich höher. Bundesamt für Statistik Schweiz. Strukturhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung: Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen seit 2009. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>> (aufgerufen am 21.12.2018).

<sup>39</sup> Gemeinnützige Wohnungen sind in allen Kantonen die am wenigsten verbreitete Eigentumsform. Ihr Anteil variiert von Kanton zu Kanton stark. Die höchsten Anteile erreichen die Kantone Basel-Stadt mit über 11, Zürich mit knapp 10 und Luzern mit knapp 9 %. Danach folgen Genf, Schaffhausen und Uri mit jeweils 4 %. Die Wohnbaugenossenschaften sind in der Deutschschweiz am verbreitetsten. Beinahe 5 % der Wohnungen sind hier genossenschaftlich organisiert. In der französischsprachigen Schweiz liegt der Anteil bei 3 %. In der italienischen Schweiz ist es nur knapp 1 %. Gemeinnützige Wohnungen sind zudem überwiegend in Mehrfamilienhäusern zu finden und besitzen einen hohen Anteil an Drei- und Vierzimmer-Wohnungen. Sotomo. Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 2017.

<sup>40</sup> Destatis. Statistisches Bundesamt Deutschland. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). 2013.

<sup>41</sup> Die Statistischen Daten der Schweiz, Deutschland und Österreich sind aufgrund anderer Definitionen nicht unmittelbar vergleichbar.

<sup>42</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Schweizerische Arbeitskräfteerhebung SAKE: Ständige Wohnbevölkerung ab 15 Jahren in Privathaushalten, 2014-2016. Nach Haushaltstyp und Migrationsstatus. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration/integrationindikatoren/indikatoren/privat-haushaltstyp.html>> (aufgerufen am 26.12.2018).

<sup>43</sup> APA; ORF.at. Zahl der Single-Haushalte steigt. APA/Statistik Austria, 2016. 23.3.2017. <<https://oesterreich.orf.at/stories/2832763/>> (aufgerufen am 26.12.2018).

<sup>44</sup> Die Zunahme der Wohngemeinschaften ist besonders in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen signifikant. Köcher, Renate. Unterschätzte Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Vortrag, Institut für Demoskopie Allensbach, 2017. Basis: BRD. Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahren. <<https://www.google.com/search?client=firefox-b&q=WG+zuletzt+AWA+2017.Basis%3A+Bundesrepublik+Deutschland%2C+deutschsprachige+Bev%C3%B6lkerung+ab+14+Jahre>> (aufgerufen am 21.12.2018).

<sup>45</sup> Bundesamt für Statistik Schweiz. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Haushaltstyp, 2016, 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).

<sup>46</sup> Umweltbundesamt Deutschland. Wohnfläche. 8.11.2018. <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen>> (aufgerufen am 16.12.2018).

lebenden Personen mit 48,2 % im Vergleich zu den anderen Altersgruppen relativ hoch ist.<sup>47</sup> Diese Personengruppe ist stark von der Zunahme der Einpersonenhaushalte geprägt. Ihre Wohnsituation macht sie jedoch weniger stark zu potentiellen Nachfragern kollektiver Wohnformen als andere.

Einzig in der Altersklasse zwischen 20 und 29 Jahren ist in der Schweiz keine Haushaltsform vorherrschend. Im Kanton Zürich wohnten 2013 bspw. 14 % der 20- bis 29-Jährigen allein und 12 % in Nichtfamilienhaushalten, meist wohl in Wohngemeinschaften. Der Anteil dieser Altersgruppe ist in der Schweiz zudem relativ stark in den Städten und Agglomerationen vertreten.<sup>48</sup> In Deutschland lebten im Jahr 2010 zwei Drittel aller 18- bis 24-Jährigen noch bei den Eltern.<sup>49</sup> Der Anstieg von Wohngemeinschaften in Deutschland findet insbesondere in der Altersgruppe zwischen 20 und 30 Jahren statt. Es handelt sich insofern um eine lebensphasenbezogene Wohnform, die insbesondere jüngere Personen nutzen.

Bezogen auf das altersgruppenspezifische Bevölkerungswachstum in den Städten wird am Beispiel der Stadt Zürich deutlich, dass mit Ausnahme der 20- bis 39-Jährigen alle Altersklassen bis 2035 deutlich zunehmen werden. Das grösste Wachstum (+ 58 %) wird hier für Jugendliche im Alter von 10 bis 19 Jahren erwartet. Auch die Altersgruppe der 40- bis 69-Jährigen wird deutlich zunehmen (+ 28%). Da diese Altersgruppe durch eine hohe Anzahl Einpersonenhaushalte geprägt ist, ist auch mit einem höheren Bedarf an kleineren Wohnungen für diese Personengruppe zu rechnen<sup>50</sup>. Bei den übrigen Altersgruppen ist das Bevölkerungswachstum schwächer ausgeprägt.

Was die Bauaktivität im Feld der kollektiven Wohnformen anbelangt, bestätigte eine Expertenbefragung aus dem Jahr 2012<sup>51</sup> für den Raum Zürich eine weitere Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen wie Wohngemeinschaften: Projekte, die sich auf gemeinschaftliches Wohnen ausrichteten, lagen nicht im Fokus renditeorientierter Investoren. Allerdings wurde bei Umnutzungen von nicht mehr marktgängigen Grundrissen oder Raumkonzepten die Realisierung von kollektiven Wohnungen von Seiten der Entwickler geprüft.<sup>52</sup> Es ist zu erwarten, dass für andere Städte und Agglomerationen ähnliche Überlegungen den Markt bestimmen. Da die Wohnkosten in anderen Schweizer Städten im Vergleich zu Zürich jedoch weniger hoch ausfallen, ist der dortige Druck auf den Wohnungsmarkt zur Produktion von Wohnraum für Wohngemeinschaften, Cluster- oder Mikro-Wohnen entsprechend geringer.

## | | | Schlussfolgerungen Schweiz

Insgesamt wird in Schweizer Städten und Agglomerationsgemeinden ausgehend von den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die kommenden 30 Jahre von einem zunehmenden Bedarf an Wohnungen für Einpersonenhaushalte ausgegangen. Die

<sup>47</sup> Junge Haushalte im Alter unter 25 Jahren wohnen nahezu ausschliesslich (94,7 %) zur Miete. Auch die Altersgruppe der zwischen 25 und 65-Jährigen lebt mit grosser Mehrheit in Mietverhältnissen (72,5 %).

<sup>48</sup> Kanton Zürich mit 28 % und Kanton Waadt mit ca. 27 % der ständigen Wohnbevölkerung.

<sup>49</sup> Destatis, Statistisches Bundesamt Deutschland. Fast zwei Drittel der jungen Erwachsenen leben noch bei den Eltern. Pressemitteilung, 22.11.2011. <[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemittelungen/zdw/2011/PD11\\_047\\_p002.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemittelungen/zdw/2011/PD11_047_p002.html)> (aufgerufen am 26.12.2018).

<sup>50</sup> Rosin, Klemens; Papritz, Andrea. Bevölkerungsszenarien 2018-2035. Dokumentation, Statistik Stadt Zürich. Zürich, Stand 12.4.2018.

<sup>51</sup> Baumann, B.; Flury B.; Raoul CH.; Hohenacker T. Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren? Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein neues Immobilienprodukt. Zürich 2012. Masterarbeit, MAS in Real Estate Management, HWZ. Zitiert in: Grossenbacher, Jürg. „Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Masterarbeit, MAS in Real Estate, Universität Zürich. Zürich, 5.2015.

<sup>52</sup> Baumann, B.; Flury B.; Raoul CH.; Hohenacker T. Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren? Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein neues Immobilienprodukt. Zürich 2012. Masterarbeit, MAS in Real Estate Management, HWZ. Zitiert in: Grossenbacher, Jürg. „Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Masterarbeit, MAS in Real Estate, Universität Zürich. Zürich, 5.2015.

---

Entwicklung folgt dabei dem übergeordneten Trend der Individualisierung der Gesellschaft speziell in Nord- und Mitteleuropa. Trotzdem fiel die Produktion von 1-Zimmerwohnungen in der Schweiz im Verhältnis geringer aus als die von grösseren Wohnungen. Neben dem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf lässt diese Beobachtung den Schluss zu, dass Einpersonenhaushalte in der Schweiz mehrheitlich in grösseren Wohnungen wohnen. Kollektive Wohnformen spielen aktuell nur eine untergeordnete Rolle.

Die Analyse der Haushaltsformen nach Lebensphasen zeigt zudem, dass aktuell vor allem die Gruppe der 20- bis 29-Jährigen in der Schweiz Wohngemeinschaften bzw. gemeinschaftliche Wohnformen in Nichtfamilienhaushalten nutzt. Hier dominiert die Mietwohnung den Wohnbedarf.

Es zeigt sich auch, dass die am stärksten von der Individualisierung betroffene Gruppe der Berufstätigen zwischen 30 und 59 Jahren zukünftig stark wachsen wird und damit ein höherer Bedarf an Wohnmodellen für Alleinlebende für diese Altersgruppe entsteht. Da diese Altersgruppe sich in der Berufstätigkeit befindet und damit über entsprechende finanzielle Ressourcen verfügt, werden neben den pragmatisch orientierten Wohngemeinschaften und dem Cluster-Wohnen sehr wahrscheinlich andere Wohnangebote für Alleinlebende wie beispielsweise das Mikro-Wohnen attraktiver werden.

Berücksichtigt man die demographische Entwicklung, wird sich der Anteil an älteren Personen über 70 Jahren an den Einpersonenhaushalten vergrössern. Es ist zudem zu erwarten, dass mit der steigenden Lebenserwartung von Männern die Anzahl Zweipersonenhaushalte in dieser Altersgruppe ansteigen wird. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Personengruppe verstärkt kollektive Wohnformen nutzen wird, da sie häufiger als andere in Eigentum lebt und zudem über eine grosse Wohnfläche pro Person verfügt. Der Anreiz zum Wechsel der Wohnform ist daher eher gering.

Da Cluster-Wohnprojekte in der Schweiz fast ausschliesslich genossenschaftlich betrieben werden und diese nur einen sehr kleinen Anteil am Wohnungsangebot ausmachen, müssen sich kollektive Wohnformen für Alleinlebende insgesamt stärker auf den Mietwohnungsmarkt ausrichten.

## 5. Analyse der Referenzprojekte

### Projekte im Ländervergleich

Insgesamt wurden 53 Projekte in der Schweiz, Deutschland und Österreich aus den Bereichen des Cluster- und Mikro-Wohnens ermittelt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Projekte erfasst wurden. Davon entfielen insgesamt 27 auf Standorte in Deutschland, 19 auf die Schweiz und nur sieben auf Österreich, hier ausschliesslich auf die Region Wien. Auch wenn sie Gegenstand der Gesamtübersicht sind, wurden die Projekte aus Österreich wegen der geringen Anzahl an gefundenen Referenzprojekten nicht zur weiteren Analyse herangezogen.

Die Projekte wurden abhängig von der Art des Angebotes in drei Gruppen aufgeteilt. Die erste Gruppe umfasst Mikro-Wohnprojekte. Die zwei anderen Gruppen umfassen Projekte die ausschliesslich Cluster-Wohnen anbieten oder aber Cluster-Wohnungen als Teil eines Wohnungsmix in Gebäude oder Siedlungen.

Dabei fällt im Ländervergleich (siehe Abbildung 5) eine unterschiedliche Verteilung der Projektangebote in Deutschland und in der Schweiz auf. In der Schweiz besteht die Mehrheit der Projekte aus Angeboten zum Cluster-Wohnen. Der Anteil der Mikro-Wohnprojekte ist dagegen mit nur fünf Projekten gering. Die Projekte im Bereich des Mikro-Wohnens beschränken sich in der Schweiz bislang mehrheitlich auf Boardinghouse-Modelle. In Deutschland hingegen gibt es ein bedeutendes Angebot an Mikro-Wohnprojekten. Cluster-Wohnprojekte sind annähernd gleich stark vertreten. In beiden Ländern ist die Verteilung zwischen reinen Cluster-Wohnprojekten und einer Integration in den Wohnungsmix in etwa gleich verteilt.

### 53 Projekte im Ländervergleich

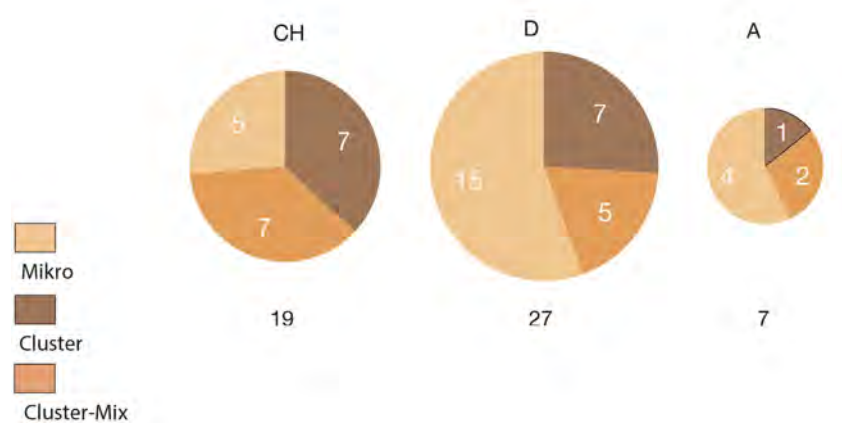


Abbildung 5: Projekte Cluster-Wohnen und Mikro-Wohnen im Ländervergleich.



Die räumliche Verteilung der Projekte zeigt, dass sich bis auf einzelne Ausnahmen alle Mikro- und Cluster-Wohnprojekte in grösseren Städten oder Stadtagnglomerationen befinden. Die Mehrheit der Schweizer Projekte hat einen Standort in der Agglomeration Zürich.<sup>53</sup> Mit Ausnahme von Dielsdorf sind alle Projekte in Städten mit einer Grösse über 100'000 Einwohnern, wie Basel und Genf, zu finden.

In Deutschland findet sich die Mehrheit der Cluster-Wohnprojekte in Berlin. Vereinzelt existieren Projekte auch in anderen deutschen Grossstädten wie München, Frankfurt am Main, Hamburg oder Bremen. Im ländlichen Raum gibt es bis auf ein Projekt in Eutin (Mecklenburg-Vorpommern) bislang keine Cluster-Wohnprojekte.

Betrachtet man die Standorte der Mikro-Wohnprojekte, so konzentrieren sie sich in Deutschland auf Grossstädte oder mittelgrosse Zentren wie Aalen, Heilbronn oder Saarbrücken. Die Mehrheit liegt jedoch in Grossstädten oder Ballungsräumen mit mehr als einer Millionen Einwohnern wie Köln, Hamburg oder Berlin.

Neben der Lage in einer Grossstadt oder Agglomeration befindet sich die überwiegende Mehrheit der Projekte zudem an einer zentralen Lage.<sup>54</sup> Unterschiede zwischen den Wohnformen Mikro- und Cluster-Wohnen konnten hierbei nicht festgestellt werden. Die Entfernung zu städtischen Zentren beträgt in der Schweiz in zwei Dritteln aller Fälle weniger als drei Kilometer, wohingegen die deutschen Projekte in 75 % aller Fälle eine Entfernung von bis zu 6 Kilometern vom Stadtzentrum aufweisen, was vor allem auf die deutlich grösseren Flächen deutscher Städte im Vergleich zu Schweizer Städten zurückzuführen ist (siehe Abbildung 6 und 7).

---

<sup>53</sup> Ausnahmen sind ein Projekt in Bern und St. Gallen.

<sup>54</sup> Hier konnten aufgrund fehlender Angaben nur 36 und nicht 46 Projekte miteinander verglichen werden.

### Zentralität Schweiz

Cluster Mikro

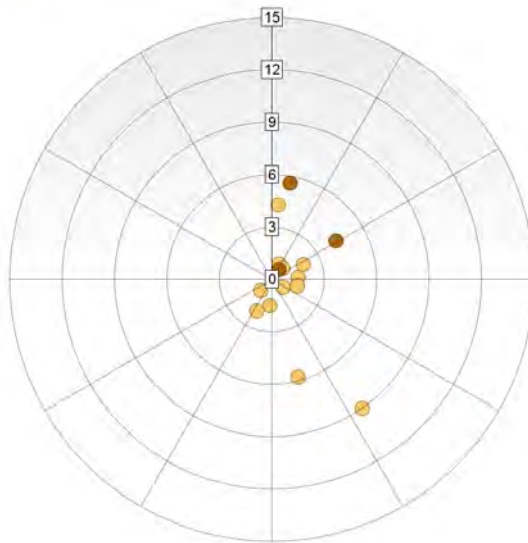


Abbildung 6: Zentralität Schweiz: Cluster-Wohnen und Mikro-Wohnen. Entfernung zum Zentrum in km.

### Zentralität Deutschland

Cluster Mikro

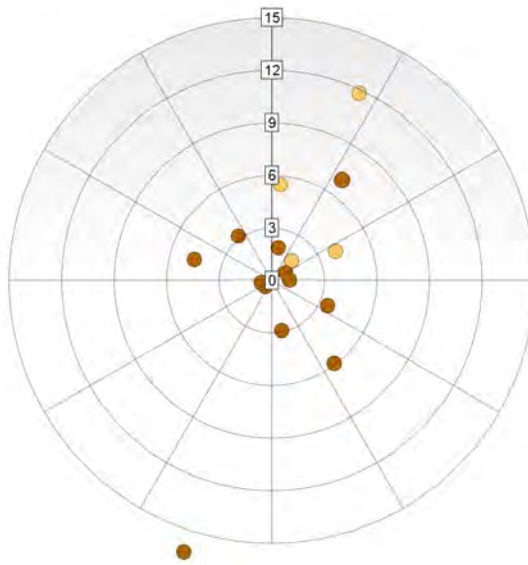


Abbildung 7: Zentralität Deutschland: Cluster-Wohnen und Mikro-Wohnen. Entfernung zum Zentrum in km.

Betrachtet man die Verteilung der Projekte nach Grösse und Typologie, so stellt man grosse Unterschiede zwischen den beiden kollektiven Wohnformen fest. Mikro-Wohnprojekte werden vorzugsweise als Apartmenthäuser gebaut oder nutzen bestehende Apartment- oder Bürohäuser. Dabei wird eine grosse Anzahl gleicher Wohneinheiten in einem Gebäudekomplex erstellt. Nur ein Viertel aller Projekte ist kleiner als 50 Wohneinheiten. Ein weiteres Viertel umfasst dagegen Gebäudekomplexe von 200 bis 450 Wohneinheiten. Es handelt sich zudem um ein recht junges Phänomen. Die meisten Projekte sind in den letzten sechs Jahren erstellt worden. Viele sind noch in Planung.

Im Gegensatz dazu zeichnen sich die Cluster-Wohnprojekte durch eine kleinere Anzahl von Wohneinheiten und eine grössere Vielfalt an Bauformen aus. Vom Umbau bestehender Wohnungen bis zu grösseren Neubausiedlungen lassen sich viele unterschiedliche Bautypen finden. Die Fertigstellung der Projekte verteilt sich zudem über mehr als 10 Jahre. Cluster-Wohnungen sind insofern Teil eines differenzierteren Wohnungsangebotes.

Diese Vielfalt spiegelt sich auch in der Grösse der Projekte wider. Mehr als die Hälfte aller Cluster-Wohnprojekte umfasst nur zwischen 2 und 20 Wohneinheiten, und nahezu ein Drittel entfällt auf die Grösse von 21 bis 50 Wohneinheiten. Diese grosse Streuung liegt zum einen daran, dass in etwa die Hälfte aller Cluster-Wohnprojekte Teil eines Wohnungsmix innerhalb einer grösseren Bebauung ist, zum anderen ist auch der Unterschied in der Eigentumsstruktur und der Art der Projektentwicklung für die Grössenunterschiede und vielfältige Ausgestaltung der Projekte verantwortlich.

#### Eigentumsstrukturen und Finanzierungsmodelle

Die überwiegende Mehrheit der Cluster-Wohnprojekte in der Schweiz wird durch Genossenschaften entwickelt und betrieben, die sich der Gemeinnützigkeit verpflichten. Auch in Deutschland sind es vornehmlich gemeinnützige Organisationen wie Vereine und Genossenschaften oder aber Eigentümerstrukturen wie Baugruppen, die Cluster-Wohnprojekte entwickeln und betreiben. Letztere entwickeln diese mit dem Ziel, den eigenen Wohnraum nach eigenen Wertvorstellungen oder Wohnvorgaben (z.B. Inklusion, künstlerische Arbeit o.ä.) mitgestalten zu können. Häufig ist es nur ein einzelnes Projekt. Obwohl die ursprüngliche Entwicklung der Cluster-Typologie auf die Initiative von neugegründeten Genossenschaften und ihren Mitgliedern zurückgeht, ist der Anteil neu-gegründeter Genossenschaften in der Entwicklung von Cluster-Wohnprojekten mittlerweile deutlich zurückgegangen. In der Schweiz existieren bislang zudem nur drei Cluster-Wohnprojekte, die von privater Seite entwickelt wurden und deren Einheiten zur Miete angeboten werden. Sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland wird die Vermietung der Cluster-Einheiten oft direkt von den Bewohnenden vorgenommen, bspw. über die Internetseiten der Genossenschaften oder über Internetportale wie [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)<sup>55</sup>.

Ausgehend von den Eigentumsstrukturen ist der Bezug einer Cluster-Wohnung in der Regel mit einer einmaligen Investition verbunden. Bei Baugruppen sind diese in ihrer Höhe mit Investitionen in Stockwerkeigentum vergleichbar. Die Investitionen zum Bezug einer genossenschaftlich organisierten Cluster-Wohnung fallen geringer aus. Um Mitglied einer Genossenschaft zu werden, müssen Investitionen in Form des

---

<sup>55</sup> Die Bewohnenden agieren in genossenschaftlich organisierten Cluster-Wohnprojekten häufig als Verein innerhalb der Genossenschaft, der die Vermietung übernimmt – z.B. in den Projekten *webr als wohnen* oder *Heizenholz*.

---

Kaufs von Anteilsscheinen<sup>56</sup> und Eintrittsgebühren erbracht werden, die je nach Satzung der Genossenschaft und Einstufung der Person in der Schweiz zwischen ca. 1'000 und 35'000 CHF betragen können. In Deutschland fallen ebenfalls Gebühren an. So ist der Zugang zu Cluster-Wohnprojekten oft durch die Voraussetzungen der Mitgliedschaft oder des Eigentums begrenzt, und anders als im Mietmarkt stehen Wohnungen zudem nicht unmittelbar zur Verfügung, da es auch innerhalb von Genossenschaften Wartelisten für bezugsfertige Wohnungen gibt. Die Mitgliedschaft hat jedoch auch Einfluss auf die Preisstruktur des Wohnungsangebotes. So verpflichten sich Genossenschaften in der Schweiz ihre Wohnungen zur Kostenmiete anzubieten. Im Unterschied dazu werden Mikro-Wohnprojekte weitestgehend durch gewinnorientierte Projektentwicklungsgesellschaften erstellt und auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten.<sup>57</sup> Das Angebot von Mikro-Wohnungen orientiert sich insofern hauptsächlich an effizienten Organisations- und Raumstrukturen und der Erstellung einer grösseren Zahl von Wohneinheiten, die einen preisgünstigen Bau und Unterhalt begünstigen. Sie bieten daher ein weniger vielfältiges Angebot an, sind im Gegensatz zu den genossenschaftlich ausgerichteten Angeboten jedoch über den Mietmarkt direkt zugänglich.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass beide Wohnmodelle sich in ihren Finanzierungs- und Erstellungskonzepten an spezielle Zielgruppen richten. Sie besitzen unterschiedliche Formen des Zugangs zu Wohnraum, die eher selektiv und langfristig oder aber frei verfügbar und temporär ausgerichtet sind. Keines der Angebote deckt jedoch den offen zugänglichen Mietwohnungsmarkt ab, um ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus kollektive Wohnformen mit langfristigen Mietverhältnissen anzubieten.

#### Mietpreise

Für 36 der 53 Projekte konnten Mietpreise sowie die Grösse der mietbaren Wohneinheiten ermittelt werden.<sup>58</sup> Um eine ungefähre Vergleichbarkeit herzustellen, wurden alle Preise in Franken (CHF) umgerechnet. Das unterschiedliche Preisniveau in beiden Ländern spiegelt sich dabei auch in den Mietpreisen wider. Deutsche Angebote befinden sich auf einem tieferen Preisniveau als Schweizer Angebote. Die Preise beziehen sich auf Bruttokaltmieten, wobei indirekte Kosten wie Mitgliederbeiträge oder im Preis beinhaltete Zusatzleistungen wie W-LAN etc. nicht berücksichtigt wurden.

Das Schweizer Angebot wird durch Cluster-Wohnangebote dominiert. Die Mietpreise für eine Wohneinheit liegen bei 800 bis 1'600 CHF, wobei die Varianz in Grössen und Preisen der Cluster-Einheiten hoch ist.

Grundsätzlich liegen die Grössen aller Schweizer Wohnprojekte mit 31 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit deutlich über den Grössen entsprechender deutscher Wohnprojekte. Sie variieren zudem von Projekt zu Projekt stark.<sup>59</sup> Dies ist wahrscheinlich auf die Dominanz des Angebots durch genossenschaftlich organisierte Cluster-Wohnungen zurückzuführen. Die teuerste Schweizer Cluster-Wohnung (*St. Pauli Haus*, Langstrasse, Zürich, Vera Gloor) wird mit 1'600 CHF für 31 m<sup>2</sup> privaten Wohnraum durch einen privaten Entwickler angeboten. Das Angebot umfasst jedoch mit 140 m<sup>2</sup> einen grossen Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, die über insgesamt zwei Stockwerke organisiert sind und Wohnküche, Wohnbereiche und Dachterrasse umfassen. Das günstigste Angebot findet sich im genossenschaftlich betriebenen Projekt *Stadterle* in Basel, wo eine Cluster-Wohnung mit 39 m<sup>2</sup> für 913 CHF angeboten wird. Cluster-

<sup>56</sup> Anteilsscheine werden häufig anteilmässig an der Hauptnutzfläche gerechnet. In der Genossenschaft Kalkbreite beispielsweise 260 CHF/m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche.

<sup>57</sup> Mit dem Projekt Solinsieme in St. Gallen existiert auch ein Projekt, das genossenschaftlich organisiert ist.

<sup>58</sup> Diese basieren auf den von den Betreibern gemachten Angaben oder Annahmen, die aufgrund eines Grundrissplanes gemacht werden konnten. Sie wären daher in einer späteren Studie zu präzisieren.

<sup>59</sup> Nicht mit eingeflossen ist hier das Angebot an verfügbaren Gemeinschaftsflächen, die ebenfalls in die Wohnflächen miteinberechnet werden müssten.

Wohnungen unterscheiden sich zudem durch ihre Mitgliederzahl, die ebenfalls Einfluss auf den Preis hat. Im Projekt *Stadlerle* teilen sich insgesamt neun Personen die Gemeinschaftsflächen. Im Projekt des *St. Pauli Hauses* sind es dagegen nur drei. Die Mehrheit der Cluster-Wohnungen ist für fünf bis sechs Personen ausgelegt. Da in Cluster-Wohnungen im Preis grundsätzlich auch die Benutzung der gemeinschaftlichen Flächen eingerechnet ist, diese aber von Projekt zu Projekt stark variieren, bilden die hier ermittelten Quadratmeterpreise nur bedingt das tatsächliche Angebot ab. Im folgenden Abschnitt wird daher nochmals eine Auswahl an Projekten auf die Art und den Anteil an Gemeinschaftsflächen analysiert.

In Deutschland ist die Varianz in Preis und Grösse von Cluster- und Mikro-Wohnprojekten kleiner. Die Mehrheit der Angebote liegt preislich zwischen 400 und 800 CHF pro Wohneinheit. Die Grössen liegen mehrheitlich zwischen 20 und 35 m<sup>2</sup>. Auch hier variieren die Angebote im Bereich des Cluster-Wohnens stark. Das preiswerteste Angebot in einem gemeinnützigem Cluster-Wohnprojekt kostete umgerechnet 366 CHF für 31 m<sup>2</sup> (Hamburger Nestbau e.V., Hamburg), das teuerste kostete ca. 973 CHF für eine Wohneinheit von 53 m<sup>2</sup> in der Stadt München (Projekt *Wagnis.Art*, München). Mikro-Wohnprojekte sind im Gegensatz dazu weniger variantenreich. Hier liegt die Mehrheit der Angebote auf einem Preisniveau von ca. 400 bis 600 CHF pro Wohneinheit, wobei die mietbaren Grössen der Wohneinheiten zwischen 20 und 30 m<sup>2</sup> betragen (siehe Abbildung 8).

### 36 Projekte nach Ländern

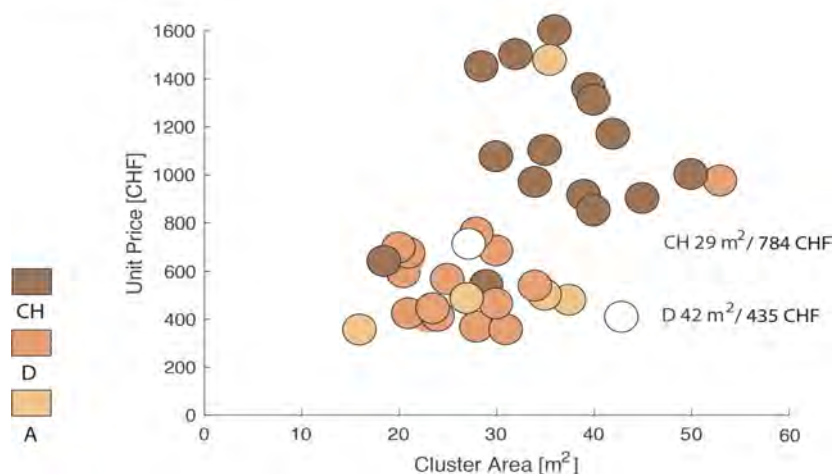


Abbildung 8: Monatlicher Preis und Grösse der privaten Wohneinheiten. Projekte nach Ländern.

### Erschwinglichkeit

Vergleicht man die gefundenen Angebote in Deutschland mit der durchschnittlich verfügbaren Wohnfläche pro Person von 42 m<sup>2</sup>, so sind die kollektiven Wohnraumangebote in Deutschland eher klein und im Vergleich zu den durchschnittlichen Mietausgaben eines Einpersonenhaushaltes von ca. 435 CHF pro Monat eher teuer.<sup>60</sup> Beispielsweise kann man im Mikro-Wohnprojekt *Aalen Inn* für 434 CHF eine möblierte Wohneinheit mit 23,5 m<sup>2</sup> Fläche mieten. Die Gemeinschaftsangebote beinhalten

<sup>60</sup> Destatis, Statistisches Bundesamt Deutschland; Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung WZB (Hrsg.). Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn, 2016. Kapitel 9.1. Wohnen.

---

die Nutzung der sogenannten Learning Lounge, der Dachterrasse sowie des Wireless-LAN im gesamten Haus.

Bezogen auf die Erschwinglichkeit wird davon ausgegangen, dass diese gegeben ist, wenn nach Abzug der Miete ein monatlicher Restbetrag des Einkommens für die Kosten der Haushaltsführung ausreichend ist.<sup>61</sup> Dieser Sachverhalt kann in dieser Vorstudie jedoch nicht abschliessend geklärt werden. Dennoch kann ein Vergleich mit dem durchschnittlich zur Verfügung stehenden Einkommen von Personengruppen mit geringem Einkommen einen Anhaltspunkt über die Erschwinglichkeit eines Angebotes liefern.

So richten sich Mikro-Wohnprojekte in Deutschland häufig auch an Studierende. Vergleicht man ihr durchschnittlich zur Verfügung stehendes Einkommen, so stellt man fest, dass Mikro-Wohnangebote für eine Mehrheit der Studierenden in Deutschland Ausgaben von mehr als 50 % des verfügbaren Einkommens bedeuten würden (siehe Abbildung 9). Das Angebot richtet sich also nicht spezifisch an geringverdienende Personengruppen.<sup>62</sup> Jedoch bietet eine kleine Auswahl an Projekten Möglichkeiten der indirekten Subventionierung. Insbesondere gemeinnützig orientierte Projekte in Deutschland stellen einen Anteil ihrer Wohneinheiten für staatlich bezuschusstes Wohnen zur Verfügung.

Bezogen auf die Schweizer Angebote liegt die überwiegende Mehrheit der Projekte in einem Preissegment zwischen 900 und 1'300 CHF. Als typisches Beispiel für ein solches Angebot kann das Projekt *Kalkbreite* in Zürich herangezogen werden. Deren Cluster-Wohnungen sind für sieben bis neun Personen ausgelegt, die in Wohneinheiten zu 25 m<sup>2</sup> leben. Zusätzlich umfasst die Wohnung noch 50 m<sup>2</sup> gemeinschaftliche Flächen sowie zusätzliche Einrichtungen im Haus wie Nähzimmer, Fitnessräume, Gemeinschaftsküche und Speisesaal, die insgesamt ca. 330 m<sup>2</sup> umfassen. Eine Wohneinheit kostet monatlich 1'168 CHF. Vergleicht man die Mietkosten mit dem durchschnittlichen Preis einer 1-Zimmerwohnung in der Schweiz von durchschnittlich 748 CHF (29 m<sup>2</sup>), so ist die Cluster-Wohneinheit um etwas mehr als die Hälfte teurer, besitzt jedoch auch eine etwas grössere Fläche.

Im Vergleich zum Mietpreis einer 1-Zimmerwohnung von 900 CHF in der Stadt Zürich, stellt das Cluster-Wohnangebot für teure Lagen in Ballungszentren jedoch eine attraktive Alternative dar (siehe Abbildung 10). Bezogen auf das durchschnittliche verfügbare Einkommen eines Schweizer Studierenden von ca. 40'000 – 48'000 CHF im Jahr würde die Miete einer Cluster-Wohneinheit die Haushaltskosten zu ca. 25–30 % belasten, sodass Schweizer Cluster-Wohneinheiten nach dieser ersten Vorabschätzung als überwiegend tragbar angesehen werden können.<sup>63</sup>

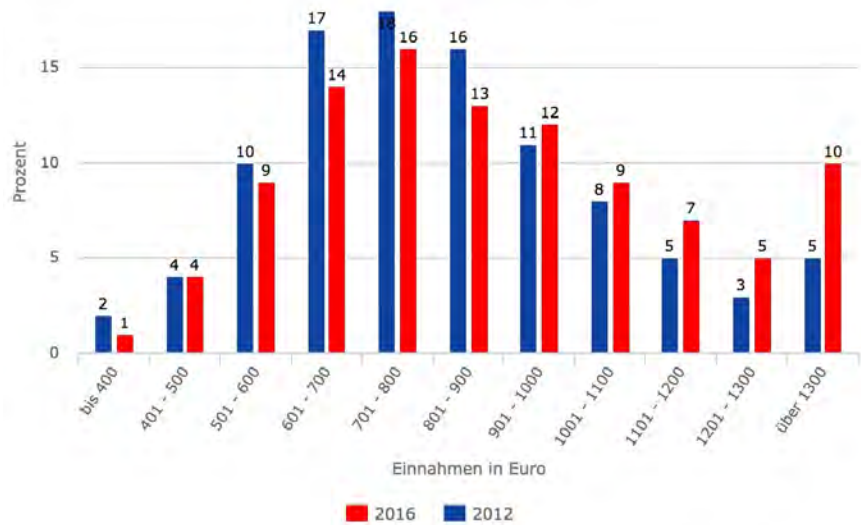
<sup>61</sup> Holm, Andrej. Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit. Berlin, 2016.

<sup>62</sup> Siehe auch: Schinnenburg, Wieland. Teures Studentenheim am Hauptbahnhof. Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Wieland Schinnenburg (FDP) vom 16.7.15. In: Freie Demokraten, 24.7.15. <<https://fdp-schinnenburg.de/teures-studentenwohnheim-am-hauptbahnhof/>> (aufgerufen am 19.9.2018).: „Die Mieten für Auszubildende in den sogenannten SMARTments am Hühnerposten belaufen sich auf 475 Euro (WG-Zimmer) und 495 Euro (Einzelapartment). [...] Gemäss der Sozialerhebung über die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Hamburg 2013 zahlen Studierende in Hamburg durchschnittlich 367 Euro pro Monat für ihre Unterkunft.“

<sup>63</sup> Das durchschnittliche Gehalt eines Schweizer Studierenden basierend auf Stichproben von neuvo beträgt ca. 48'450 CHF p.a. Siehe: Neuvo. Student Salär in der Schweiz. <<https://neuvo.ch/lohn/?job=student>> (aufgerufen am 20.12.2018).

## Einnahmenverteilung

Studierende nach der Höhe der monatlichen Einnahmen, in Prozent



Quelle: DSW/DZHW 21. Sozialerhebung

Abbildung 9: Monatliche Einnahmen von Studierenden, Deutschland, 2012/2016 DSW/DZHW 21. Sozialerhebung.

## 36 Projekte nach Wirtschaftsformen

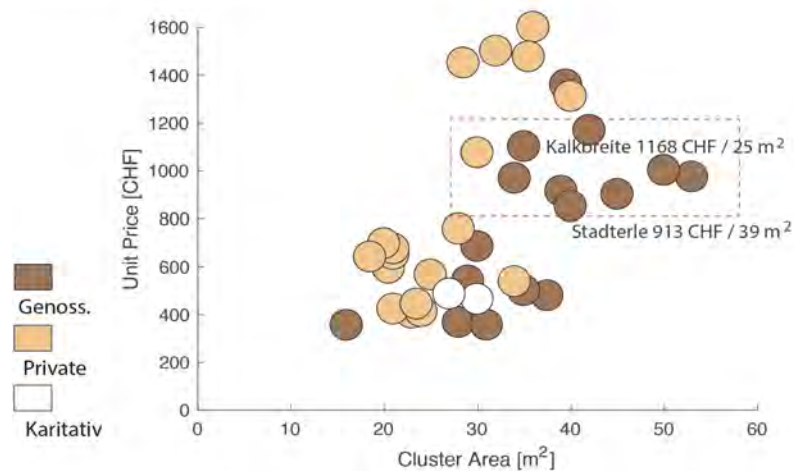


Abbildung 10: Monatlicher Preis und Grösse der privaten Wohneinheiten. Projekte nach Wirtschaftsform. Gestricheltes rotes Rechteck markiert mittleres Preissegment.

## Anteil der Gemeinschaftsflächen an der Wohnfläche

Die Idee der Gemeinschaftlichkeit ist in den Wohnkonzepten des Cluster- und Mikro-Wohnens unterschiedlich stark verankert. Im Cluster-Wohnen ist bereits die Wohnform innerhalb der Wohnung auf die Nutzung von Gemeinschaftsflächen ausgerichtet. Es ist daher anzunehmen, dass die Bewohner der Idee der Gemeinschaftlichkeit grundsätzlich aufgeschlossen gegenüberstehen oder diese Wohnform bewusst wegen ihrer gemeinschaftlichen Qualitäten gewählt haben. Dagegen ist das Mikro-Wohnen an erster Stelle eine individuelle Wohnform, und gemeinschaftliche Angebote werden

---

erst auf der Stufe der Hausgemeinschaft im Sinne eines die Kleinstwohnungen ergänzenden Angebotes relevant. In beiden Fällen erweitern Gemeinschaftsangebote die Wohnung um ein spezialisiertes Angebot mit halböffentlichem Charakter, welches sich in der Art der Nutzung, in der Frequenz und Aufenthaltsdauer von der privaten Nutzung unterscheidet. Für beide Wohnformen bedeutet das zusätzliche Angebot von Gemeinschaftsflächen einen Gewinn an zusätzlich nutzbaren Flächen mit der Möglichkeit zur sozialen Interaktion.

Speziell für das Cluster-Wohnen bedeutet diese Erweiterung der privaten Wohneinheit eine deutliche Steigerung der verfügbaren Wohnfläche pro Person, da hier sowohl auf der Ebene der Wohnungsgemeinschaft als auch auf der Ebene der Hausgemeinschaft zusätzliche Raumangebote genutzt werden können.<sup>64</sup> Die Nutzung dieser Angebote sind in den allermeisten Fällen mit Ausnahme von Dienstleistungen und Fitnessangeboten im Mietzins bereits eingerechnet.

Bezieht man den Anteil an gemeinschaftlichen Flächen innerhalb der Wohnung mit in die verfügbare Wohnfläche ein, so ergibt sich für Cluster-Wohnungen daher ein deutlicher Anstieg der Wohnfläche pro Person, was bezogen auf den zu zahlenden Mietzins zu einem deutlich günstigeren Preis-Leistungsverhältnis führt. Wenn man die Gemeinschaftsflächen hinzuzählt, nimmt z.B. im privat entwickelten *St. Pauli Haus* (Mietzins: 1'600 CHF) die Wohnfläche auf mehr als das Doppelte zu, von 38 m<sup>2</sup> auf 73 m<sup>2</sup>. In der genossenschaftlich organisierten Wohnanlage *Heizenholz* (Mietzins: 1'385 CHF) verfügt jeder Cluster-Bewohner über 54 m<sup>2</sup> Fläche, wovon etwas weniger als die Hälfte auf die private Wohneinheit entfällt. Auch in den deutschen Cluster-Projekten sind die Gewinne an zur Verfügung stehender Fläche verhältnismässig hoch. Im Altenkollektiv *Möckernkiez* in Berlin (Mietzins: 684 CHF) stehen jedem Bewohner 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, d.h. 20 m<sup>2</sup> mehr als die Fläche seiner privaten Wohneinheit (Grafik 7).

Im Vergleich dazu fällt der Gewinn an Wohnfläche bei anderen privatentwickelten Cluster-Wohnprojekten geringer aus. Im Projekt *Neufrankengasse 18* von Vera Gloor (Mietzins: 1'075 CHF) sind es noch 10 m<sup>2</sup>, die der einzelne Bewohner zusätzlich zu seiner privaten Wohneinheit an Wohnfläche hinzu erhält.

In den Mikro-Wohnprojekten fällt die gemeinsame Fläche insgesamt geringer aus, da hier nur wenige Flächen für die Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Münchner Projekt *Campus Viva* entstehen bspw. 105 Apartments für Studierende mit einer Wohnfläche von 21 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit. Auf die Apartments entfallen insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss. Je Apartment werden also nur 2,8 m<sup>2</sup> gemeinschaftliche Wohnfläche pro Person hinzugewonnen.<sup>65</sup>

Zum aktuellen Zeitpunkt kann jedoch schwer eine Übersicht über den Anteil gemeinschaftlicher Flächen in Mikro-Apartmenthäusern erstellt werden, da in den allermeisten Fällen der Zugang zu detaillierten Angaben fehlt.

<sup>64</sup> Dazu kommen Angebote für die Hausgemeinschaft, deren Umfang jedoch zum jetzigen Arbeitsstand für die Projekte nicht abschliessend ermittelt werden konnten.

<sup>65</sup> Hepp, Sebastian. Wohnen, übernachten, arbeiten. Auf dem ehemaligen Gelände der Knorr Bremse entsteht ein grosses Neubauquartier. In: *Süddeutsche Zeitung*, 12.4.2018. <<https://www.sueddeutsche.de/geld/neubau-serie-wohnen-uebernachten-arbeiten-1.3939402>> (aufgerufen am 13.4.2018).



### Private und gemeinschaftliche Wohnfläche

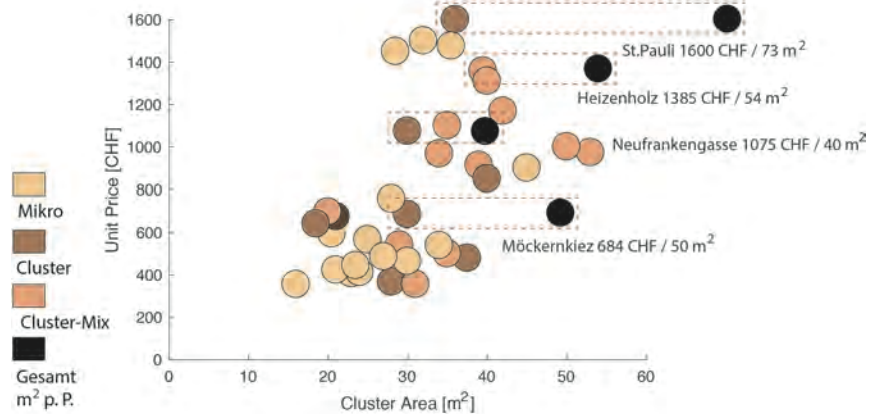


Abbildung 11: Monatlicher Preis und Grösse der privaten Wohneinheiten. Projekte nach Wohnform/Gemeinschaftsfläche. Rot gestrichelt: Cluster-Beispiele mit der Fläche ihrer privaten Wohneinheit (braun) sowie der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche p. P. (schwarz).

## Soziokulturelle Kriterien

### Wohnkonzepte und Raumprogramme

Cluster-Wohnungen bieten aufgrund der Beteiligung der Bewohner in Form von Eigentum oder Mitgliedschaft vielfältigere Wohnkonzepte als Mikro-Wohnprojekte. Es finden sich jedoch übergeordnete Themen wie bspw. die ökologische und soziale Nachhaltigkeit, welche die inhaltliche Ausrichtung der Wohnkonzepte stärker bestimmen als andere. Für etwa ein Drittel der untersuchten Cluster-Projekte steht eine nachhaltige Lebensführung als Entwicklungsziel im Mittelpunkt des Projektes. Als häufig genannte Stichwörter fallen dabei „Energieeffizienz“ und „soziale Durchmischung“. Fast die Hälfte aller Projekte richtet sich dabei explizit an alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltsformen. Hier werden soziale Inklusion und soziale Vielfalt häufig als Grundlage des Zusammenlebens genannt und gemeinschaftliche Aktivitäten als Qualität der Wohnform deutlich herausgestellt. Fünf Projekte der 29 untersuchten nennen speziell ältere Personen als Zielgruppe, nur zwei beziehen sich dagegen in ihren Beschreibungen explizit auf die Gruppe der Studierenden.

Mikro-Wohnprojekte sind demgegenüber weniger explizit auf die Qualitäten des Zusammenlebens ausgerichtet. Das Wohnkonzept wird nicht über die Idee der sozialen Interaktion oder Gemeinschaftlichkeit, sondern vielmehr über Individualität und Flexibilität beworben oder über ein Dienstleistungsangebot definiert, welches den Bewohnern bspw. für Fitness-Aktivitäten, Studium oder Unterhaltung zur Verfügung steht. Es wird jedoch auch deutlich, dass hier eine Zielgruppe angesprochen werden soll, die neben einem servicebezogenen Angebot und einem individuellen Lebensstil auch Werte der nachhaltigen Entwicklung wie Ökologie und Energieeffizienz unterstützt. Die Firma i Live gibt bspw. als grundlegende Werte ihrer Wohnkonzepte Qualitäten wie „Bequem & Komfortabel, Ökonomisch & Ökologisch, Flexibel & Individuell“ an.<sup>66</sup> Ein Fünftel der Mikro-Projekte stellt auch Begriffe wie „Community“ oder „Co-living“ in den Mittelpunkt ihrer Projektbeschreibungen. Beide Begriffe zielen auf ein vorwiegend junges, international orientiertes und digital agierendes Publikum ab, das Interesse an einem Austausch in Bezug auf kreative Arbeit oder Geselligkeit hat, digital vernetzt ist und via App die Angebote des Mikro-Wohnens nutzt. Der

<sup>66</sup> i Live. Homepage. <<https://www.i-live.de/apartment-mieten/>> (aufgerufen am 20.12.2018).

---

Community Gedanke wird hier jedoch rein fakultativ, nicht im Sinne einer übergeordneten inhaltlichen Ausrichtung an gemeinschaftlichem Zusammenleben wie in den obigen Beispielen, verstanden. Als Zielgruppe werden überwiegend Berufstätige oder aber Studierende angesprochen.

#### Gemeinschaftsflächen im Raumprogramm

Die in den Wohnkonzepten dargelegten Schwerpunkte spiegeln sich in den Raumprogrammen der Projekte wider. Die Unterschiede der beiden Wohnformen liegen dabei weniger im Angebot gemeinschaftlicher Räume – obwohl dieser unterschiedlich ausfällt – als in der Qualität ihrer Ausstattung und den darin vorgesehenen Aktivitäten. Grundsätzlich verfügen nahezu alle untersuchten Projekte (94%) über ein Angebot an Gemeinschaftsräumen für die Hausgemeinschaft. Es lässt sich jedoch feststellen, dass der Anteil gemeinschaftlicher Flächen in den Mikro-Wohnprojekten wesentlich geringer ausfällt als in den Cluster-Wohnprojekten. Dies ist sehr wahrscheinlich auf die Art der räumlichen Organisation der Mikro-Wohnprojekte in grösseren Apartmenthäusern zurückzuführen, die ein Angebot von Gemeinschaftsräumen vor allem im Eingangsgeschoss vorsehen, sodass im Verhältnis zur Anzahl der Hausbewohner dem Einzelnen nur relativ wenig Gemeinschaftsfläche zur Verfügung steht. Jedoch muss hier erwähnt werden, dass ein exakter Vergleich zum jetzigen Arbeitsstand aufgrund fehlender Angaben nicht vorgenommen werden konnte.

In allen Angeboten wird die Gemeinschaftsfläche zentral verwaltet. In Mikro-Wohnprojekten gibt es häufig ein Online-Buchungssystem für spezielle Angebote oder auch einen Concierge, der die Gemeinschaftsflächen betreut und unterhält. Betreuung und Unterhalt werden in Cluster-Wohnprojekten häufig von der Bewohnerschaft übernommen.

Was die Art der Angebote gemeinschaftlicher Räume im Haus betrifft, verfügen Cluster-Wohnprojekte generell über ein spezialisierteres Angebot, das auf einzelne Nutzergruppen innerhalb der Bewohnerschaft zugeschnitten ist. Im Unterschied zu den Mikro-Wohnprojekten bieten sie auch Nutzungen an, die unterhaltsintensiv sind wie bspw. die Bewirtschaftung von Gärten und daher ein Engagement von Seiten der Bewohnerschaft verlangen, oder Nutzungen, die in der Anschaffung kostenintensiv sind, wie bspw. die Einrichtung einer Werkstatt.

Es wird jedoch deutlich, dass viele Gemeinsamkeiten in der Art des Angebotes zwischen den Wohnformen existieren. So werden Flächen für Nutzungen, die das Wohnen durch spezielle individuelle Tätigkeiten ergänzen, von beiden kollektiven Wohnformen am häufigsten angeboten. Spezialräume wie Musikzimmer, Yoga- oder Meditationszimmer, Fitness- oder Lernräume finden sich in 38 % aller Projekte. In Mikro-Wohnprojekten sind es vorzugsweise Fitness- oder Lernräume. Die Firma i Live nennt dieses Angebot „Get-Together Möglichkeiten wie Grillstellen, Learning Lounge, Volleyballfeld...“<sup>67</sup>

Ebenfalls in beiden Projekttypen gleich häufig vertreten (25%) sind grössere Mehrzweck- oder Gemeinschaftsräume bzw. Lounges, die für unterschiedliche Zwecke genutzt werden können, sowie gemeinschaftliche Aussenräume, wie Terrassen und Loggien. Im Segment des Cluster-Wohnens sind auch Gärten häufiger vertreten. Hier unterscheiden sich beide Wohnformen in der Qualität der Nutzung: In Mikro-Wohnprojekten wird der Mehrzweck- und Aussenraum eher als Lounge oder Lobby ausgestattet, der individuell oder durch kleine Gruppen genutzt werden kann. In genossenschaftlichen Cluster-Projekten steht die Nutzung durch grössere Gruppen im Vordergrund. Nur in 15 % aller Projekte zeigt sich der Wunsch nach einem engen gemeinschaftlichen Zusammenleben auch im Angebot gemeinsamer Speisesäle und Gemeinschaftsküchen für die Hausgemeinschaft. Teilweise wird Essen hier auch als Dienstleistung angeboten. Angebote zum gemeinschaftlichen Essen, individuell oder als

<sup>67</sup> i Live. Homepage. <<https://www.i-live.de/apartment-mieten/>> (aufgerufen am 20.12.2018).

---

Dienstleistung, gibt es vornehmlich in Cluster-Wohnprojekten oder grösseren Überbauungen, die das Cluster-Wohnen in ihren Nutzungsmix aufgenommen haben. Konzepte nach dem Vorbild des Einküchenhauses oder des vollausgestatteten Apartment-Hotels existieren jedoch nicht mehr. Nur einen geringen Anteil hatten sogenannte Joker- oder Gästezimmer (9%) im Sinne von zusätzlich anmietbaren Zimmern, sowie Geschäfts- und Dienstleistungsangebote wie Büros, Restaurants oder Kinderbetreuung (6%) am Raumprogramm der Projekte.

Man kann zusammenfassen, dass zwei Arten gemeinschaftlicher Nutzungen für die Hausgemeinschaft häufig vertreten sind. Dies sind zum einen spezialisierte Angebote für kleinere Nutzergruppen in Einzelräumen sowie grössere Mehrzweckräume und Aussenflächen die unterschiedlich bespielt werden können. Cluster-Wohnprojekte bieten dabei grundsätzlich ein grösseres und vielfältigeres Angebot an, was zum einen mit der Organisationsform und der Beteiligung der Bewohnerschaft an der Ausgestaltung der Projekte erklärt werden kann. Zum anderen sind Cluster-Wohnungen häufig nur ein Teil eines grösseren Wohnungsmix innerhalb des Hauses oder der Siedlung, was die Nutzung eines grösseren und vielfältigeren Angebots an Gemeinschaftsräumen erlaubt.

## 6. Schlussfolgerungen

Kollektive Wohnformen bedienen in der Schweiz, Deutschland und Österreich aktuell nur einen Nischenmarkt. Wie die Untersuchung der Projekte im Ländervergleich zeigt, besitzen sie jedoch Potential für die zukünftige Wohnraumversorgung von kleinen Haushalten an zentralen Lagen. Für Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit geringerem Einkommen und alleinstehende Personen, die neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens suchen, könnten sie zu einer Alternative zum konventionellen Wohnungsangebot werden. Dies gilt insbesondere für die Schweiz, in der an zentralen Lagen hohe Preise und ein knappes Wohnungsangebot den Mietwohnungsmarkt bestimmen. Hier werden in Zukunft insbesondere die Erschwinglichkeit und das Angebot gemeinschaftlicher Flächen die Nachfrage kollektiver Wohnformen bestimmen.

Grundsätzlich sind kollektive Wohnangebote stark an Fragen des Lebensstils gebunden. So sprechen Mikro- und Cluster-Wohnprojekte ein Publikum an, das Austausch und Miteinander sucht und sich an den Wertvorstellungen einer Gemeinschaft orientiert. Kollektive Wohnformen können jedoch auch aus pragmatischen Gründen eine Alternative zur normalen Mietwohnung sein. So bieten beispielsweise genossenschaftlich organisierte Cluster-Wohnprojekte in der Schweiz durch ihr zusätzliches Raumangebot und die Bindung an die Kostenmiete ein gutes Preis-Leistungsverhältnis im Vergleich zu konventionellen Kleinstwohnungen.

Die Unterschiede in Bezug auf den Lebensstil zeigen sich auch in der Ausgestaltung der untersuchten Projekte sowie in der damit verbundenen Raumorganisation, die sich stark voneinander unterscheiden. Cluster-Wohnangebote betonen das kollektive Zusammenleben von Kleinsthaushalten und stellen die gemeinschaftlichen Aktivitäten innerhalb der Wohnung in den Mittelpunkt. Mikro-Wohnprojekte bieten dagegen individuelle Kleinstwohnungen an, die durch zusätzliche Raumangebote ergänzt werden. Es handelt sich hier eher um ein Zusatzangebot, das Mietern die Möglichkeit gibt, Räume und Aktivitäten mit der Hausgemeinschaft zu teilen. Mikro- und Cluster-Wohnprojekte decken daher unterschiedliche Angebotssegmente ab und gewichten die Gemeinschaftlichkeit in Programm und Raumorganisation unterschiedlich.

Auch in der Zugänglichkeit der Angebote bestehen grosse Unterschiede. Mikro-Wohnangebote bieten mehrheitlich Wohnen für eine Dauer von bis zu 5 Jahren an. Die meisten Mikro-Wohnangebote leisten daher einen nur geringen Beitrag zur normalen Wohnraumversorgung, sondern richten sich an Personen mit einer temporären Aufenthaltsdauer. Angebote in Cluster-Wohnprojekten sind dagegen in ihrer Mietdauer unbefristet. Hier bestehen allerdings Zugangshürden, da die Mehrheit der Cluster-Wohnungen durch Genossenschaften oder Baugruppen erstellt werden. Für deren

---

Bezug sind finanzielle Beteiligungen oder Mitgliedsgebühren erforderlich. Auch wenn Angebote kollektiver Wohnformen jenseits dieser beiden Organisationsformen bestehen, gibt es aktuell nur sehr wenige Mikro-Wohnprojekte, die auf unbefristete Mietdauern ausgelegt sind. Ähnlich verhält es sich mit dem Angebot an nichtgenossenschaftlich organisierten Cluster-Wohnprojekten. Im Hinblick auf ein anzustrebendes breiteres Angebot kollektiver Wohnformen weisen die untersuchten Projekte insofern auf eine mögliche Angebotslücke hin. Es wäre daher wichtig zu untersuchen, inwiefern beide Angebotsformen sich stärker an permanenten Mietverhältnissen orientieren und einen direkten Zugang speziell zu erschwinglichen Wohnungen gewährleisten könnten.

Dies ist von besonderer Relevanz, da die Bedarfsanalyse aufzeigt, dass die Nachfrage insbesondere nach erschwinglichem Wohnraum für Kleinsthaushalte in Zukunft weiter ansteigen wird. Ein ausreichendes Angebot ist insbesondere für Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit niedrigerem Einkommen wichtig, die auf zentrumsnahe Wohnungen angewiesen sind. So können Ausbildung oder Nähe zum Arbeitsplatz, wie auch der Wunsch, im Alter weiterhin gemeinschaftlich zu wohnen, ein Grund für den Einzug in eine kollektive Wohnform sein.

Die Bedarfsanalyse zeigt zudem, dass kollektive Wohnformen eher lebensphasenbezogen genutzt werden. So ist davon auszugehen, dass in Zukunft vor allem zwei Personengruppen verstärkt Interesse an Kleinstwohnungen haben werden. Am stärksten wird die Zahl der Kleinsthaushalte in der Personengruppe der erwachsenen Berufstätigen zwischen ca. 30 und 60 Jahren wachsen. Zudem wird die Zahl von Ein- bis Zweipersonenhaushalten in der Altersgruppe über 65 Jahren in den kommenden 15 Jahren weiter ansteigen. Aktuell ist jedoch unklar, in welchem Umfang beide Personengruppen kollektive Wohnformen nutzen werden und welche Formen der Gemeinschaftlichkeit hier bevorzugt nachgefragt werden. Um dies zu klären, müssten Untersuchungen zu den Wohnbedürfnissen sowie der Akzeptanz kollektiver Wohnformen durchgeführt werden. Ebenso ist der Bedarf an spezialisierten Angeboten wie bspw. Mehrgenerationen-Wohnungen oder Angeboten für alleinerziehende Eltern zu klären.

#### | | Weiterführende Forschung: Themen und Forschungsfragen

Das in der Studie identifizierte Potential zur Weiterentwicklung kollektiver Wohnformen sowie die starken Unterschiede in den Organisationsformen, den Kosten und der Raumorganisation legen eine weiterführende Untersuchung der beiden Wohntypologien nahe.

Die Betrachtung von Projekten aus der Schweiz, Österreich und Deutschland in dieser Studie hat zudem gezeigt, dass die jeweiligen Wohnungsmärkte aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen in den Ländern nicht verglichen werden können. Eine weiterführende Studie sollte sich daher auf die Untersuchung von Mikro- und Cluster-Wohnprojekten in der Schweiz beschränken. Hier wird in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg von Mikro-Wohnprojekten gerechnet, sodass einer Untersuchung dieser Angebotsform eine besondere Bedeutung zukommt.

Da sich beide Wohnkonzepte stark am Lebensstil ausrichten, sollten neben der genauen Ermittlung der tatsächlichen Kosten und der Erschwinglichkeit speziell das Zusammenwirken von Angebotsform und Akzeptanz im Fokus weiterer Untersuchungen stehen. Dabei steht die Frage nach einer breiteren Implementierung kollektiver Wohnformen in den Wohnungsmarkt im Mittelpunkt der weiteren Beforschung des Themas.

Da die bislang existierenden Angebote noch relativ neu sind, existieren nur unzureichend Informationen darüber, ob die angebotenen Formen von Gemeinschaftlichkeit und Privatheit den tatsächlichen Bedürfnissen der aktuellen Bewohnerschaft bzw. neuer Bewohnergruppen entsprechen. Auch sind Motivation und Beweggründe für den Einzug in kollektive Wohnformen aktuell wenig erforscht. Darauf aufbauend könnten weiterführend Überlegungen zu möglichen Anpassungen der bestehenden

---

Wohnkonzepte angestellt werden, die eine breitere Akzeptanz und Nachfrage kollektiver Wohnformen im Sinne von Bedarf und Erschwinglichkeit nach sich ziehen würden. Aus den benannten Forschungslücken ergeben sich folgende Themenbereiche für weiterführende Studien:

#### | | | Nutzungs- und Bedarfsanalyse kollektiver Wohnformen

Es gibt bislang nur sehr wenig Anhaltspunkte bezüglich der Gründe und Motivationen, die Mieter zum Einzug in eine kollektive Wohnform bewegen. Aspekte, die bei der Beantwortung dieser Frage eine Rolle spielen könnten, sind die Veränderung der Arbeitswelt und deren Einfluss auf die Mobilität von Berufstätigen sowie die zukünftige Bedeutung von Gemeinschaftlichkeit für Alleinlebende. Unklar ist, für welche Bewohnergruppen eher pragmatische Gründe, wie bspw. Mietkosten oder Unterstützung bei der Haushaltsführung, die Entscheidung für das Leben in einer kollektiven Wohnform sind und für welche Bewohnergruppen Wertvorstellungen und Formen kollektiver Aktivität, wie die Teilnahme an Co-Working oder Inklusion, ausschlaggebende Gründe für einen Einzug sind. Auch die Thematik einer lebensphasenbezogenen Nutzung und der Dauer der Nutzung kollektiver Wohnformen spielt in diese Fragestellung hinein. Speziell zu den in der Bedarfsanalyse identifizierten zwei Altersgruppen, d.h. der erwachsenen Berufstätigen zwischen 30 und 60 Jahren und der Personengruppe der über 65-Jährigen, müssten gezielt Forschungen über Nachfrage und Wohnbedürfnisse durchgeführt werden. Da ältere Personen über 65 Jahren aktuell weniger in Miete als in Eigentum wohnen, müssten an dieser Stelle insbesondere Untersuchungen zu möglichen Motivationen eines Umzugs dieser speziellen Personengruppe angestellt werden.<sup>68</sup>

##### *Forschungsfragen*

- Wie ist die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in Mikro- und Cluster-Wohnungsprojekten in Bezug auf Alter, Einkommen, Lebenssituation etc.?
- Welche Motivationen stehen hinter dem Umzug in kollektive Wohnformen?
- Welchen Bedarf gibt es für kollektive Wohnformen innerhalb der beiden Altersgruppen der Berufstätigen zwischen 30 und 65 sowie in der Gruppe der über 65-Jährigen?
- Welchen Bedarf gibt es ausserhalb der Kleinsthaushalte, bspw. für Zweipersonenhaushalte und grössere Haushaltsformen?
- Wie stark lebensphasenbezogen ist die Nutzung kollektiver Wohnformen?
- Welchem Einfluss haben multilokale Lebensstile auf die Nutzung kollektiver Wohnformen?

#### | | | Kosten und Erschwinglichkeit kollektiver Wohnformen

Die Unterschiede in Kosten, Angebot und Organisation von Mikro- und Cluster-Wohnprojekten haben Einfluss auf die Frage der Erschwinglichkeit. Cluster-Wohnen stellt aufgrund des grösseren Angebotes an Wohnfläche und des Preis-Leistungsverhältnisses in innerstädtischen Lagen in der Schweiz eine gute Alternative zu 1–2 Zimmerwohnungen dar. Sie bieten vereinzelt auch vergünstigte oder subventionierte Wohnungsangebote, die ausgewählten Mietergruppen, wie beispielsweise alleinerziehenden Eltern, vorbehalten sind. Mikro-Wohnprojekte wenden sich hingegen an zahlungskräftige Berufstätige oder an in Ausbildung befindliche Personen. Die realen

<sup>68</sup> Diese Fragestellung wird unter anderem im Projekt „Loneliness, social and affordable housing and ageing — Older people’s access to housing and to urban life“ (2018–2020) am ETH Wohnforum – ETH CASE untersucht. Auch das Innosuisse Projekt „Zuhause alt werden. Herausforderungen und Potenziale an der Schnittstelle von Wohnungsbewirtschaftung und Bewohnerschaft“ (2016–2019) am ETH Wohnforum – ETH CASE setzt sich mit dieser Fragestellung auseinander.

---

Kosten der einzelnen Projekte sowie die Erschwinglichkeit der existierenden Angebote können jedoch ohne einen tieferen Einblick in die Kostenstruktur und die Einkommenssituation der Bewohnerschaft nicht abschliessend beantwortet werden. Um hier aussagekräftige Angaben zu erhalten, müssten fallstudienbezogene Analysen durchgeführt werden. Beispiele wie das Projekt *Neufrankengasse 18* in Zürich zeigen zudem, dass in der Schweiz Cluster-Wohnprojekte auf einem mittleren Preisniveau auch durch private Entwickler angeboten werden können. Es gibt jedoch nur wenige Angebote auf dem Markt. Hier wäre zu klären, ob es ggf. Hindernisse in der Projektentwicklung gibt oder welche anderen Aspekte ausschlaggebend für die Entwicklung von Cluster- bzw. Mikro- Wohnprojekten sind.

#### Forschungsfragen

- Inwiefern bewegt sich das Angebot kollektiver Wohnformen im Rahmen der Erschwinglichkeit für verschiedene Einkommensgruppen der Bewohnerschaft bzw. potentiell neue Bewohnergruppen?
- Welche möglichen Anpassungen der Wohnmodelle wirken sich positiv auf Faktoren wie die Erschwinglichkeit aus?
- Welchen Einfluss haben Kosten und Erschwinglichkeit auf die Akzeptanz kollektiver Wohnformen?
- Welche Faktoren beeinflussen die Entwicklung von Cluster- bzw. Mikro-Wohnangebote durch private Entwickler bzw. durch Genossenschaften?

#### | | | Wohnbedürfnisse und Akzeptanz kollektiver Wohnformen

Es ist aktuell offen, welche Form des kollektiven Wohnens, Mikro- oder Cluster-Wohnen, in Zukunft eine grössere Bedeutung für Ein- bis Zweipersonenhaushalte einnehmen wird. Untersuchungen zur Nutzung kollektiver Wohnformen sollten daher Fragen der Akzeptanz klären. Dies soll bspw. Aufschluss über die Häufigkeit des Gebrauchs gemeinschaftlicher Angebote, die Art ihrer Nutzung sowie ihre angemessene Dimensionierung geben. So ist bislang nur wenig darüber bekannt, ob die Angebote in den bislang erstellten Projekten, bspw. bezüglich Wohnfläche und Ausstattung, der Nachfrage der Bewohnerinnen entsprechen. Weiterführende Forschung sollte daher detailliertere Informationen zu den Wohnbedürfnissen sowie der Akzeptanz beider Wohnformen ermitteln. So könnte präzisiert werden, wie das Angebot gemeinschaftlicher Flächen gestaltet werden müsste. Um eventuelle Bedarfs- oder Angebotslücken zu identifizieren, sollte darüber hinaus untersucht werden, welche Qualitäten des Zusammenlebens, der Begegnung oder des Austauschs durch die Bewohnerschaft gewünscht werden und welche davon in kollektiven Wohnmodellen unterstützt werden können.

#### Forschungsfragen

- Welche Anforderungen bezüglich Wohnfläche, Nutzungen etc. stellen Kleinsthaushalte an kollektive Wohnformen?
- Welche gemeinschaftlichen Flächen und Programme werden in bestehenden Projekten angeboten? Wie sind sie räumlich organisiert? In welchem Verhältnis stehen gemeinschaftliche Angebote zu privatem Wohnraum?
- Wie wird die Qualität der gemeinschaftlichen Angebote bzw. die Qualität des Zusammenlebens durch die Bewohnerschaft in bestehenden Projekten eingeschätzt? Wie häufig werden gemeinschaftliche Angebote tatsächlich genutzt?
- Wie gross ist die Akzeptanz der privaten und gemeinschaftlichen Wohnangebote innerhalb der Bewohnerschaft bestehender Projekte? Wie hoch ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation?

Diese und weiteren Fragestellungen sollten im Rahmen von Fallstudienanalysen nachgegangen werden, die sowohl detaillierte Informationen zu den organisatorischen und baulichen Rahmenbedingungen als auch zu Akzeptanz und Nutzungsqualität ermitteln. Hier sollte insbesondere auch auf die Frage eingegangen werden, inwieweit spezialisierte Angebote für einzelne Nutzergruppen, bspw. Mehrgenerationen-Wohnen oder Co-Working, neue Bewohnergruppen ansprechen würden. Hier dominieren Spekulationen, die noch nicht in ausreichendem Masse empirisch abgestützt sind. Um Möglichkeiten der Weiterentwicklung beider Wohnformen breit abzustützen, sollte das Forschungsdesign die verschiedenen an der Entstehung der Projekte beteiligten Akteure, darunter Genossenschaften und private Projektentwickler, Städte und Gemeinden sowie die Bewohnerschaft ausgewählter Projekte, in die Forschung einbeziehen. Ergebnis einer weiteren anwendungsbezogenen Forschung zum Thema kollektiver Wohnformen wäre die Formulierung konkreter Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Anpassung einzelner Wohntypologien im Hinblick auf die Verbesserung der Akzeptanz und Erschwinglichkeit. Es ist geplant, eine weiterführende Studie mit ausgewählten Fallstudienprojekten im Rahmen eines Innosuisse-Projektes am ETH Wohnforum ETH – CASE durchzuführen.

#### Forschungsfragen

- Welche raumorganisatorischen oder nutzungsabhängigen Veränderungen wären von Seiten der Bewohnerschaft wünschenswert?
- Welche zukünftigen Anpassungen der Typologien wären von Seiten der involvierten Akteure (Projektentwickler und Genossenschaften, Städte und Gemeinden etc.) anzustreben?
- Wie müssen die Angebote ausgestaltet sein, um für neue Bewohnergruppen wie beispielsweise die Gruppe der Berufstätigen 30- bis 60-Jährigen oder die Gruppe über 65 Jahren eine Alternative zu bisherigen Wohnform darzustellen?

Anhang 1  
Projektliste nach Kategorien

Schweiz												
Cluster-Wohnen												
Name	Adresse	Baujahr	Typ	Zielgruppe	Einheiten gesamt	Einheiten Cluster	Grösse/Cl- Einheit (qm)	Gemeinschafts- fl. Haus (qm)	Gemeinschafts- fl. Wng. (qm)	Preis/Cl- Einheit		
Kanzel-Seen	Kandelerstr. 50, 8405 Winterthur	2010		Senioren	16	16	38-66	369qm	-	F		
Mehr als Wohnen - Henzliker Areal	Dialogweg 2/6, 8050 Zürich	2012-15		Möglichst durchmisch	373	15 (2)	ca. 30-45	ca. 400qm	ca. 60	D/E		
Projekt Neufrankengasse	Neufrankengasse 18, 8004 Zürich	2013-15		Durchmisch	19	10 (2)	ca. 30	k.A.	50	E		
Projekt St. Pauli Haus	Langstr. 134, 8004 Zürich	2011		Durchmisch	4	4	ca. 36	-	ca. 70	G		
Projekt Stadterle	Gölbachweg 8, 4058 Basel	2016-17		Durchmisch	33	8 (1)	ca. 14.5-35 (1-2 ZL)	ca. 85	88.5	E		
Projekt Güterstrasse	Güterstr. 169, 4053 Basel	2015-16		Möglichst durchmisch, Singles, Alleinziehende	10	10	32-58	k.A.	k.A.	C/D/E/F		
Kalkbreite	Kalkbrenenstr. 2, 8003 Zürich	2010-15		Familien, durchmisch	97	30 (3)	29-56	330	ca. 80-120	E/F		
Ecoquartier Jonction	Rue du Stand, 1204 Genève	2013-18		Möglichst durchmisch	94	32 (10)	ca. 30	k.A.	ca. 30-140	C/E/F/G		
Giesserlei	Ida-Strauß-Str. 65, 8404 Winterthur	2010-13		Durchmisch	151	k.A.	ca. 14-38 (1- 2 ZL)	672	k.A.	E		
Leben im Hirschen	Obertor 28-30, 8753 Dessenhofen	2008-9		Durchmisch	17	-	34-99	100	-	E/F/G		
Heizenholz	Regensdorfstr. 190/194, 8049 Zürich	2009-12		Mehrgenerationenhaus	26	-	ca. 17-45 (1- 2 ZL)	120	ca. 80-100	C/D/E/F		
Grosshaushalt Karthago	Zentralstr. 150, 8003 Zürich	1995-97		Mehrgenerationenhaus	ca. 46 (9)	-	ca. 16	ca. 150	20-45	D		
Vivacon	Torstr. 22, 9000 St. Gallen	2018		Studenten, junge Berufstätige	18	18 (3)	15-22	k.A.	ca. 30-40	C/D/E/F		
Spezielle Projekte Cluster-Wohnen, Nutzungsmix, Zielgruppen												
Grosshaushalt Karthago	Zentralstr. 150, 8003 Zürich	1995-97		Mehrgenerationenhaus	ca. 46 (9)	-	ca. 16	ca. 150	20-45	D		
Vivacon	Torstr. 22, 9000 St. Gallen	2018		Studenten, junge Berufstätige	18	18 (3)	15-22	k.A.	ca. 30-40	C/D/E/F		
Im Stücker	Dachleimstr./im Stücker, 8048 Zürich	2016-19		Möglichst durchmisch	273	4	19	k.A.	-	E/F		
Siedlung Hardturm	Hardturmstr. 269, 8005 Zürich	1998- 2001		Durchmisch, Familien, Senioren, Migranten	81	k.A.	ca. 20-25 (k.A.)	175	k.A.	C/D		
Mikro-Wohnen												
Name	Adresse	Baujahr	Typ	Zielgruppe	Einheiten gesamt	Einheiten Mikro	Grösse/M- Einheit (qm)	Gemeinschafts- fl. Haus (qm)	Gemeinschafts- fl. Wng. (qm)	Preis/M- Einheit		
B-Hive	Badenerstr. 529, 8048 Zürich	2019-21		Singles, Berufstätige	66	k.A.	k.A.	k.A.	-	k.A.		
Projekt MiniMax	Boulevard Lilienthal, Gütspark, 8152 Opfikon	2013-16		Junge Berufstätige	110	98	ca. 20	ca. 120	-	F		
Zürli 3 Boardinghouse	Wolframplatz 1, 8045 Zürich	2011-13		Berufstätige	209	209	30-40	k.A.	-	G++		
Obstgartenstrasse 36_40	Obstgartenstr. 36/40, 8006 Zürich	2018		k.A.	41	37	ca. 25-35	-	-	F/G		
b20	Riedbachstr. 71, 3027 Bern	2017		Temporäres Wohnen	60	60	ca. 32	k.A.	-	F		
Wagonits	Schlieren West, Baufelder 81-3	Planung		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	-	k.A.		
Solismiere	Tschudistr. 43, 9000 St. Gallen	2001-2		Durchmisch, Senioren	17	17	56-93	121	-	k.A.		
Spezielle Projekte Mikro-Wohnen, Nutzungsmix, Zielgruppen												
HAS Microrolling	Via Luigi Favre 12, 6830 Chiasso	Planung		Studenten	494	494	ca. 24	k.A.	-	B		

Typ: ■ = nur Cluster ■ = teilweise Cluster im Haus ■ = Clusterartig/Mix

Preis/Einheit (CHF): A = 250-400; B = 400-600; C = 600-800; D = 800-1000; E = 1000-1200; F = 1400-1600; G = 1600-1800

Tabelle 1: Projektliste nach Kategorien: Schweiz








## Deutschland




Cluster-Wohnen										
Name	Adresse	Baujahr	Typ	Zielgruppe	Einheiten gesamt	Einheiten Cluster	Größe/Cl- Einheit (qm)	Gemeinschafts- fl. Haus (qm)	Gemeinschafts- fl. Wng. (qm)	Preis/Cl- Einheit
WagnisArt	Gertrud-Grünow-Str. 36, 80807 München	2014-16		Familien, Kreative	138	53 (8)	k.A.	300+	ca. 70-80	D
Hamburger Nestbau im Vogelkamp	Am Moorgürtel, 21147 Hamburg	2018-19		Möglichst durchmisch	17	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnen Inklusiv Regensburg eG (N.I.R.)	Lore-Kulmer-Str. 161-177, 93051 Regensburg	2015-17		Möglichst durchmisch, Beeinträchtigte	ca. 50	k.A.	ca. 31	45	ca. 40-80	k.A.
Beglenhof	Goethestr. 63-65, 45130 Essen	2007		Frauen, Alleinerziehende, Beeinträchtigte	39	14 (2)	45-125	k.A.	-	k.A.
Altenkollektiv im Modemkiez	Yorkstr. 26, 10965 Berlin	2018		Senioren	8 (471)	8 (1)	ca. 30	-	ca. 120	C
Haus Noah	Londoner Ring 2, 67069 Ludwigshafen	2008		Mehrgenerationenhaus, Senioren	ca. 40	Stockwerk-konzept	20-80 (1-3 Zi.) 75-100 (4 Zi.)	k.A.	ca. 60-100 /Stockwerk	A/B/C
Wohngruppe "Gemeinsam Suffizient Leben"	Friedberger Landstr., 60316 Frankfurt am Main	2016-18		Durchmisch	14	7 (1)	ca. 28	ca. 100	k.A.	k.A.
Analog 6.8	Albert-Mahstedt-Str., 23701 Eutin	2017-19		Durchmisch	9	9	k.A.	-	200	k.A.
Spreefeld	Wilhelmine-Gember-Weg 10-14, 10179 Berlin	2014		Durchmisch	54	ca. 19 (6)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
R50	Ritterstr. 50, 10969 Berlin	2013		Mehrgenerationenhaus	19	-	ca. 100 (2-3 Zi.)	ca. 700	-	k.A.
Am Maybachufer	Am Maybachufer 20-21, 12047 Berlin	2012		Senioren	7	7	50-94	-	115	k.A.
Spezielle Projekte Cluster-Wohnen, Nutzungsmix, Zielgruppen										
Agora e.G.	Erbacher Strasse 89, 64287 Darmstadt	2016-17		Mehrgenerationenhaus	50	k.A.	ca. 50 (40-112)	250	k.A.	k.A.
Mikro-Wohnen										
Name	Adresse	Baujahr	Typ	Zielgruppe	Einheiten gesamt	Einheiten Mikro	Größe/M- Einheit (qm)	Gemeinschafts- fl. Haus (qm)	Preis/M- Einheit	
PUROquartment	Weststr. 26, 74072 Heilbronn	2014		Studenten	89	89 (1-2 Zi.)	24-40	k.A.	B/D	
URBAN LIN (i-live)	Theodor-Heuss-Str., 85055 Ingolstadt	Vertrieb		Studenten, Berufstätige	248	248 (1-2 Zi.)	22-46	k.A.	k.A.	
Urban Living Berlin (i-live)	Balatonstr. 1/1a, 10319 Berlin	2018		Studenten, Berufstätige	298	298 (1-2 Zi.)	21-40	k.A.	B/C	
AAL INN (i-live)	Gartenstr. 140, 73430 Aalen	2012		Studenten, Berufstätige	102	102 (1-2 Zi.)	23-39	k.A.	B/C	
StudioEins	Kepplerstr. 12, 66117 Saarbrücken	Planung		Studenten	41	41	23,5-42,5	-	A/B/C	
Woodie Hamburg	Dratellostr. 32, 21109 Hamburg	2018		Studenten	371	371	19-22	k.A.	B/C	
SMARTments student	Hühnerposten 12, 20095 Hamburg	2012		Studenten	160	160	ca. 20	k.A.	B	
Campus Pankow	Tino-Schwierzina-Str. 30, 13089 Berlin	2017		Studenten	185	185	21	ca. 200	C	
My Apart / Campus Viva	Maximiliansplatz 17, 80333 München	2018		Studenten, Berufstätige	357	357	21-k.A.	ca. 300+	B/C	
PC30	Potsdamer Chaussee 30, 14163 Berlin	2016		Studenten, Berufstätige, Senioren	48	48	ca. 30-40	k.A.	B/C/D	
Romaine Mikroapartments	Romain-Rolland-Str., 13089 Berlin	Planung		Singles, Berufstätige	69	69 (1-3 Zi.)	21,5-52	k.A.	Eigentum	
Weiß	Wetzlarer Str. 18/Naussaustr. 13, 51105 Köln	2017		k.A.	137	k.A.	20-38	k.A.	C	
Fritz Tower	an Lehrter Str., Berlin Mitte	Planung		Eigentümer, Berufstätige	266	266	22-51	k.A.	Anlage	
Frankfurt Bright Side	Weißburger Str. 25-31, 60326 Frankfurt a.M.	2018		Singles, Studenten, junge Berufstätige	422	185	21,5-46	k.A.	C/D/E	

Typ: ■ = nur Cluster ■ = teilweise Cluster im Haus ■ = Clusterartig/Mix

Preis/Einheit (CHF): A = 250-400; B = 400-600; C = 600-800; D = 800-1000; E = 1000-1200; F = 1400-1600; G = 1600-1800

Tabelle 2: Projektliste nach Kategorien: Deutschland

Österreich										
Cluster-Wohnen										
Name	Adresse	Baujahr	Typ	Zielgruppe	Einheiten gesamt	Einheiten Cluster	Grösse/Cl.- Einheit (qm)	Gemeinschafts- fl. Haus (qm)	Gemeinschafts- fl. Wng. (qm)	Preis/Cl.- Einheit
"Haus" Sonnendiviertel Im grünen Markt, Sonnendiviertel	Nähe Eva-Zilcher-Gasse, 1100 Wien Am Helmuth-Zilk-Park, 1100 Wien	2018-20 2017-19		Durchmischte, Senioren Möglichst durchmischte	56 48	38	ca. 25-35 ca. 35-120	ca. 200 ca. 1100	ca. 85-100 k.A.	k.A. k.A.
Vinzlarast-mittendrin	Lackiererergasse 10/Währingerstr. 19, 1090 Wien	2007-10		Studierende, Obdachlose	26	26 (10)	10-16 (1-2zl); 26-45 (2-3 Zl.)	750	k.A.	A
Mikro-Wohnen										
Name	Adresse	Baujahr	Typ	Zielgruppe	Einheiten gesamt	Einheiten Mikro	Grösse/M.- Einheit (qm)	Gemeinschafts- fl. Haus (qm)	Preis/M.- Einheit	
Studio Zwei	Stella-Klein-Löw-Weg, 1020 Wien	Planung		Eigentümer	91	91	ca. 32	k.A.	A	
SMARTments Business Wien	Teddy Kollek Haus, Gertrude-Frohlich- Sandner-Str. 13, 11000 Wien	2017		Berufstätige	162	162	ca. 22	k.A.	D/E/F	
Civitas Noba	Viktor-Franz-Hess-Str. 1, 2700 Wiener Neustadt	Planung		Studenten, Berufstätige	52	52	20-30	k.A.	B	

Typ:  = nur Cluster  = teilweise Cluster im Haus  = Clusterartig/Mix

Preis/Einheit (CHF): A = 250-400; B = 400-600; C = 600-800; D = 800-1000; E = 1000-1200; F = 1400-1600; G = 1600-1800

Tabelle 3: Projektliste nach Kategorien: Österreich

---

## Anhang 2

### Alphabetische Liste aller Projekte

#### „+haus“ Sonnwendviertel

Nahe Eva-Zilcher-Gasse, 110 Wien  
<https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/>

Die WoGen  
Krakauerstrasse 19/18, 1020 Wien  
[office@diewogen.at](mailto:office@diewogen.at)  
<https://diewogen.at>

#### AAL INN (i Live)

Gartenstr. 140, 73430 Aalen  
<https://www.aal-inn.de>

i Live Holding GmbH  
Ulmer Strasse 68, 73431 Aalen  
[info@i-live.de](mailto:info@i-live.de)  
<https://www.i-live.de>

#### Agora e.G.

Erbacher Str. 89, 64287 Darmstadt  
<https://www.agora-eg.de>

Agora e.G. Generationenübergreifendes  
Wohn- und Lebensprojekt  
Erbacher Str. 89, 64287 Darmstadt  
[agora@agora-da.de](mailto:agora@agora-da.de)  
<https://www.agora-eg.de>

#### Altenkollektiv im Möckernkiez

Yorckstr. 26, 10965 Berlin  
<https://www.moeckernkiez.de/quartier-moeckernkiez/wohnen/daten/>

Möckernkiez Genossenschaft für selbst-  
verwaltetes, soziales und ökologisches  
Wohnen eG  
Möckernstr. 63, 10965 Berlin  
[info@moeckernkierz.de](mailto:info@moeckernkierz.de)  
<https://www.moeckernkiez.de>

#### Am Maybachufer

Maybachufer 20-21, 12047 Berlin  
<https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/praxisbeispiele/weitere-programme/wohnen-fuer-mehr-generatio-nen/wohn-und-baugemeinschaft-am-maybachufer-berlin-neukoelln.html>

Wohn- und Baugemeinschaft  
Am Maybachufer  
Maybachufer 20-21, 12047 Berlin

#### Analog 6.8

Albert-Mahlstedt-Str., 23701 Eutin  
<http://www.neue-wohnformen.de/projekte-suche/projekt/details/?uid=25015>

Analog 6.8  
Abert-Mahlstedt-Str., 23701 Eutin  
[Analog6.8@posteo.de](mailto:Analog6.8@posteo.de)

#### B-Hive

Badenerstr. 529, 8048 Zürich  
<https://senn.com/projekt/zuerich-badenerstrasse-529/>

Senn Development  
Davidstr. 38  
9001 St. Gallen  
[info@senn.com](mailto:info@senn.com)  
<https://senn.com>

#### b20

Riedbachstr. 71, 3027 Bern  
<http://b20.ch>

b20 – serviced apartments bern ag  
Riedbachstr. 71, 3027 Bern  
[mail@b20.ch](mailto:mail@b20.ch)  
<http://b20.ch>

---

**Beginenhof**

Goethestr. 63-65, 45130 Essen  
<https://beginenhof-essen.de/einblick.html>

Beginenhof Essen e.V.  
Goethestr. 63-65, 45130 Essen  
[info@beginenhof-essen.de](mailto:info@beginenhof-essen.de)  
<https://beginenhof-essen.de/einblick.html>

**Campus Pankow**

Tino-Schwierzina-Str. 30, 13089 Berlin  
<https://www.home2feel.de/campus-pankow/>

h2f home2feel  
Maschmühlenweg 2, 37073 Göttingen  
[info@home2feel.de](mailto:info@home2feel.de)  
<https://www.home2feel.de>

**Civitas Noba**

Viktor-Franz-Hess-Str. 1, 2700 Wiener Neustadt

noba Gruppe  
Viktor-Franz-Hess-Str. 1, 2700 Wiener Neustadt  
[info@noba-apartments.at](mailto:info@noba-apartments.at)  
<http://www.noba-apartments.at>

**Ecoquartier Jonction**

Rue du Stand, 1204 Genève  
<http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/>

LA CODHA, Coopérative de l'habitat associatif  
7 chemin du 23-Août, 1205 Genève  
[info@codha.ch](mailto:info@codha.ch)  
<http://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=9>

**Frankfurt Bright Side**

Weilburger Str. 25-31,  
60326 Frankfurt a.M.  
<https://www.brightside-ffm.de>

Green Seven GmbH & Green Eight GmbH,  
Domus Vivendi GmbH & Co KG  
Hainholzweg 17, 61462 Königstein im Taunus  
[info@brightside-ffm.de](mailto:info@brightside-ffm.de)  
<https://www.dv-group.de>

**Fritz Tower**

Lehrter Str., Berlin Mitte  
<http://www.fritztower.com/de/>

Groth Gruppe, Groth Development GmbH & Co KG  
Kurfürstendamm 63, 10707 Berlin  
[info@grothgruppe.de](mailto:info@grothgruppe.de)  
[https://www.grothgruppe.de/\\_Web/UI/home/Home.aspx](https://www.grothgruppe.de/_Web/UI/home/Home.aspx)

**Giesserei**

Ida-Sträuli-Str. 65, 8404 Winterthur  
<http://www.giesserei-ge sewo.ch>

Hausverein Giesserei  
Ida-Sträuli-Str. 65, 8404 Winterthur  
[info@giesserei-ge sewo.ch](mailto:info@giesserei-ge sewo.ch)  
<http://www.giesserei-ge sewo.ch>

Gesewo selbstverwaltet wohnen  
Obergasse 15, Postfach 1835, 8401 Winterthur  
[info@gesewo.ch](mailto:info@gesewo.ch)  
<https://www.gesewo.ch/home.html>

**Grosshaushalt Karthago**

Zentralstr. 150, 8003 Zürich  
<https://www.karthago.ch>

Genossenschaft Karthago  
Zentralstr. 150, 8003 Zürich  
[info@karthago.ch](mailto:info@karthago.ch)  
<https://www.karthago.ch>

---

**H4S Microliving**

Via Luigi Favre 12, 6830 Chiasso  
<https://www.h4s.immo>

**H4S AG**

Unter Altstadt 10, 6301 Zug

**valoRize AG**

Höfle 38, 9496 Balzers  
opportunities@valorize.info  
<http://www.valorize.info/en/landing/>

**Hamburger Nestbau im Vogelkamp**

Am Moorgürtel, 21147 Hamburg  
<http://www.nestbau-vogelkamp.de>

**Baugemeinschaft Nestbau eG**

c/o hamburger immobilienberater  
Im Neugrabenerdorf 47a, 21147 Hamburg  
kontakt@nestbau-vogelkamp.de  
<http://www.nestbau-vogelkamp.de/impressum/>

**Haus Noah**

Londoner Ring 2, 67069 Ludwigshafen  
<http://www.luwo.de/uploads/media/Broschuere.pdf>

**BASF Wohnen + Bauen GmbH**

Brunckstr. 49, 67063 Ludwigshafen  
wohnen-und-bauen@basf.com  
<https://www.basf.com/global/de/who-we-are/organization/locations/europe/german-companies/BASF-Wohnen-und-Bauen-GmbH.html>

**Heizenholz**

Regensdorferstr. 190/184, 8049 Zürich  
<https://heizenholz.ch>

**Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1**

Heinrichstr. 241, 8005 Zürich  
info@kraftwerk1.ch  
<https://www.kraftwerk1.ch>

**Home First**

Lindenstr. 14, 50674 Köln  
<https://www.home-first.de>

**H-FIRST GmbH**

Lindenstr. 14, 50674 Köln  
home@home-first.de  
<https://www.home-first.de>

**Im Grünen Markt, Sonnwendviertel**

Maria-Lassnig-Str. 32, 1100 Wien  
<https://wohnen.gruenermarkt.at>

**Verein „Wohnen im Grünen Markt“**

Marktgemeindegasse 63/C7, 1230 Wien  
wohnen@gruenermarkt.at  
<https://wohnen.gruenermarkt.at>

**Im Stückler**

Daschslerstr./Im Stückler,  
8048 Zürich  
<https://www.imstueckler.ch>

**Baugenossenschaft Halde**

Schächenstr. 7, 8048 Zürich  
info@bg-halde.ch  
<https://www.bg-halde.ch>

**Kalkbreite**

Kalkbreitenstr. 2, 8003 Zürich  
<https://www.kalkbreite.net>

**Genossenschaft Kalkbreite**

Kalkbreitenstr. 2, 8003 Zürich  
mail@kalkbreite.net  
<https://www.kalkbreite.net>

**Kanzlei-Seen**

Kanzleistr. 50, 8405 Winterthur  
<https://www.gesewo.ch/kanzlei-seen.html>  
kanzlei-seen@gesewo.ch

**Gesewo selbstverwaltet wohnen**

Obergasse 15, Postfach 1835, 8401 Winterthur  
info@gesewo.ch  
<https://www.gesewo.ch/home.html>

---

**Leben im Hirschen**

Obertor 28-30, 8253 Diessenhofen  
[http://www.hirschen-diessenhofen.ch/leben\\_im\\_hirschen.asp](http://www.hirschen-diessenhofen.ch/leben_im_hirschen.asp)  
[info@hirschen-diessenhofen.ch](mailto:info@hirschen-diessenhofen.ch)

Gesewo selbstverwaltet wohnen  
Obergasse 15, Postfach 1835, 8401 Winterthur  
[info@gesewo.ch](mailto:info@gesewo.ch)  
<https://www.gesewo.ch/home.html>

**mehr als wohnen - Hunziker Areal**

Dialogweg/Hagenholzstr./Genossenschaftsstr. 8050 Zürich  
<https://www.mehralswohnen.ch>

Baugenossenschaft mehr als wohnen  
Hagenholzstr. 104b, 8050 Zürich  
[reception@mehralswohnen.ch](mailto:reception@mehralswohnen.ch)  
<https://www.mehralswohnen.ch>

**My Apart / Campus Viva**

Moosacherstr. 82, 80809 München  
<http://www.my-apart.de/myapart.html>  
<https://www.campusviva.de>

My Apart Service GmbH  
Maximiliansplatz 17, 80333 München  
[info@my-apart.de](mailto:info@my-apart.de)  
<http://www.my-apart.de/myapart.html>

Campus Viva Service GmbH  
Maximiliansplatz 17, 80333 München  
[info@campusviva.de](mailto:info@campusviva.de)  
<https://www.campusviva.de>

**Neuer Hühnerposten**

Schultzweg 2, 20097 Hamburg  
<https://hposten.de>

Fonds 2 AvR Hamburg / Grundstück  
Verwaltung GmbH & Co. KG  
Poststr. 2-4, 20354 Hamburg  
[vermietung@hposten.de](mailto:vermietung@hposten.de)  
<https://hposten.de>

**Obstgartenstrasse 36\_40**

Obstgartenstr. 36/40, 8006 Zürich  
<https://obstgartenstrasse36.ch>

RED Real Estate Group AG  
Baslerstr. 60, 8048 Zürich  
[office@redrealstate.ch](mailto:office@redrealstate.ch)  
<https://www.redrealstate.ch/home>

**PC30**

Potsdamer Chaussee 30, 14163 Berlin  
<http://www.pc30.hws-berlin.de/projekt/>

Hilfswerk-Siedlung GmbH, Evangelisches  
Wohnungsunternehmen in Berlin  
Kirchblick 13, 14129 Berlin  
[info@hws-berlin.de](mailto:info@hws-berlin.de)  
<https://hws-berlin.de>

**Projekt Güterstrasse**

Güterstr. 169, 4053 Basel  
<http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?&id=54>

Vera Gloor AG  
Krönleinstr. 27, 8044 Zürich  
[info@veragloor.ch](mailto:info@veragloor.ch)  
<http://www.veragloor.ch/index.php>

**Projekt MinMax**

Boulevard Lilienthal, Glattpark, 8152  
Opfikon  
<https://www.minmax.ch>

anliker IMMOBILIEN  
Marktgasse 15, 8302 Kloten  
[info@andreaanliker.ch](mailto:info@andreaanliker.ch)  
<http://anlikerimmobilien.ch>

**Projekt Neufrankengasse 18**

Neufrankengasse 18, 8004 Zürich  
<http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?&id=71>

Vera Gloor AG  
Krönleinstr. 27, 8044 Zürich  
[info@veragloor.ch](mailto:info@veragloor.ch)  
<http://www.veragloor.ch/index.php>

---

**Projekt St. Pauli Haus**

Langstr. 134, 8004 Zürich  
<http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?&id=1>

Vera Gloor AG  
Krönleinstr. 27, 8044 Zürich  
[info@veragloor.ch](mailto:info@veragloor.ch)  
<http://www.veragloor.ch/index.php>

**Projekt StadtErle**

Goldbachweg 8, 4058 Basel  
<https://www.zimmerfreibasel.ch/stadterle/vision>

Wohngenossenschaft Zimmerfrei  
Goldbachweg 8, 4058 Basel  
[kontakt@zimmerfreibasel.ch](mailto:kontakt@zimmerfreibasel.ch)  
<https://www.zimmerfreibasel.ch>

**PUROpartment (i Live)**

Weststr. 26, 74072 Heilbronn  
<https://puopartment.de>

i Live Heilbronn GmbH  
Moltkenstr. 54, 74076 Heilbronn  
[info@puopartment.de](mailto:info@puopartment.de)  
<https://puopartment.de>

**R50**

Ritterstr. 50, 10969 Berlin  
<http://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/r-50-baugemeinschaft-ritterstrasse-50>

R50 - Baugemeinschaft Ritterstrasse  
Ritterstr. 50, 10969 Berlin  
<http://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/r-50-baugemeinschaft-ritterstrasse-50>

**Romaine Mikroapartments**

Romain-Rolland-Str., 13089 Berlin  
<https://www.romaine-mikroapartments.de>

BSK Immobilien GmbH  
Fasanenstr. 7-8, 10623 Berlin  
[info@bsk-immobilien.de](mailto:info@bsk-immobilien.de)  
<https://bsk-immobilien.de>

**Rotenturmstrasse**

Rotenturmstr. 5-9, 1010 Wien  
<http://rotenturmstrasse.com>

WERTITSCH IMMOBILIEN  
Komm. Rat Prof. Hans P. Wertitsch  
Immobilien- und Vermögenstreuhand GmbH  
Prinz Eugen Strasse 16, 1040 Wien  
[makler@wertitsch.at](mailto:makler@wertitsch.at)  
<https://www.wertitsch.at>

**Siedlung Hardturm**

Hardturmstr. 269, 8005 Zürich  
<https://www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html>

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1  
Heinrichstr. 241, 8005 Zürich  
[info@kraftwerk1.ch](mailto:info@kraftwerk1.ch)  
<https://www.kraftwerk1.ch>

**SMARTments Business**

Teddy Kollek Haus, Getrude-Frühlich-Sandner-Str. 13, 1100 Wien  
<https://www.smartments-business.de/standorte/wien/>

GBI AG Wien  
Absberggasse 29  
1100 Wien  
+43 1 890 66 29-0  
[wien@gbi.ag](mailto:wien@gbi.ag)

GBI AG Hauptsitz Erlangen  
Am Weichselgarten 11-13  
91058 Erlangen  
[erlangen@gbi.ag](mailto:erlangen@gbi.ag)

**SMARTments Student**

Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus, Hühnerposten 12, 20095 Hamburg  
<https://www.smartments-student.de/hamburg-hue/>

GBI AG Hamburg  
Herrengraben 1  
20459 Hamburg  
[hamburg@gbi.ag](mailto:hamburg@gbi.ag)

GBI AG Hauptsitz Erlangen  
Am Weichselgarten 11-13  
91058 Erlangen

---

**Solinsieme**

Tschudistr. 43, 9000 St. Gallen  
<http://www.solinsieme.com>

SOLINSIEME Genossenschaft für  
neue Wohnform, St. Gallen  
Tschudistr. 43, 9000 St. Gallen  
[info@solinsieme.com](mailto:info@solinsieme.com)  
<http://www.solinsieme.com>

**Spreefeld**

Wilhelmine-Gember-Weg 10-14, 10179  
Berlin  
<http://spreefeld-berlin.de>

Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin e.G.  
Wilhelmine-Gember-Weg 10-14, 10179  
Berlin  
[bucero@spreefeldgenossen.de](mailto:bucero@spreefeldgenossen.de)  
<http://spreefeld-berlin.de>

**Studio Zwei**

Stella-Klein-Löw-Weg, 1020 Wien  
<http://viertel-zwei.at/de/wohnen-im-studio-zwei>

IC Development GmbH  
Stella-Klein-Löw-Weg 8, 1020 Wien  
[office@ic-development.at](mailto:office@ic-development.at)  
<http://www.ic-development.at/en/>

**StudioEins**

Keplerstr. 12, 66117 Saarbrücken  
[http://www.studioeins.info/php/index.php?content\\_id=93&language\\_id=1](http://www.studioeins.info/php/index.php?content_id=93&language_id=1)

Erik Hauser & Eric Nalbach Vermögensverwaltung GbR  
Lothringer Str. 10, 66740 Saarlouis  
[info@studioeins.info](mailto:info@studioeins.info)  
[http://www.studioeins.info/php/index.php?content\\_id=96&language\\_id=1](http://www.studioeins.info/php/index.php?content_id=96&language_id=1)

**Urban Living Berlin (i Live)**

Balatonstr. 1/1a, 10319 Berlin  
<https://www.i-live-berlin.de/de.html>

i Live Holding GmbH  
Ulmer Str. 68, 73431 Aalen  
[info@i-live.de](mailto:info@i-live.de)  
<https://www.i-live.de>

**Urban Living Hamburg (i Live)**

Behringstr. 150, 22763 Hamburg  
<https://www.urban-living-hamburg.de/urban-living/mikrowohnen-ist-die-zukunft/>

i Live Holding GmbH  
Ulmer Str. 68, 73431 Aalen  
[info@i-live.de](mailto:info@i-live.de)  
<https://www.i-live.de>

**URBAN.IN (i Live)**

Theodor-Heuss-Str., 85055 Ingolstadt  
<https://www.i-live-ingolstadt.de/urbanin/mikrowohnen-ist-die-zukunft/>

i Live Holding GmbH  
Ulmer Str. 68, 73431 Aalen  
[info@i-live.de](mailto:info@i-live.de)  
<https://www.i-live.de>

**VinziRast-mittendrin**

Lackierergasse 10/Währingerstr. 19,  
1090 Wien  
<https://www.vinzirast.at/>

VinziRast-mittendrin  
Lackierergasse 10, 1090 Wien  
[r.hornstein@vinzirast.at](mailto:r.hornstein@vinzirast.at)  
<https://www.vinzirast.at/>

**Vivacon**

Torstr. 22, 9000 St. Gallen  
<http://www.vivacon.ch>

VIVACON AG  
Oberhusstr. 10, 9203 Niederwil  
[info@vivacon.ch](mailto:info@vivacon.ch)  
<http://www.vivacon.ch>

**WagnisArt**

Gertrud-Grunow-Str. 36, 80807 München  
<https://www.wagnis.org>

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG  
Petra-Kelly-Str. 29, 80797 München  
[wagnis@wagnis.org](mailto:wagnis@wagnis.org)  
<https://www.wagnis.org>



---

**Wagonlits**

Schlieren West, Baufelder B1-3  
<https://www.wagonlits.ch>

**ECOREAL** Schweizerische Immobilien  
Anlagestiftung  
Stockerstrasse 60, 8002 Zürich  
[b@eco4.ch](mailto:b@eco4.ch)  
<https://www.ecoreal.ch>

**We18**

Wetzlarerstr.18/Naussaustr. 13, 51105  
Köln  
<https://we18.de/de/home/>

VEGIS Immobilien Verwaltungs- und  
Vertriebsgesellschaft mbH  
Richards-Straus-Str. 3, 50931 Köln  
[info@we18.de](mailto:info@we18.de)  
<https://we18.de/de/home/>

**Wohnen Inklusiv Regensburg eG  
(W.I.R)**

Lore-Kullmer-Str. 161-177, 93053 Re-  
gensburg  
<http://www.wir-regensburg.de/>

W.I.R. Wohnen Inklusiv Regensburg eG  
Lore-Kullmer-Str. 163, 93503 Regens-  
burg  
[info@wir-regensburg.de](mailto:info@wir-regensburg.de)  
<http://www.wir-regensburg.de/>

**Wohngruppe „Gemeinsam Suffizient  
Leben“**

Friedberger Landstr., 60316 Frankfurt  
a.M.  
<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/gemeinsam-suffizient-leben/>

Gemeinsam Suffizient Leben e.V.  
Friedberger Landstr., 60316 Frankfurt  
a.M.  
Julia Schweitzer:  
[julia\\_schweitzer@icloud.com](mailto:julia_schweitzer@icloud.com)  
<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/gemeinsam-suffizient-leben/>

**WohnSinn 1**

Kranichstein, 64289 Darmstadt  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/02wohnsinn1.html>

Bau- und Wohngenossenschaft Wohn-  
sinn eG  
Elisabeth-Selbert-Str. 10a,  
64289 Darmstadt  
[vorstand@wohnsinn-darmstadt.de](mailto:vorstand@wohnsinn-darmstadt.de)  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/index.html>

**WohnSinn 2**

Kranichstein, 64289 Darmstadt  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/02wohnsinn2.html>

Bau- und Wohngenossenschaft Wohn-  
sinn eG  
Elisabeth-Selbert-Str. 10a,  
64289 Darmstadt  
[vorstand@wohnsinn-darmstadt.de](mailto:vorstand@wohnsinn-darmstadt.de)  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/index.html>

**WohnSinn BESSUNGEN**

Lincoln-Siedlung, Heidelberger Str.,  
64285 Darmstadt  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/pages/02wohnsinn-bessungen.html>

Bau- und Wohngenossenschaft Wohn-  
sinn eG  
Elisabeth-Selbert-Str. 10a,  
64289 Darmstadt  
[vorstand@wohnsinn-darmstadt.de](mailto:vorstand@wohnsinn-darmstadt.de)  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/index.html>

---

**WohnTraum**

Bessungen Süd, 64285 Darmstadt  
<https://www.wohntraum-da.de/index.php?id=1>

Bau- und Wohngemeinschaft Wohnsinn eG  
Elisabeth-Selbert-Str. 10a,  
64289 Darmstadt  
[vorstand@wohnsinn-darmstadt.de](mailto:vorstand@wohnsinn-darmstadt.de)  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/index.html>

Projektgruppe WohnTraum der Wohnsinn eG  
[kontakt@wohntraum-da.de](mailto:kontakt@wohntraum-da.de)  
<https://www.wohntraum-da.de/index.php?id=1>

**Woodie Hamburg**

Dratelnstr. 32, 21109 Hamburg  
<https://www.woodie.hamburg/de/>

UPARTMENTS Real Estate GmbH  
Augustusplatz 9, 04109 Leipzig  
[info@upartments.de](mailto:info@upartments.de)  
[www.upartments-real-estate.com](http://www.upartments-real-estate.com)

**Züri 3 Boardinghouse**

Wolframplatz 1, 8045 Zürich  
<https://visionapartments.com/DE/Home.aspx>

Vision Zurich AG  
Talstr. 62, 8001 Zürich  
[zurich@visionapartments.com](mailto:zurich@visionapartments.com)  
<https://visionapartments.com/DE/Home.aspx>

---

## Bibliographie

- APA; ORF.at. Zahl der Single-Haushalte steigt. APA/Statistik Austria, 2016. 23.3.2017. <<https://oesterreich.orf.at/stories/2832763/>> (aufgerufen am 16.12.2018).
- Bethune, Anette. Die Chancen liegen am Stadtrand. In: Hamburger Abendblatt, 27./28.2.2016. S. 41.
- Boudet, Dominique (Hrsg.). Wohngenossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften. Zürich, 2017.
- Breit, Stefan; Gürtler, Detlef. Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Gottlieb Duttweiler Institute, Economic and Social Studies. Rüschlikon, 2018.
- Bundesamt für Statistik Schweiz. Szenarien der Entwicklung Schweizer Haushalte. Neuchâtel, November 2017.
- \_\_\_\_\_. Eidgenössische Volkszählung: Häufigste Haushaltstypen 1970 bis 2016, Strukturhebung 2016. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.4622552.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- \_\_\_\_\_. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Haushaltstyp, 2016, 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- \_\_\_\_\_. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Bauperiode und Zimmerzahl, nach Grossregionen, 2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.4582138.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- \_\_\_\_\_. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Wohnungen nach Anzahl Zimmer 2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.assetdetail.6306751.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- \_\_\_\_\_. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Wohnungen nach Anzahl der Zimmer 1990-2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.assetdetail.6306747.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- \_\_\_\_\_. Gebäude- und Wohnungsstatistik: Wohnungen nach Flächenklassen 1990-2017. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.6306748.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- \_\_\_\_\_. Schweizerische Arbeitskräfteerhebung SAKE: Ständige Wohnbevölkerung ab 15 Jahren in Privathaushalten, 2014-2016. Nach Haushaltstyp und Migrationsstatus. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration/integrationindikatoren/indikatoren/privat-haushaltstyp.html>> (aufgerufen am 26.12.2018).
- \_\_\_\_\_. Strukturhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung: Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen seit 2009. 2018. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>> (aufgerufen am 21.12.2018).
- Bürgi, Marc. Trend: Die Schweiz entdeckt Mikro-Apartments. In: Handelszeitung, 14.3.2017. <<https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/trend-die-schweiz-entdeckt-die-mikro-appartements-1360905>> (aufgerufen am 23.10.2018).
- Bürgi, Marc. Mikro-Apartments. Die Mini-Bleibe erobert die Schweiz. In: Bilanz, Immobilien, 12.4.2017. <<https://www.bilanz.ch/immobilien/die-mini-bleibe-erobert-die-schweiz-856067>> (aufgerufen am 23.10.2018).

- 
- Carpento, Sylvia; Köhl, Florian; von Matuschka, Michael. Genossenschaft Spreefeld in Berlin [Interview]. In: *Bauwelt* (39), 2014. <<http://www.bauwelt.de/themen/bauten/Deutsche-Architekturzentrum-DAZ-Spreefeld-Berlin-2172539.html>> (aufgerufen am 13.7.2018).
- Cassani, Laura. Im „Modus der Kollektivität.“ Gemeinschaftsräume in der Cluster-Wohnung als Third Place. Seminararbeit Masterseminar „Third Places.“ Institut für Sozialanthropologie und Empirische Kulturwissenschaft, Populäre Kulturen, Universität Zürich. Zürich, 15.6.2016.
- Coradi, Annina. Chancen und Risiken der nachhaltigen Stadtentwicklung – Fallstudie Kalkbreite. Masterarbeit, Geographisches Institut, Universität Zürich. Zürich 4.2010.
- Craviolini, Julie. Haushaltsformen gestern und heute: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Kanton Zürich zwischen 1970 und 2013. Statistisches Amt Kanton Zürich, Statistik.info (7), 2015.
- Destatis, Statistisches Bundesamt Deutschland. Fast zwei Drittel der jungen Erwachsenen leben noch bei den Eltern. Pressemitteilung, 22.11.2011. <[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/zdw/2011/PD11\\_047\\_p002.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/zdw/2011/PD11_047_p002.html)> (aufgerufen am 26.12.2018).
- \_\_\_\_\_. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). 2013.
- \_\_\_\_\_. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung WZB (Hrsg.). Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn, 2016.
- \_\_\_\_\_. Überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte in Deutschland. Anzahl und Zuschnitt der Haushalte in den EU-Staaten. <<https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/BevoelkerungSoziales/SozialesLebensbedingungen/Einpersonenhaushalte.html>> (aufgerufen am 28.11.2018).
- Eigo.ch. Micro Apartment – Mikro Wohnung. <<https://www.eigo.ch/micro-apartment-mikro-wohnung/>> (aufgerufen am 16.8.2018).
- Eisen, Markus. Vom Ledigenheim zum Boardinghouse: Bautypologie und Gesellschaftstheorie bis zum Ende der Weimarer Republik. Berlin, 2012.
- Emmenegger, Barbara; Fahnänel, Ilja; Müller, Meike. Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Luzern, 2017.
- \_\_\_\_\_. Schlussbericht – Kurzfassung: Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – Ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Hochschule Luzern. Luzern, 2017.
- Fernandéz Per, Aurora; Mozas, Javier. 1919-1998: Sieben herausragende Fälle. Gemeinsam Wohnen entwerfen. Aber wie? In: *Bauwelt* (36), 2013. S. 16-29.
- Geipel, Kaye. Zwischen ‚terrasses communes‘ und Kampfzone Erdgeschoss. Editorial. In: *Bauwelt* (36), 2013. S. 13-15.
- Genossenschaft Karthago. 20 Jahre Karthago 1997-2017. Jubiläumsbericht. Zürich, 2017.
- Görs, Judith. Wohnen im Mikro-Apartment. Wie viele Quadratmeter brauchen wir? In: *n-tv.de*, 5.3.2018. <<https://www.n-tv.de/leben/Wohnen/Wie-viele-Quadratmeter-brauchen-wir-article20300313.html>> (aufgerufen am 28.10.2018).

- 
- Greber, Julia. Wohnen im Alter: Die Konsequenzen der demografischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt. Bachelorarbeit, School of Management and Law, Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften. Zürich, 2016.
- Grossenbacher, Jürg. „Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Masterarbeit, MAS in Real Estate, Universität Zürich. Zürich, 5.2015.
- Gürtler, Detlef; Breit, Stefan. Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüslikon, 2018.
- Hasenmaile, Fredy; Hürzeler, Fabian. Credit Suisse Investment Solutions & Products, Economic Research. Real Estate Market 2017: Tenants Wanted. 3.2017. <<https://www.credit-suisse.com/media/production/pb/docs/privatkunden/hypotheken/swiss-real-estate-market-march-2017-en.pdf>> (aufgerufen am 20.12.2018).
- Hayden, Dolores. Redesigning the American Dream: The Future of Housing, Work, and Family Life. New York und London, 1986.
- \_\_\_\_\_. Seven American Utopias, Cambridge MA, 1976.
- Hepp, Sebastian. Wohnen, übernachten, arbeiten. Auf dem ehemaligen Gelände der Knorr Bremse entsteht ein grosses Neubauquartier. In: Süddeutsche Zeitung, 12.4.18. <<https://www.sueddeutsche.de/geld/neubau-serie-wohnen-uebernachten-arbeiten-1.3939402>> (aufgerufen am 30.10.2018).
- Herzog, Andres. Gemeinsam allein wohnen. Hinter dem grauen Putz des ‚Kraftwerk2‘ verbirgt sich ein bunter Grundrissmix. Cluster vereinen Kleinhaushalt und Gross-WG. In: Hochparterre (25.4), 2012. S. 52-55.
- Heye, Corinna; Silberberger, Jan. WAGONLITS, Schlieren. Präzisierung der Zielgruppen für das Bauprojekt. Kurzbericht. Zürich, 9.6.2017.
- Hofer, Andreas. Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. In: Tec21 (7), 2011. S. 23-31.
- Holm, Andrej. Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Berlin, 2016.
- Hosp, Janine. Ein Zimmer bezahlen, eine ganze Wohnung nutzen. In: Tages-Anzeiger, 6.12.2011. <<https://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Ein-Zimmer-bezahlen-eine-ganze-Wohnung-nutzen/story/11073549>> (aufgerufen am 13.7.18).
- Hugentobler, Margrit; Otto, Ulrich. Gemeinschaftliche Wohnformen für die zweite Lebenshälfte – Qualitäten im Kanton Zürich. In: Sinnig, Heidi (Hrsg.). Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Stuttgart, 2017. S. 135-162.
- i Live. Homepage. <<https://www.i-live.de/apartment-mieten/>> (aufgerufen am 20.12.2018).
- Institute for Creative Sustainability (ID22). Experimentcity, CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing. Berlin, 2012.
- Institute for Sustainable Futures (ISF). Cohousing for Seniors: Literature Review. Sydney, 2017.
- Jarvis, Helen. Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing. In: Environment and Planning (43), 2011. S. 560-577.

- 
- Kevrekidou, Fani. Beruflich bedingt temporär Wohnen in Zürich. Eine Untersuchung im Urteil der Bewohner. MAS ETH in Housing, ETH Zürich. Zürich, 2005.
- Köcher, Renate. Unterschätzte Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Vortrag, Institut für Demoskopie Allensbach, AWA, 2017. Basis: Bundesrepublik Deutschland. Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahren. <[https://www.ifd-allensbach.de/fileadmin/AWA/AWA\\_Praesentationen/2017/AWA\\_2017\\_Koecher\\_Strukt\\_Veraenderungen.pdf](https://www.ifd-allensbach.de/fileadmin/AWA/AWA_Praesentationen/2017/AWA_2017_Koecher_Strukt_Veraenderungen.pdf)> (aufgerufen am 21.12.2018).
- Korczak, Dieter. Neue Formen des Zusammenlebens. Erfolge und Schwierigkeiten des Experiments Wohngemeinschaft. Frankfurt am Main, 1979.
- Krassnitzer, Annett. Übergänge im Geschosswohnungsbau. MAS ETH in Housing, ETH Zürich. Zürich, 1996.
- Kries, Mateo; Müller, Matthias; Niggli, Daniel (Hrsg.). Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft. Ausst.-Kat. Vitra Design Museum. Berlin, 2017.
- Kurz, Daniel. Kollektive Wohnformen. In: Hugentobler, Margrit (Hrsg.). Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich. Basel, 2015. S. 34-39.
- Loy, Thomas. Ein Turm mit Mikroapartments für 1500 Euro Miete. Bauprojekt `The Fritz` in Berlin-Moabit. In: Tagesspiegel, 20.4.2017. <<https://www.tagesspiegel.de/berlin/bauprojekt-the-fritz-in-berlin-moabit-ein-turm-mit-mikroapartments-fuer-1500-euro-miete/19690928.html>> (aufgerufen am 16.8.2018).
- Martel, Andrea. Micro-Living als Investment-Idee findet Anklang. Verlagsbeilage Reals Estate Days. In: Neue Zürcher Zeitung, 8.11.2018. S. 10.
- Martignoni, Jens. Nachhaltigkeit und Vernetzung in zukunftsorientierten Schweizer Wohngenossenschaften. In: Theuvsen, Ludwig et al. (Hrsg.). Nonprofit-Organisationen und Nachhaltigkeit. Wiesbaden, 2017. S. 429-438.
- Mattauch, Christine. Wohn-Waben für die Generation Z. In: Süddeutsche Zeitung, 23.11.2017. <<https://www.sueddeutsche.de/geld/mikro-apartments-wohn-waben-fuer-die-generation-z-1.3760857>> (aufgerufen am 17.8.2018).
- Mausser, Jana Marie. Gemeinschafts(t)räume. Eine Analyse gemeinschaftsorientierten Bauens. Diplomarbeit, Institut für Wohnen und Entwerfen, Universität Stuttgart. Stuttgart, 2016.
- McCamant, Kathryn; Durrett, Charles; Hertzman, Ellen. Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves (1988), 2. Aufl. Berkeley CA, 1994.
- Mega, Matthew; Lukermann, Barbara; Sykes, Robert. Residential Cluster Development, Fact Sheet. University of Minnesota. Minneapolis, 1998.
- Meyhöfer, Dirk. Ungewöhnlich Wohnen. Bremer Perspektiven. Berlin, 2012.
- Mingot, Monika. Microliving – erobert die smarte Wohnform die Welt? In: Alfred Müller, Forum online, [k.A.]2018. <<https://www.alfred-mueller.ch/de/forum/artikel/microliving-erobert-die-smarte-wohnform-die-welt>> (aufgerufen am 23.10.2018).
- Mumford, Eric. Defining Urban Design: CIAM Architects and the Formation of a Discipline, 1937-69. New Haven, 2009.
- Neuvoo. Student Salär in der Schweiz. <<https://neuvoo.ch/lohn/?job=student>> (aufgerufen am 20.12.2018).
- Oberhuber, Andreas; Denk, Daniel. Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Endbericht. Wien, 4.2014.

- 
- Omeregge, Rebecca. Gemeinschaft geht durch den Magen. In: *WohnenExtra*, 4.2010. S. 4-7.
- Ott, Max. Soziale Kreativität in der ‚kreativen Stadt‘. Beispiele gemeinschaftlicher Raumproduktion am Berliner Spreeufer. München, 2016.
- Pätzold, Ricarda. Gemeinschaftliches Wohnen – Möglichkeiten und Grenzen für das Leben im Alter. In: Sinnig, Heidi (Hrsg.) *Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft*. Stuttgart, 2017. S. 123-134.
- Richter, Sabine. Mikrowohnungen: Grundrisse reduzieren, weil Mieter ein kleines Budget haben. In: *Haufe*, 5.2018. <[https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/mikrowohnungen-grundrisse-reduzieren-fuer-kleinere-budgets\\_260\\_457768.html](https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/mikrowohnungen-grundrisse-reduzieren-fuer-kleinere-budgets_260_457768.html)> (aufgerufen am 17.8.2018).
- Rosin, Klemens; Papritz, Andrea. Bevölkerungsszenarien 2018-2035. Dokumentation, Statistik Stadt Zürich. Zürich, Stand 12.4.2018.
- Sandstedt, Eva; Westin, Sara. Beyond Gemeinschaft and Gesellschaft. Cohousing Life in Contemporary Sweden. In: *Housing, Theory and Society* (32.2), 2015. S. 131-150.
- Sargisson, Lucy. Second-Wave Cohousing: A Modern Utopie? In: *Utopian Studies* (23.1) 2012. S. 28-56.
- Schauer, Lukas. Ungewöhnliches Konzept. Münchner Neubauprojekt gewinnt Deutschen Städtebaupreis. In: *Abendzeitung München*, 20.9.2016. <<https://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.ungewoehnliches-konzept-muenchner-neubauprojekt-gewinnt-deutschen-staedtebaupreis.ca36994f-7084-4d16-9434-682358802861.html>> (aufgerufen am 9.8.2018).
- Scheller, David; Thörn, Håkan. Governing ‚Sustainable Urban Development‘ Through Self-Build Groups and Co-housing: The Cases of Hamburg and Gothenburg. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 2018. S. 1-20.
- Schinnenburg, Wieland. Teures Studentenheim am Hauptbahnhof. Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Wieland Schinnenburg (FDP) vom 16.7.15. In: *Freie Demokraten*, 24.7.15. <<https://fdp-schinnenburg.de/teures-studentenwohnheim-am-hauptbahnhof/>> (aufgerufen am 19.9.2018).
- Schmid, Susanne. Geteiltes Wohnen – Modelle des urbanen Zusammenlebens mit Nutzungsoptionen als Erweiterung und Kompensation des individuellen Wohnraums. Masterarbeit, MAS ETH in Housing, ETH Wohnforum – ETH CASE, ETH Zürich. Zürich, 2017.
- Simon, Axel. Cluster und Allmende. In: *Hochparterre* (27), 2014. S. 20-26.
- Statistik Schweiz, Bundesverwaltung. Statistischer Atlas der Schweiz: Einpersonenhaushalte. 2017. <[https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12597\\_171\\_170\\_169/20675.html](https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12597_171_170_169/20675.html)> (aufgerufen am 20.12.2018).
- Steiner, Claudia; Camenisch Flurin. WG's 97: Eine qualitative Forschungsarbeit über die heutigen Wohngemeinschaften in Bezug auf die WGs der 68er Generation. Basel 1997.
- Sullivan, Esther. Individualizing Utopia: Individualist Pursuits in a Collective Cohousing Community. In: *Journal of Contemporary Ethnography* (45.5), 2016. S. 602-627.
- Terlinden, Ulla; von Oertzen, Susanna. *Die Wohnungsfrage ist Frauensache! Frauenbewegung und Wohnreform 18 70-1933*. Berlin, 2006.

- 
- Thiesen, Claudia. Clusterwohnen in Schweizer Genossenschaften – Moderne WGs zwischen Individualität und Gemeinschaft auch für die ältere Generation? In: Sinnig, Heidi (Hrsg.). *Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft*. Stuttgart, 2017. S. 163-178.
- Trösch, Peter. Idastrasse 28, Zürich-Wiedikon. In: *Tagesanzeiger Magazin* (3), 17.1.1976. S. 6-11.
- Umweltbundesamt Deutschland. Wohnfläche. 8.11.2018. <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-1>> (aufgerufen am 16.12.2018).
- Uhlig, Günther. Kollektivmodell „Einküchenhaus.“ *Wohnreform und Architekturdebatte zwischen Frauenbewegung und Funktionalismus 1900-1933*. Giessen, 1981.
- Weidmann, Ruedi. Geschichte und Zukunft gemeinschaftlicher Lebensformen. In: *Stadt Zürich; Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Hrsg.). Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Zürich, 2008. S. 78-89.
- Weidmann, Ruedi; Hofer, Andreas. Ein besseres Stück Stadt. In: *Tec21, Kraftwerk1* (42), 2001. S. 7-15.
- Wetzel, Dietmar J.; Frischknecht, Sanna. Wohnen als soziale Innovationen deuten? Gemeinschaftlich-kooperative Wohnformen in der Deutschschweiz. In: Franz, Hans-Werner; Kaletka, Christoph (Hrsg.). *Soziale Innovationen lokal gestalten*. Wiesbaden, 2018. S. 233-248.
- Whyte, William H. *Cluster Development*. New York, 1964.
- Wirz, Heinz; Wieser, Christoph (Hrsg.). *Zürcher Wohnungsbau. Zurich Housing Development 1995-2015*. Luzern, 2017.
- Wohnbund e.V. (Hrsg.). *Europa. Gemeinsam Wohnen – Europe. Co-operative Housing*. Berlin, 2015.
- Wolf, Sabine. Mehr als Freiraum. In: Hugentobler, Margrit (Hrsg.). *Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich*. Basel, 2015. S. 53-62.
- Wüstenrot Stiftung. *Neue Wohnformen im internationalen Vergleich*. Stuttgart, 1999.



---

## Abbildungsnachweis

Abbildung 1: Cluster-Wohnung, Genossenschaft <i>mebr als wohnen</i> , Ursula Meisser, 2017.	2
Abbildung 2: Grundriss des „Amerikanerhauses“ an der Idastr. 28, Zürich (1915).	7
Abbildung 3: „Amerikanerhaus“ an der Idastrasse 28 in Zürich. Foto ca. 1917.	8
Abbildung 4: Grundriss Cluster-Wohnung, Genossenschaft Kraftwerk1, Siedlung Heizenholz.	11
Abbildung 5: Projekte Cluster-Wohnen und Mikro-Wohnen im Ländervergleich.	21
Abbildung 6: Zentralität Schweiz: Cluster-Wohnen und Mikro-Wohnen. Entfernung zum Zentrum in km.	23
Abbildung 7: Zentralität Deutschland: Cluster-Wohnen und Mikro-Wohnen. Entfernung zum Zentrum in km.	23
Abbildung 8: Monatlicher Preis und Grösse der privaten Wohneinheiten. Projekte nach Ländern.	26
Abbildung 9: Monatliche Einnahmen von Studierenden, Deutschland, 2012/2016 DSW/DZHW	28
Abbildung 10: Monatlicher Preis und Grösse der privaten Wohneinheiten. Projekte nach Wirtschaftsform.	28
Abbildung 11: Monatlicher Preis und Grösse der privaten Wohneinheiten. Projekte nach	30