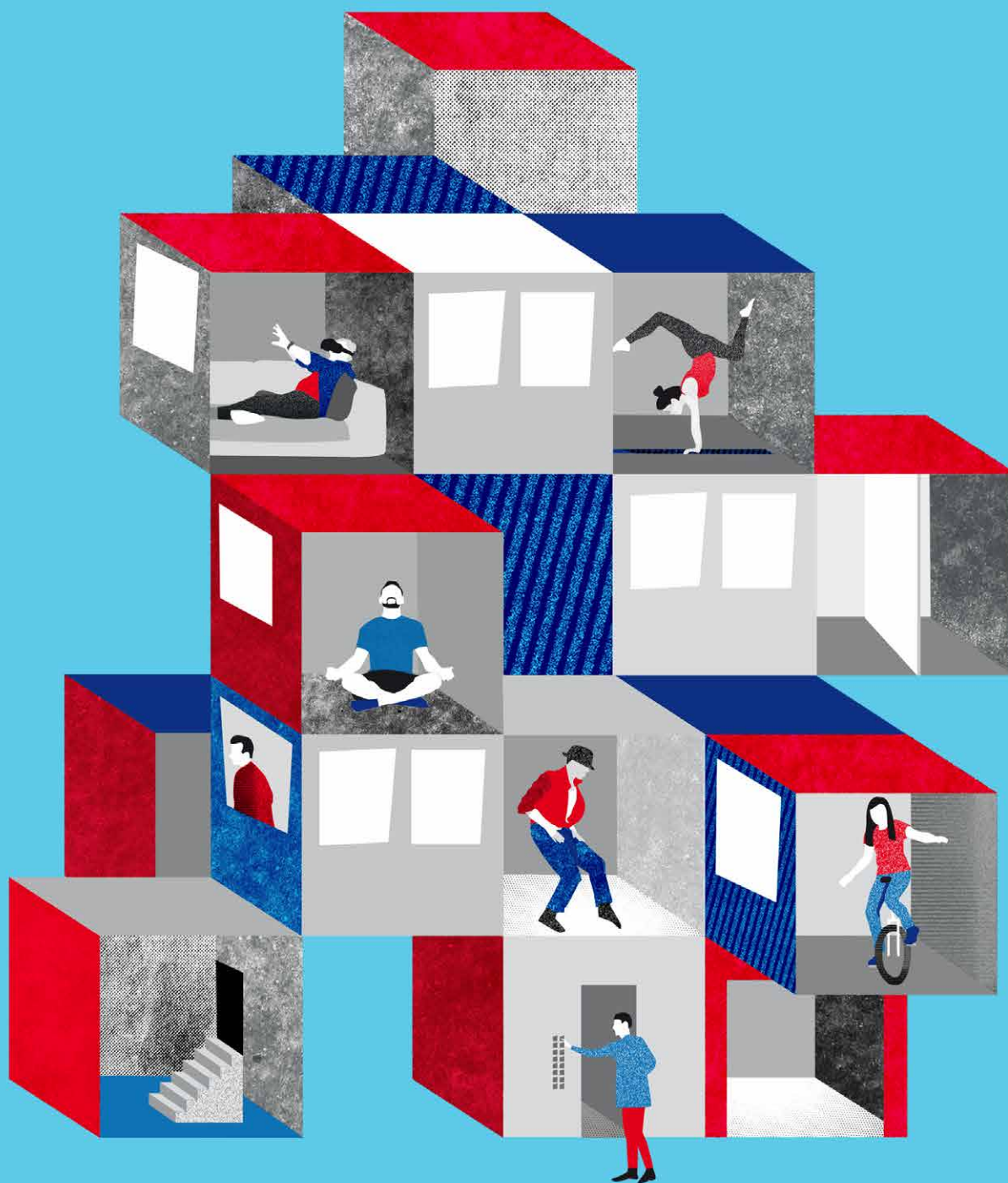


MICROLIVING

Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert

Von Stefan Breit und Detlef Gürtler



Impressum

Autoren

Stefan Breit und Detlef Gürtler

Mitarbeit

Sascha Gerster, Sektion Energiewirtschaft, Kanton Zürich

Lektorat

Supertext

Layout/Illustration

Joppe, Berlin

GDI Research Board

David Bosshart, Karin Frick, Marta Kwiatkowski, Alain Egli,
Jakub Samochowiec, Leonie Thalmann

© GDI 2018

Herausgeber

GDI Gottlieb Duttweiler Institute
Langhaldenstrasse 21
CH-8803 Rüschlikon
www.gdi.ch

Im Auftrag von

i Live (Schweiz) AG
Fehlweisstrasse 28
CH-8580 Amriswil

Inhalt

- 02 **Vorwort**
- 04 **Summary**
- 07 **Wohnen im Wandel**
 - Ein Gebäude für die ganze Menschheit
 - Wohnen als Grundbedürfnis
 - Microliving und die Singularisierung des Wohnens
 - Tempo des Wohnwandels: Dauerhafte Hardware, disruptive Software
- 16 **Die Alleinwohnenden im Fokus**
 - Strukturwandel: Allein wohnen zieht sich neu durch die ganze Gesellschaft
 - Solo-Typologien
- 23 **Sechs Thesen zur Zukunft des Wohnens**
 - > **Collective Diversity** – Wohnformen differenzieren sich weiter aus, kollektive Wohnformen gewinnen an Bedeutung.
 - > **Peak Home** – Die Wohnfunktionen werden dekonstruiert, es gibt eine Co-Evolution zwischen Haus und Stadt.
 - > **Platform Living** – Wohnen wird flexibler, und auch die Immobilie wird ein bisschen mobil.
 - > **Augmented Convenience** – Technologie kann Wohnen zu einem höchst personalisierten Erlebnis machen.
 - > **Branded Living** – Wohnen wird zur Marke.
 - > **Somewhere strikes back** – Wohnen verliert seine Unschuld.
- 40 **Fazit: Wohnen mit digitaler Schicht**
- 43 **Anhang**

Vorwort

Die Welt ist im Umbruch – sozial, politisch, ökonomisch und technologisch. Und damit wohl auch die Art und Weise, wie wir in Zukunft eines unserer primären Grundbedürfnisse befriedigen werden – das Wohnen.

Wie also könnte Wohnen in einer Welt aussehen, in welcher deren Bewohner immer zahlreicher, urbaner, digitaler, erlebnishungriger, besitzmüder, mobiler und individueller werden und sich Lebensläufe in immer kürzeren Abschnitten immer einschneidenderen Veränderungen stellen müssen?

Gehen wir zurück in die Zukunft – von den «sesshaften Bauern» zurück zu den Nomadenstämmen, die als Jäger und Sammler immer dahin weiter zogen, wo die meiste Nahrung und der sicherste Schlafplatz waren? Nur das wir morgen Jobs und Diplome jagen und damit dahin ziehen werden, wo sich gerade der beste Arbeits- oder Ausbildungsplatz befindet? Werden wir passend dazu die Immobilie, nach Duden „unbeweglicher Besitz“, wieder mobil machen, damit sie uns auf unserem Kreuzzug als globale Nomaden begleiten kann, und wir in einer Welt der diffundierenden Orientierungspunkte trotzdem immer ein Stück Heimat und damit Sicherheit mit dabei haben?

Oder zerlegen wir das Wohnen in seine Einzelteile und ökonomisieren wir es, indem wir uns aufs Allernötigste beschränken und es damit wieder bezahlbarer machen? Tauschen wir Raum gegen Erlebnis und konsumieren wir Wohnen als modularen Service, um schliesslich nur das zu nutzen und zu bezahlen, was wir auch brauchen? Wohnen à la carte sozusagen.

Wie also, haben wir uns gefragt, könnte die gebaute Hard- und Software des (Mikro-)Wohnens in Zukunft aussehen? Und wie schaffen wir es, angesichts der sich permanent und in immer schnelleren Zy-

len ändernden Nutzerbedürfnissen amoebengleiche Wohnstruktur zu schaffen, welche angesichts all dieser Herausforderungen schlussendlich das Fundamentalste immer noch sicherstellt;

das sich deren Bewohner auch in der Wohnzukunft wohl- und zu Hause fühlen!

Die i Live (Schweiz) AG möchte mit dieser Studie zu diesen spannenden Themen und zu einer lebendigen Diskussion beitragen und damit die zukünftige Wohnlandschaft Schweiz aktiv mitgestalten.

Markus Kellermüller, CEO i Live (Schweiz) AG



Summary

Wohnen hat tausend Gesichter: Kaum eine der 4'351'846 Wohnungen in der Schweiz gleicht der anderen. Zu unterschiedlich sind die Werte, Lebensstile, Möglichkeiten und Wünsche der einzelnen Bewohner. Zu dieser Unterschiedlichkeit kommt dazu, dass sich die Anforderungen an das Wohnen ständig verändern. So wie sich die Menschen an ökonomische, technologische und soziale Veränderungen anpassen, passt sich das Wohnen sukzessive dem Menschen an. Ökonomisch ist der Verdichtungsdruck in urbanen Gebieten sowohl national als auch international eine starke Treibkraft. Er führt dazu, dass in Städten erstmals die durchschnittliche Wohnfläche pro Person wieder abnimmt. Technologisch eröffnet insbesondere die Digitalisierung Chancen für neue Wohnkonzepte und -formen. Und sozial führt die fortdauernde Individualisierung und Flexibilisierung von Lebensentwürfen zu einem dynamischen Wandel der Anforderungen an Wohnen und Wohnungen. Zwei Wohnphänomene, die mit diesem Wandel zusammenhängen, werden in dieser Studie besonders betrachtet: Microliving und die Singularisierung des Wohnens.

Im ersten Teil der Studie wird der Fokus auf die Alleinwohnenden gelegt.

Schon länger sind sie nämlich die mit Abstand wichtigste Haushaltsgrösse in der Schweiz. Dabei zeigt sich innerhalb dieses Segments ein grundlegender Strukturwandel: Machten früher die älteren, verwitweten Frauen den Grossteil der Alleinwohnenden aus, bilden heutzutage jüngere Männer und Frauen zwischen 30 und 60 Jahren die Mehrheit. Das hat auch mit einem neuen Verständnis des Alleinwohnens zu tun: Während früher unter dem Begriff des Singles die Übriggebliebenen zusammengefasst wurden, diejenigen, die keinen Partner oder keine Partnerin fanden, macht sich heutzutage ein stolzes und bewusstes

Selbstbild des Alleinwohnens breit. Entsprechend zieht sich das Alleinwohnen neuerdings durch die ganze Gesellschaft. Zumindest als Lebensabschnittslösung ist der Einpersonenhaushalt in allen Bevölkerungsgruppen angekommen und akzeptiert. Ausgehend von den Alten, meist Verwitweten, beschreibt diese Studie weitere typische Nutzerinnen und Nutzer von Einpersonenhaushalten: die Studierenden, die Multilokalen, die Bescheidenen, die Solo-Männer und die Solo-Frauen sowie die G-Erwachsenen – getrennt oder geschieden. Sie alle bringen unterschiedliche Wohnbedürfnisse mit sich, zum Beispiel bezüglich der gebauten Infrastruktur oder der zur Verfügung gestellten Services. Während der junge Student möglicherweise einen ruhigen Raum zum Arbeiten und eine Bar auf der Dachterrasse zum Abschalten braucht – dies alles zu günstigen Konditionen wohlverstanden –, braucht die verwitwete ältere Dame vielmehr ein offenes Ohr für Gespräche und Unterstützung bei den Herausforderungen des Alltags.

Im zweiten Teil werden sechs Thesen zur Zukunft des Wohnens diskutiert.

1. COLLECTIVE DIVERSITY

Wohnformen differenzieren sich weiter aus, kollektive Wohnformen gewinnen an Bedeutung. Das Standardmodell des familiären Wohnens wird seltener, neue Lebensstile und Familienstrukturen erfordern und ermöglichen neue Wohnformen. Auch diese werden jedoch in den meisten Fällen gemeinschaftlich sein.

2. PEAK HOME

Die Wohnfunktionen werden dekonstruiert, es gibt eine Co-Evolution zwischen Haus und Stadt. Momentan erfüllt eine einzelne Wohnung eine Vielzahl von Funktionen: Schlafplatz, Kochnische, Reinigungsort, Wohnzimmer, Arbeits-

stätte, Erholungsraum, Wohlfühloase oder Stauraum – ein «Heim», das so erst im 20. Jahrhundert entstanden ist. Im digitalen Zeitalter werden diese Funktionen dekonstruiert und neu zusammengesetzt. Vermehrt wird nur noch das Basisangebot in den eigenen vier Wänden genutzt, der Rest ist ausgelagert – es kommt zu einer Co-Evolution zwischen Wohnung, Nachbarschaft und Stadt.

3. PLATFORM LIVING

Wohnen wird flexibler, und auch die Immobilie wird ein bisschen mobil. Der mobile, temporäre und multilokale Lebensstil der digitalen Nomaden greift weiter um sich, Wohnungen müssen zwar als Hardware immobil bleiben, können aber als Software an Flexibilität gewinnen. Plattformstrategien für Immobilien können Flexibilität und Mobilität maximieren.

4. AUGMENTED CONVENIENCE

Technologie kann Wohnen zu einem höchst personalisierten Erlebnis machen. Technologische Entwicklungen bergen das Potenzial, das Zusammenwohnen neu zu organisieren. Entwicklungen in Bereichen wie Virtual Reality, Spracherkennung oder Chatbots können dazu beitragen, dass Wohnen zu einem massgeschneiderten Erlebnis mit maximaler Bequemlichkeit wird.

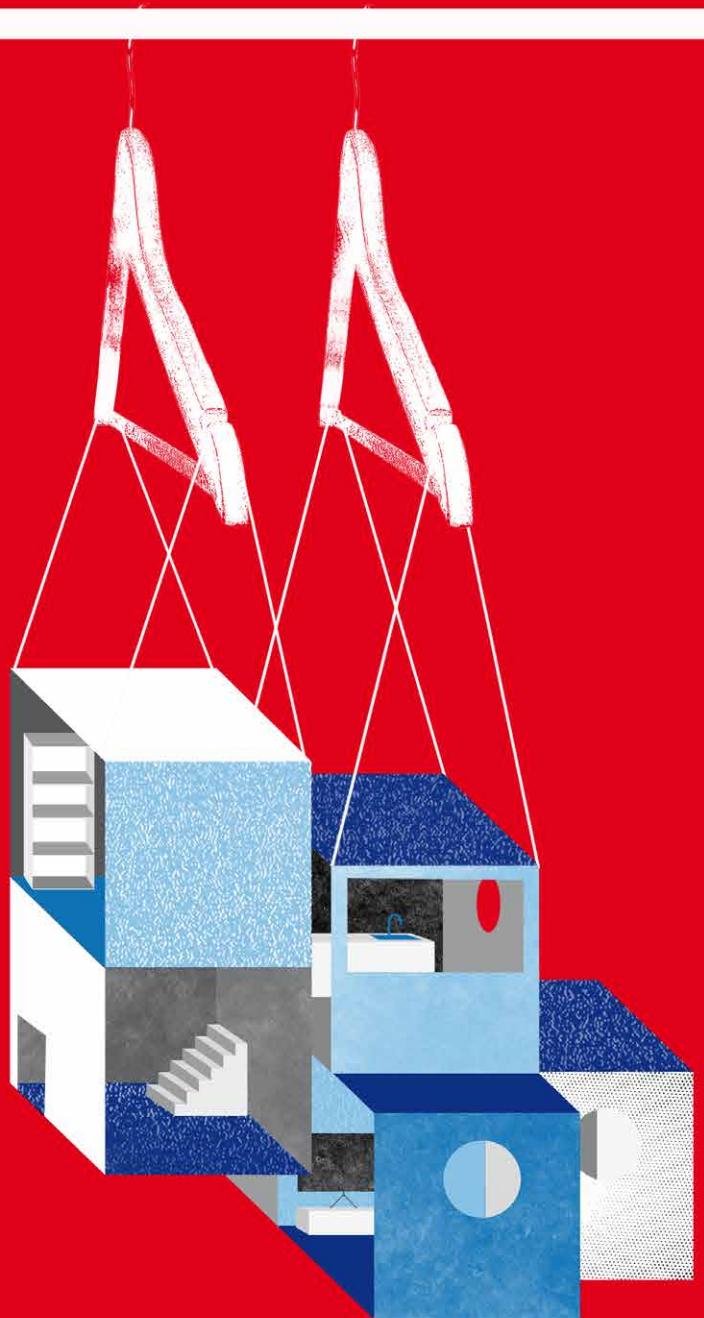
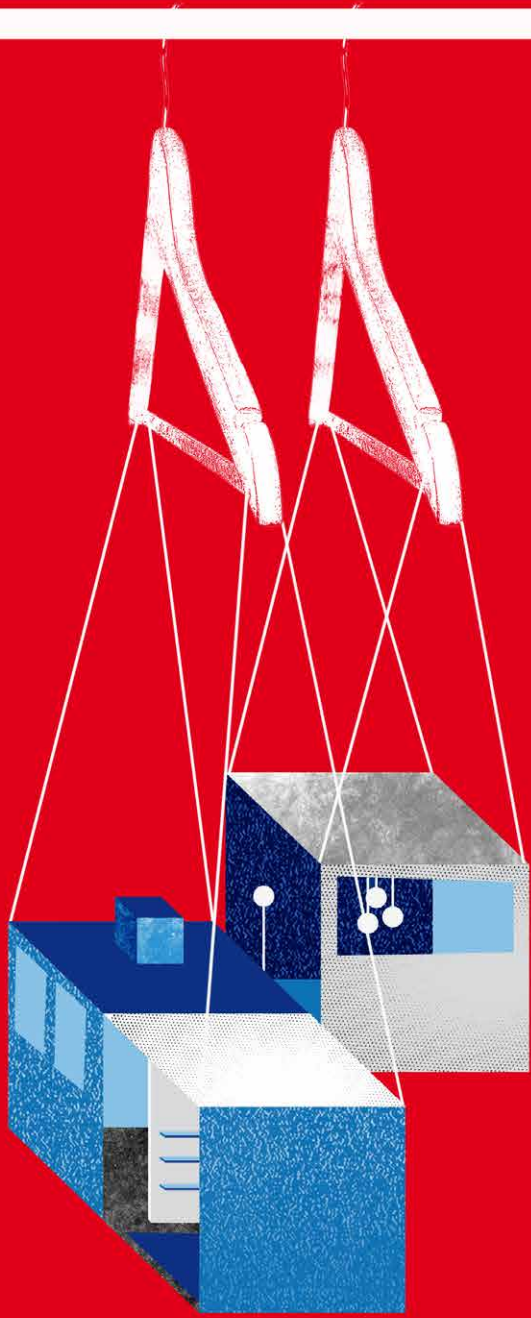
5. BRANDED LIVING

Wohnen wird zur Marke. Um die individuellen Lebensstile der Bewohnerinnen und Bewohner besser als bisher zum Ausdruck zu bringen, entwickelt sich ein Markenwohnen. Zukünftig wohnt man deshalb weniger mit Strasse und Hausnummer, sondern mehr mit Labels: im James, auf dem Hunzikerareal, bei der PWG. Es eröffnet sich ein Marktpotenzial für internationale Wohn-Netzwerke.

6. SOMEWHERE STRIKES BACK

Wohnen verliert seine Unschuld. Je stärker der Trend zum mobilen, offenen Lebensstil wird, desto stärker wird auch der Gegentrend zur verwurzelten, einfachen Lebensweise. Zusammen mit dem wachsenden Druck, nachhaltigen, gesunden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kann dies sogar zu einer gesellschaftlichen Ächtung besonders aufwendiger Wohnformen führen.

Die Individualisierung des Wohnens durchdringt und prägt die Gesellschaft. Hieraus ergibt sich eine Abkehr von der All-in-one-Lösung des klassischen Familienhaushalts – für jede einzelne Funktion stellt sich damit die Frage, inwieweit sie Teil der Privatsphäre sein sollte, oder inwieweit auch nachbarschaftliche oder öffentliche Lösungen dafür in Frage kommen. Sowohl Bewohnern und Kommunen als auch Unternehmen eröffnen sich dabei bislang noch kaum genutzte Gestaltungspotenziale.



WOHNEN IM WANDEL

Ein Gebäude für die ganze Menschheit

Wie gross wäre ein Gebäude, in dem die gesamte Menschheit Platz hätte? Wie die Macherinnen und Macher des YouTube-Kanals «Real Life Lore – Extreme Speculation»¹ errechnet haben, wäre es überraschend klein: Wenn auf einem Quadratmeter 5 Personen stehen können und diese eine Durchschnittsgrösse von 1,63 Metern aufweisen, resultiert daraus ein Raumbedarf von 0,326 m³ pro Person. Mit den aktuell etwa 7,5 Milliarden Menschen auf der Welt multipliziert, ergeben sich 2,44 Milliarden m³ – oder ein Würfel mit der Seitenlänge von nur 1346 Metern. Das Gebäude wäre so klein, dass man nur rund eine halbe Stunde bräuchte, um einmal darum herumzujoggen.

Doch wie gross wäre ein Gebäude, in dem die gesamte Menschheit wohnen könnte? Mit dieser Frage beschäftigen sich die Macher im zweiten Teil des Videos. Dabei fliessen alle bestehenden Wohnflächen in die Rechnung mit ein, ebenso der Flächenbedarf für Geschäfts- und Freizeitflächen sowie für die Infrastruktur zur Bereitstellung von Wasser, Nahrung und Mobilität. Am Ende käme man auf ein Gebäude mit einer Grundfläche von 1339 km² und mit einer Höhe zwischen 414 und 1000 Metern. Ein einziges Wohngebäude für die ganze Menschheit wäre somit etwas kleiner als die Färöer Inseln und würde höchstwahrscheinlich in Brasilien stehen – dort reicht das Trinkwasser nämlich für 7,5 Milliarden Menschen. Es resultiert ein Gebäude, das niemand von uns jemals verlassen müsste. «Die meisten Menschen würden sicherlich niemals so leben wollen», resümiert die Stimme im Video, «aber technisch möglich wäre es, uns auf die Fläche einiger Inseln im Atlantik zu beschränken.»

Klar, man kann es mit dem Dichtestress auch übertreiben. Dennoch steht dieses Gedankenexpe-

riment exemplarisch dafür, dass sich in Zeiten von verdichteten Städten, mobilen Gesellschaften, knapper werdenden Ressourcen, unvorhersehbaren Migrationsströmen, aufgelösten Familienstrukturen, fluiden Biografien, demografischen Verschiebungen, digitalen Interaktionen, sozialen Ungleichheiten und neuen Arbeitsformen Fragen über die Zukunft des Wohnens aufdrängen, die nach Antworten verlangen: Wie wohnen wir und wie leben wir zusammen? Wie viel Platz haben wir und wie ist er verteilt? Wie müssen Wohnungen gebaut sein, damit individuelle Lebensstile am besten ausgelebt werden können? Teilen wir unser Bett, unser Zimmer, unsere Küche oder brauchen wir eher Ruhe und Rückzug? Wo möchten wir Gemeinschaft und wo können wir allein sein? Wie treffen wir aufeinander und wie tauschen wir uns aus? Und vor allem, mit wem? Wie nah können wir sein, analog wie digital? Was ist zu nah, was zu weit weg?

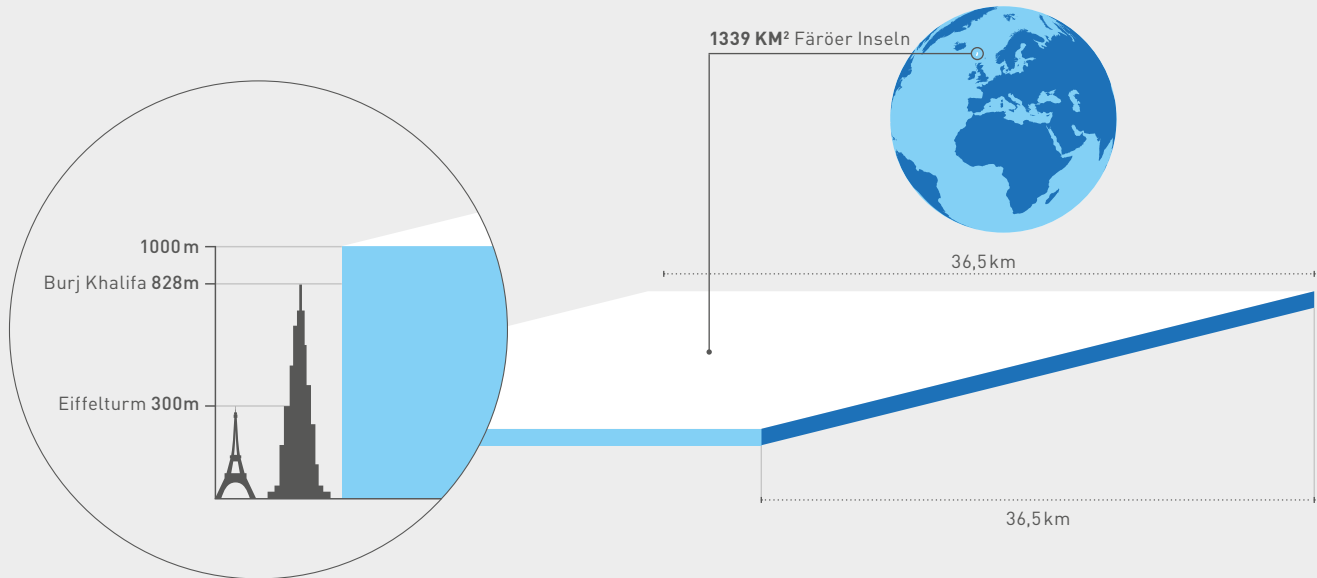
Wohnen als Grundbedürfnis

Wohnen gehört zu den elementaren Bedürfnissen des Menschen. Es bietet Schutz, Sicherheit und Geborgenheit und hat einen direkten Einfluss auf unser Wohlbefinden.² Der tschechische Philosoph Vilém Flusser weist auf die Untrennbarkeit von Wohnen und Leben hin: «Wir wohnen. Wir könnten nicht leben, wenn wir nicht wohnten. Wir wären unbehaust, schutzlos. Ausgesetzt in einer Welt ohne Mitte. Unsere Wohnung ist die Weltmitte, aus ihr stossen wir in die Welt vor, um uns auf sie wieder zurückzuziehen. Von unserer Wohnung

¹ https://www.youtube.com/watch?v=zS_OiPO0LpM

² <https://www.beobachter.ch/wohnen/artikel/kann-einen-eine-wohnung-krank-machen-frau-zuelli>

Ein spekulatives Gebäude für die ganze Menschheit



Quelle: Eigene Darstellung

aus fordern wir die Welt heraus, und wir fliehen vor der Welt in unsere Wohnung».³ Ob diese «Weltmitte» ein Zimmer, ein Haus, ein Zelt oder gar ein Zirkuswagen ist, sei dahingestellt.

Doch Wohnen steht noch für viel mehr als nur für ein elementares Bedürfnis des Menschen. Wohnen widerspiegelt den sozialen und kulturellen Zustand ganzer Gesellschaften sowie Werte, Lebensstile, Möglichkeiten und Wünsche einzelner Individuen – und manchmal sogar persönliche Merkmale wie den Charakter oder den Beruf. Im «NZZ Folio» versuchen sich seit Langem eine Psychologin und ein Innenarchitekt am Ratespiel «Wer wohnt da?»: Die beiden Experten müssen aufgrund von wenigen Fotos der Wohnung darauf schliessen, wen sie darin vermuten.⁴ Ganz nach dem Motto: Zeigen Sie mir ein Foto Ihres Zuhauses, und ich sage Ihnen,

wer Sie sind. Kein Wunder, liegen sie mit ihren Beschreibungen oftmals erstaunlich nah an der Realität. Und weil sich die Bedürfnisse und Anforderungen von Menschen verändern, muss sich das Wohnen ständig anpassen.

³ Flusser, Vilém (1993): Dinge und Undinge. Zitiert nach Glaser, Marie: Wohnen im Wandel. In: Eberle, Dietmar & Glaser, Marie (2009): Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat.

⁴ <http://folio.nzz.ch/kolumne/wer-wohnt-da>

Microliving und die Singularisierung des Wohnens

Unter den konstanten Anpassungsprozessen des Wohnens an sich ändernde Bedürfnisse ragt aktuell weltweit der Verdichtungsdruck in urbanen Gebieten heraus. Bis ins Jahr 2050 leben rund zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten – 1950 waren es noch 30 %.⁵ Als Folge kann es in vielen Städten nach Jahrzehnten des Wachstums der durchschnittlichen Wohnfläche zu Rückgängen kommen.⁶ Zwei Wohnphänomene, die mit der urbanen Verdichtung zusammenhängen, sollen in dieser Studie betrachtet werden: Microliving und die Singularisierung des Wohnens. Dabei handelt es sich um Trends, die in erster Linie die Städte betreffen: Dort ist der Druck hin zu einer kleineren Wohnfläche am stärksten, dort zeigen sich am ehesten neue Lifestyles und Wohnformen, dort bilden Einpersonenhaushalte die wichtigste Haushaltsgrösse überhaupt.⁷

MICROLIVING: VERDICHTUNGSDRUCK UND DIGITALE POTENZIALE

Ganz allgemein stellt sich im 21. Jahrhundert, der Blütezeit der Digitalisierung, die Frage nach der Relevanz und der Bedeutung der physischen Fläche neu. Technologische Entwicklungen verändern die Art und Weise, wie wir Raum verstehen und denken, und wie wir mit ihm interagieren. Wohnen findet nicht mehr nur zu Hause statt, Interaktionen nicht mehr nur analog, Arbeiten nicht mehr nur im Büro. Wohnen ist beinahe überall und gleichzeitig. Einfach ist der Zugang zu kollektiven und öffentlichen Räumen, mobil unser Lebensstil, hoch unser Bedürfnis nach Austausch, mühelos die Organisation von Treffen mit Freunden und Bekannten, digital und multilokal das Heimatgefühl. Das hat in erster Linie damit zu tun, dass wir immer mehr unterwegs, mobil mit dem Smartphone oder dem Laptop, machen

können. Das Smartphone und der Laptop wurden zu Ermöglichern eines mobilen Lebensstils, die die Grenzen zwischen öffentlich und privat verschwimmen lassen. Damit verändern sich die Anforderungen an das Wohnen und die Lage, Grösse und Ausstattung der Wohnungen.⁸ Zudem wird in einer Welt, in der immer mehr Menschen auf kleinem Raum wohnen, die Frage nach dem individuellen Flächenverbrauch neu verhandelt. Das macht sich vor allem in kapitalintensiven städtischen Gebieten bemerkbar, wo bezahlbarer Wohnraum zu rarem Gut wird. In Städten wie New York, London oder Tokio ist Wohnen auf kleinem Raum eine Möglichkeit, Wohnraum für mehr Menschen zur Verfügung zu stellen.

Was jedoch genau unter dem Begriff Microliving zu verstehen ist, ist undefiniert. Grundsätzlich spricht man von Wohnen auf kleiner Fläche, dessen Grundrisse alles Notwendige – wie Schlafen, Küche oder Bad – für ein eigenständiges Wohnen bereitstellen. Das Verständnis von «Micro» hängt aber vom lokalen Kontext ab: In Tokio kann man in 5,78 m³ wohnen⁹, Hongkong definiert Microliving anders als Zürich, und während an der Westküste der USA ungefähr 28 m² als Norm gelten, rechnet man an der Ostküste mit 37 bis 46 m².¹⁰ In der Schweiz spricht man bis 30 m² allgemein von

⁵ <https://esa.un.org/unpd/wup/publications/files/wup2014-highlights.pdf>

⁶ https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2015-09-10_Trendwende-beim-Wohnflaechenkonsum.html

⁷ Jamieson, Lynn & Simpson, Roona (2013): Living Alone. Globalization, Identity and Belonging.

⁸ <http://www.bpb.de/apuz/183450/zum-wandel-des-wohnens>

⁹ <https://www.nzz.ch/gesellschaft/ein-monat-auf-578-quadratmetern-tokio-ld.1314878>

¹⁰ Urban Land Institute (2014): The Macro View on Micro Units.

In einer Welt, in der immer mehr Menschen auf beschränktem Raum wohnen, wird die Frage nach dem individuellen Flächenverbrauch neu verhandelt.

kleinteiligem Wohnen. Dieser Wert liegt rund einen Drittel unter der hiesigen durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 45 m² – und fast zwei Drittel unter der durchschnittlichen Fläche eines Schweizer Einpersonenhaushalts von rund 80 m².¹¹

Der Begriff Microliving ist etwas vorbelastet, zu stark wiegt die Angst vor Verzicht und Einschränkung.¹² Aus diesen Gründen wird Microliving heutzutage auch als XS-Living, MinMax, MINI-Living, Solo-Living oder Co-Living genannt – oder schlicht als Wohnung ohne Zusatz. Wir verwenden in der Studie den Begriff Microliving, weil er momentan der populärste im deutschen Sprachgebrauch ist.

So unterschiedlich die Definitionen für Microliving sind, allen gemeinsam ist die Orientierung an einem Mindeststandard und die Relation zu einem (weit grösseren) Durchschnittswert in der betrachteten Region. Es ist gar noch nicht so lange her, als absolut und global gesehen fast jedes städtische Wohnen auf der Welt Microliving war: Laut einer Studie der Vereinten Nationen verfügten 1995 nur 18 % der weltweiten Stadtbewohner über 20 m² oder mehr.¹³

SINGULARISIERUNG: SOLO-LIFESTYLE UND LEBENSABSCHNITTLÖSUNG

Viele Städte in europäischen Ländern haben ein gemeinsames Merkmal: Der Einpersonenhaushalt bildet die häufigste Wohnform überhaupt. Diese Gemeinsamkeit ist ein Symbol des gesellschaftlichen Wohlstandes, ähnlich wie der Besitz eines Autos oder das Essen von Fleisch.¹⁴ In diesem Zusammenhang lässt sich auch feststellen, dass sich der Begriff des eher negativ konnotierten Singles gewandelt hat: Während früher unter dem Begriff die Übriggebliebenen zusammengefasst wurden, diejenigen, die keinen Partner oder keine Partnerin fanden, macht sich heutzutage ein stolzes und bewusstes Selbstverständnis des Singles breit. Moderne, nicht festgelegte, unabhängige Menschen prägen den Zeitgeist. Eric Klinenberg zeigt in seinem wegweisenden Buch «Going Solo» diese beiden Seiten der Solo-Medaille auf. Wenn in dieser Studie somit von Solo oder Single die Rede ist, bezieht sich das auf die Menschen, die allein wohnen und nicht zwingend Single im Sinne eines Beziehungsstatus sind.

¹¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration/integrationindikatoren/alle-indikatoren/wohnen/wohnflaeche-person.html>

¹² Urban Land Institute (2014): The Macro View on Micro Units.

¹³ <http://www.un.org/esa/population/publications/charting/14.pdf>

¹⁴ Klinenberg, Eric (2012): Going Solo.

Flächenansprüche im Vergleich



5,78 M²
JAPAN

Grundfläche eines Moduls im
Nagakin Kapselturm in Tokio.



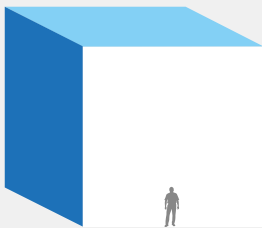
>8 M²
SCHWEIZER GEFÄNGNISZELLE

Durch den Bund vorgegebene
unverbindliche Minimalfläche



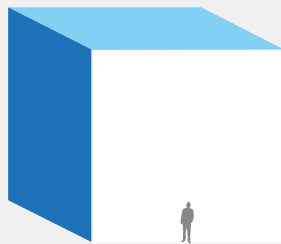
10 M²
KOLUMBUS' ABENTEUERER

Wohnfläche für Segler auf der
Überfahrt über den Atlantik 1492



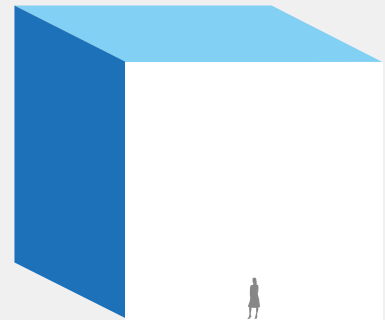
28 M²
AMERIKA'S WESTKÜSTE

Normverständnis von Microapartments



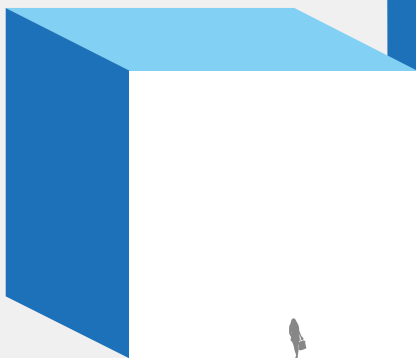
30 M²
SCHWEIZER MICROLIVING

Normverständnis von Microapartments



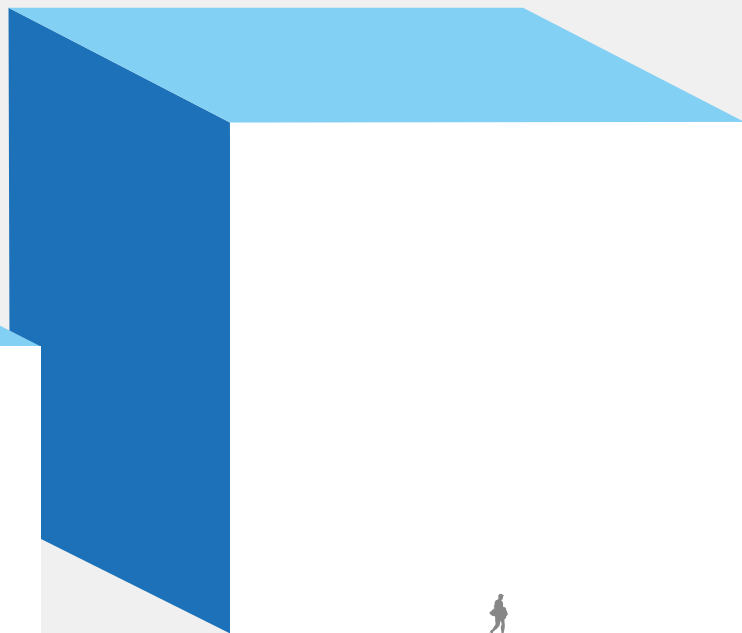
37-46 M²
AMERIKA'S OSTKÜSTE

Normverständnis von Microapartments



45 M²
SCHWEIZER DURCHSCHNITT

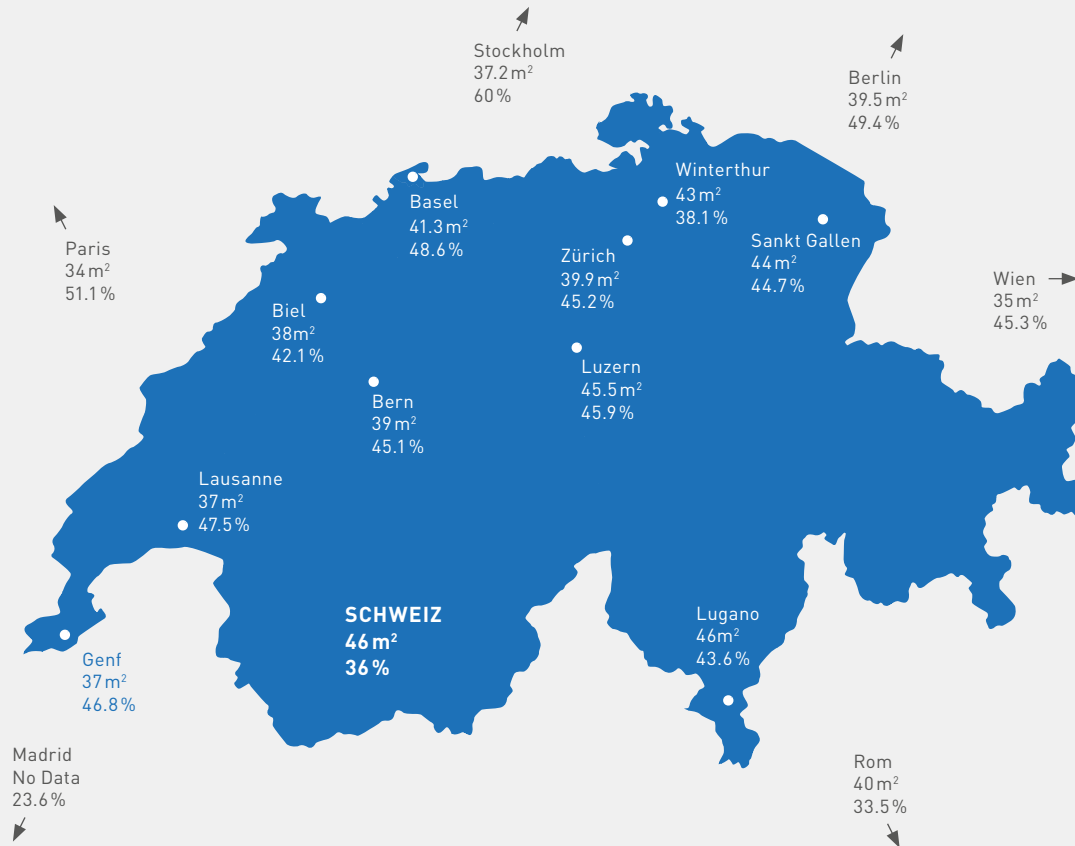
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person
in der Schweiz



80 M²
DURCHSCHNITTLICHER EINPERSONENHAUSHALT

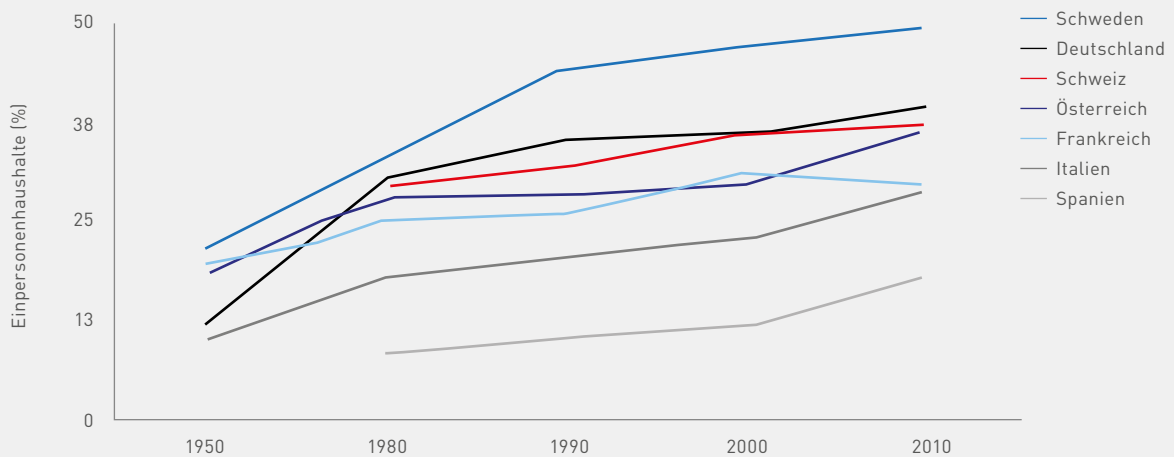
Durchschnittliche Wohnfläche aller allein wohnenden
Personen in der Schweiz

Städte-Zoom-in: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Anteil an Einpersonenhaushalten



Quelle: Bundesamt für Statistik; Eurostat

Einpersonenhaushalte in ausgewählten Ländern Europas



Quelle: Jamieson, Lynn & Simpson, Roona (2013): Living Alone. Globalization, Identity and Belonging.

Wohnen hat in erster Linie mit Gewohnheit zu tun.

Die Popularität des Solo-Lifestyles hat auch mit dem Megatrend der Individualisierung zu tun: der gesellschaftlichen Freiheit und ökonomischen Möglichkeit, sein Leben selbst in die Hand zu nehmen. Individualisierung steht für den Wandel von Fremd- zu Selbstbestimmtheit. Die Familie als Gemeinschaftsform hat zwar bei Weitem nicht ausgedient, doch gibt es immer mehr Menschen, die zeitweise oder dauerhaft anders leben als in klassischen Familienstrukturen.

Für das Wohnen bedeutet dies, dass zumindest als Lebensabschnittslösung der Einpersonenhaushalt in allen Bevölkerungsgruppen angekommen und akzeptiert ist. Die All-in-one-Lösung des klassischen Familienhaushalts verliert an Marktanteil und Selbstverständlichkeit. Wohnen, wie wir es heute kennen, kann dekonstruiert werden – und wird dekonstruiert werden. Für jede einzelne von Wohnungen im Industriezeitalter ausgeübte Funktion stellt sich die Frage, inwieweit sie auch im Digitalzeitalter zum Wohnen gehört: Kann etwas, das bislang physisch benötigt wurde, auch virtuell zur Verfügung gestellt werden? Was muss zwingend Teil der Privatsphäre sein, und wofür könnten auch nachbarschaftliche oder öffentliche Lösungen infrage kommen? Wie kann man Teil einer Gemeinschaft sein, ohne die individuellen Wünsche, Werte und Bedürfnisse aufzugeben?

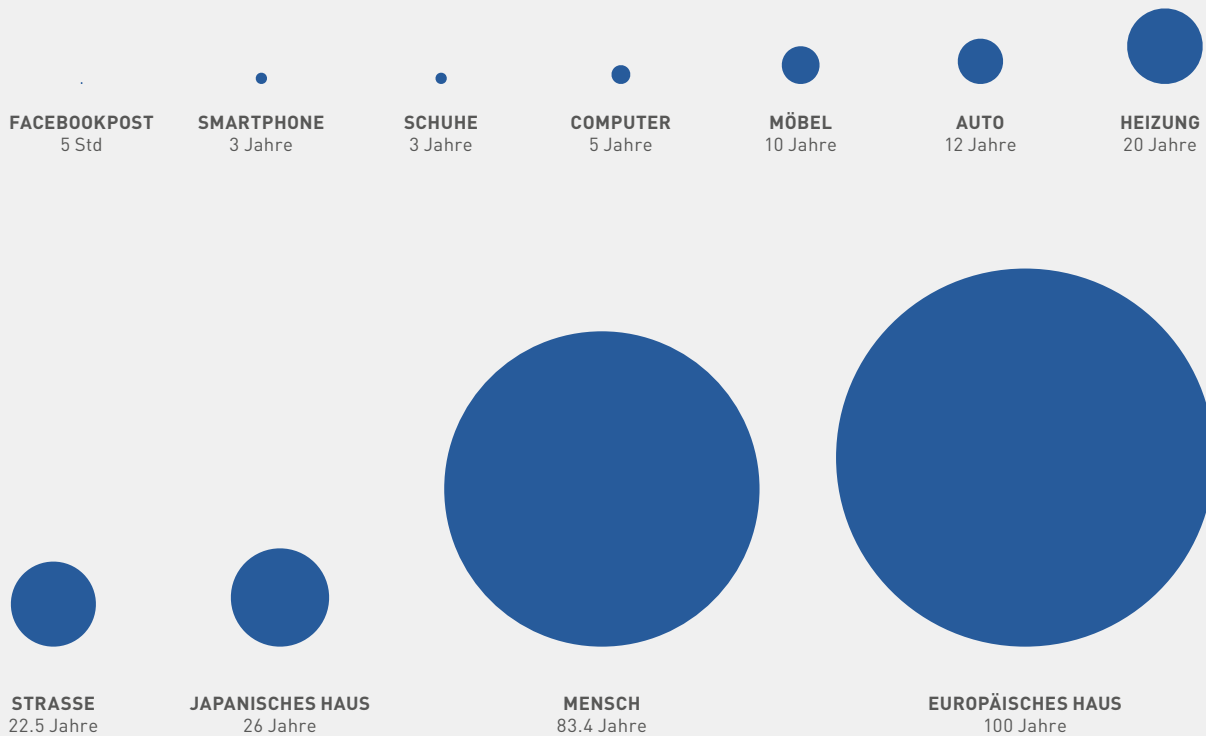
Tempo des Wohnwandels: Dauerhafte Hardware, disruptive Software

Während sich die Welt immer schneller verändert, verändert sich Wohnen in einem verhältnismässig gemächlichen Tempo. Viele vor allem kurzlebige Trends prallen an den Backsteinmauern der Gebäude ab, ohne grosse Spuren zu hinterlassen – nur langfristige und tiefgründige gesellschaftliche Trends haben das Potenzial, die gebaute Umwelt tiefgreifend zu verändern. Wohnen hat in erster Linie mit Gewohnheit zu tun.

Ökonomisch verankert ist diese Langsamkeit des Wandels in der Dauerhaftigkeit der gebauten «Hardware», die «das Gebaute von der Stadtlandschaft bis zum Gebäude bezeichnet».¹⁵ Bei den Gebäuden beträgt in Europa die Lebensdauer durchschnittlich 100 Jahre; Stadtgrundrisse oder Infrastrukturnetze können auch Jahrtausende überdauern. Jede andere Branche – ob Elektronik, Food oder Fashion – ist daran gemessen kurzlebig und muss viel rascher auf Trends eingehen. Dieser lange Atem, gekoppelt mit einer hohen Regulationsdichte, Risikoaversion und Investitionsdruck in

¹⁵ Zukunftsinstitut (2013): Die Zukunft des Wohnens.

Lebensdauer der Dinge



Quelle: **Facebook:** goo.gl/aZxxT2; **Smartphone:** goo.gl/KQugmA; **Schuhe:** goo.gl/bBwFaM; **Computer:** goo.gl/Bf7QFC; **Möbel:** goo.gl/Bf7QFC; **Auto:** goo.gl/mxZa69; **Heizung:** goo.gl/gcT2Lf; **Strasse:** goo.gl/CGJccY; **Japanisches Haus:** goo.gl/jtCcmY; **Mensch:** goo.gl/prrLK8; **Europäisches Haus:** goo.gl/cCQQzs

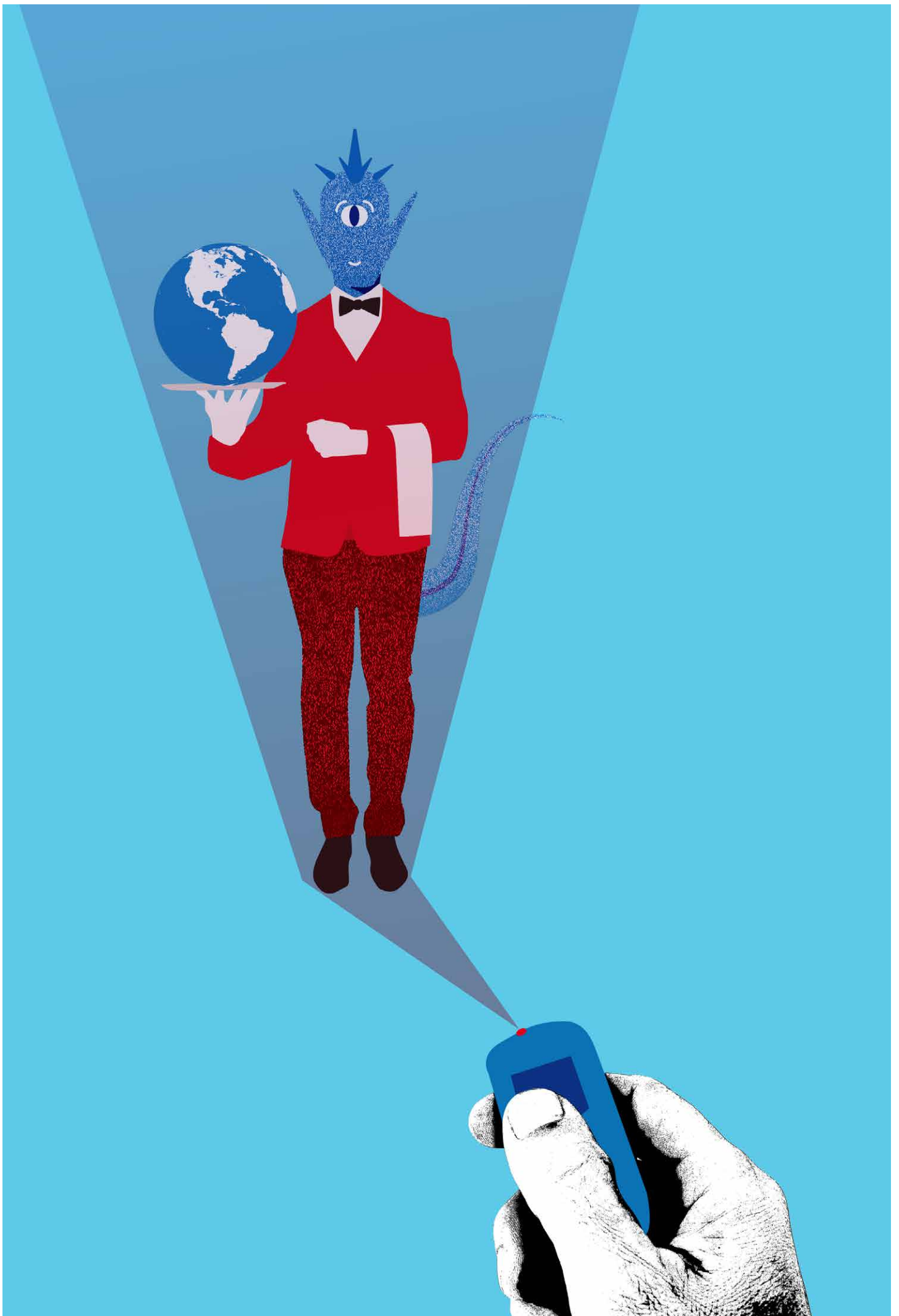
der Bau- und Wohnbranche, ist ein Grund dafür, warum sich Wohnen auf der Hardwareseite auch in Zukunft weniger disruptiv verändern wird.¹⁶

Menschen und ihre Bedürfnisse ändern sich jedoch schneller als die gebaute Architektur. Entsprechend gross ist deshalb die Veränderungsdynamik bei der Wohn-«Software»; darunter versteht man neben dem technischen und materiellen Innenleben der Gebäude auch «die Bewohnerinnen und Bewohner mit allen Ideen, Bedürfnissen und Ritualen».¹⁷ Die Umnutzung alter Industriebauwerke zu Kreativzentren oder Loftwohnungen war Ende des 20. Jahrhunderts eines der sichtbarsten Beispiele für die disruptiven Potenziale, die sich unter einer kaum veränderten

Bauhülle entfalten können. Im digitalen Zeitalter werden solche Umformungen zunehmen – und einzelne Wohnungen, Häuser, Stadtviertel und Infrastrukturen betreffen.

¹⁶ Das Projekt NEST an der Empa Dübendorf versucht den Innovationsprozess in der Baubranche zu beschleunigen: <https://www.empa.ch/de/web/nest/>

¹⁷ Zukunftsinstitut (2013): Die Zukunft des Wohnens.



DIE ALLEINWOHNENDEN IM FOKUS

ALLEIN WOHNEN WIRD ZUM MASSENPHÄNOMEN

Im Jahr 1920 betrug der Anteil an Einpersonenhaushalten in der Schweiz nicht einmal bescheidene 10 %. Damit handelte es sich abgeschlagen um die unwichtigste Haushaltsform überhaupt. Ein knappes Jahrhundert später jedoch hat sich das Blatt gewendet, der Einpersonenhaushalt ist mit einem Anteil von über 35 % die häufigste aller Haushaltsformen geworden. Dieses Modell stellt Wohnraum für rund 16 % der gesamten Schweizer Bevölkerung zur Verfügung. Die Zahl der Alleinwohnenden in der Schweiz ist folglich grösser als die Einwohnerzahl der acht grössten Städte der Schweiz – Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern, Winterthur, Luzern und St. Gallen – zusammengekommen.¹⁸

Dieser Wandel der Einpersonenhaushalte von einem Nischen- zu einem Massenphänomen fand in erster Linie zwischen 1960 und 1980 statt. Die wichtigsten Gründe für diesen regelrechten Boom waren nach Auffassung des Bundesamts für Statistik «die Verbesserung der Einkommensverhältnisse, die Verstädterung und die Verbesserung der gesundheitlichen Verhältnisse. Dazu kam eine wachsende Neigung zu unabhängiger und individueller Lebensführung, die auch die Heiratsneigung und Scheidungsbereitschaft beeinflusst hat.»¹⁹

In den folgenden Jahrzehnten stabilisierten sich die Anteile der verschiedenen Haushaltsformen. Die Koppelung des Wohnens an die individuelle Lebensweise statt an die Familie hat sich also schweizweit durchgesetzt.

PROGNOSEN VS. TATSÄHLICHE ENTWICKLUNGEN

Dem Aufwärtstrend des späten 20. Jahrhunderts wurde im 21. Jahrhundert ein Fortdauern vorhergesagt. Die Prognose des Bundesamts für Statistik

zur zukünftigen Entwicklung der Haushaltsformen in der Schweiz ging im Jahr 2007 davon aus, dass die Anteile an Kleinhaushalten weiter zunehmen, während die Anteile der Grosshaushalte abnehmen. In die gleiche Kerbe schlug auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung OECD. In der Studie «The Future of Families to 2030» aus dem Jahr 2011 kommt sie zum Schluss, dass die Anzahl von Einpersonenhaushalten in allen untersuchten Ländern markant ansteigen wird, vor allem bedingt durch eine alternde Gesellschaft. Für die Schweiz prognostizierte sie im Vergleich zum Jahr 2000 eine Zunahme von 34 %, in Deutschland um 17 %, in Frankreich sogar um 75 %.

Die tatsächliche Entwicklung jedoch widerspricht diesen Prognosen: In der jüngsten Zeit wurde das Wachstum an Einpersonenhaushalten nicht nur gebremst, deren relativer Anteil ist sogar gesunken. Das betrifft vor allem die urbanen Gebiete: In allen zehn grössten Städten der Schweiz ist der Anteil der Einpersonenhaushalte seit dem Jahr 2000 zurückgegangen.²⁰ Das heisst aber noch lange nicht, dass der Einpersonenhaushalt an Bedeutung verliert, denn absolut gesehen nimmt die Anzahl der Kleinhaushalte nämlich weiter zu – schlicht aufgrund der Tatsache, dass die Anzahl Privathaushalte aufgrund des Bevölkerungswachstums anhaltend steigen.

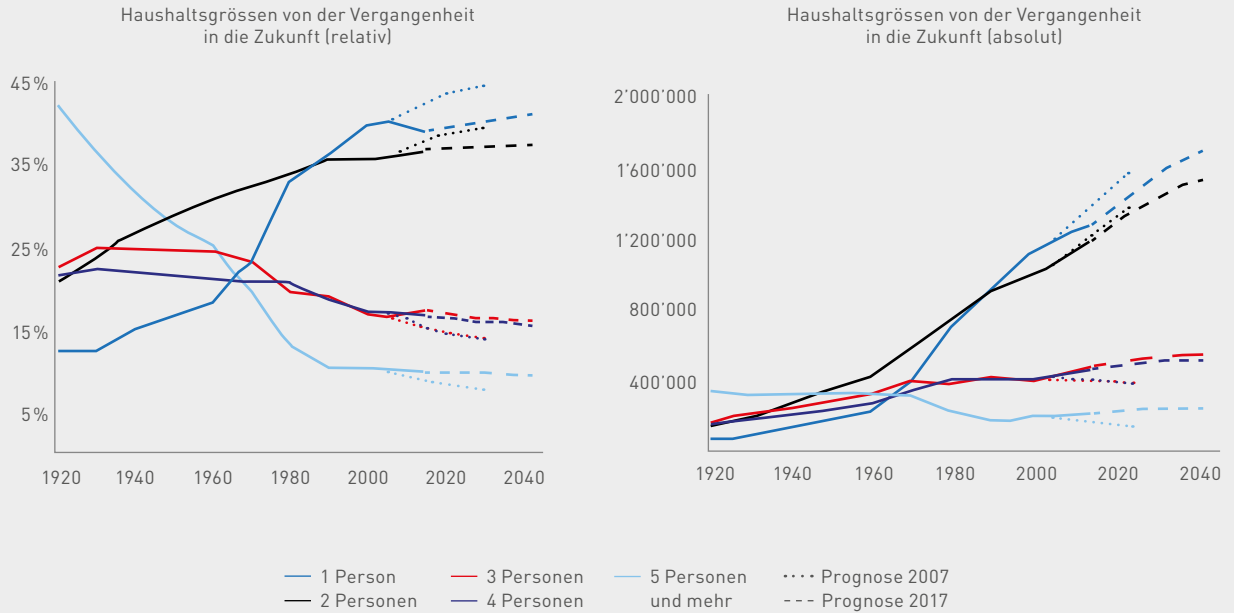
In der jüngsten Aktualisierung seiner Prognose geht das Bundesamt für Statistik davon aus, dass auch der relative Anteil der Kleinhaushalte wieder

¹⁸ https://staedteverband.ch/cmsfiles/STST_2016_Web_2.pdf

¹⁹ Bundesamt für Statistik (1986): Haushaltungen und Familien 1960–1980. Statistische Hefte.

²⁰ <https://www.atlas.bfs.admin.ch/>

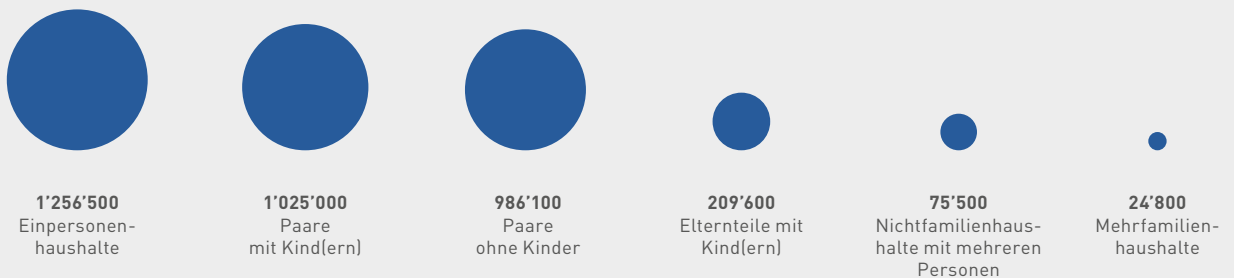
Die Entwicklung der Haushaltsgrößen in den letzten 100 Jahren*



*Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Einpersonenhaushalte im Laufe der Zeit sowie differenziert nach Alter, Geschlecht, Staatszugehörigkeit, Zivilstand und Erwerbsstatus findet sich im Anhang dieser Studie.

Quelle: Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählungen 1970-2000; Bundesamt für Statistik (2008): Haushaltsszenarien; Bundesamt für Statistik (2017): Szenarien zur Entwicklung der Haushalte 2017 - 2045.

Schweizer Privathaushalte nach Haushaltstyp



Quelle: Schweizer Privathaushalte nach Haushaltstyp, 2013-2015, Bundesamt für Statistik

zunehmen wird. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird sich demzufolge in den kommenden drei Jahrzehnten von 1,3 auf 1,7 Millionen erhöhen (+ 31 %).²¹ Wer dieses Mal recht haben wird, die Prognose oder die tatsächliche Entwicklung, wird sich zeigen. Im Folgenden werden die Dynamiken des Strukturwandels in der Haushaltsform genauer betrachtet.

Strukturwandel: Allein wohnen zieht sich neu durch die ganze Gesellschaft

Der Strukturwandel in den Einpersonenhaushalten lässt sich auf vielen Ebenen feststellen, namentlich bezogen auf das Alter, das Geschlecht, die Staatszugehörigkeit, den Zivilstand sowie auf den Erwerbsstatus (vgl. auch die Grafiken im Anhang).

Strukturwandel nach Alter

> Vor knapp 50 Jahren waren es vor allem die ganz Jungen und die ganz Alten, die allein wohnten, heute zieht sich der Solo-Begriff verstärkt durch alle Altersgruppen. Mittlerweile ist es sogar so, dass die 50- bis 54-Jährigen die grösste Altersgruppe bei Einpersonenhaushalten sind. Die Abnahme der jungen Leute in Einpersonenhaushalten in den letzten Jahren lässt sich erklären durch einen im Schnitt späteren Auszug aus dem «Hotel Mama» sowie eine steigende Attraktivität von alternativen Wohnformen. Die Abnahme der alleinwohnenden alten Personen hängt mit einer stärkeren Zunahme der Lebenserwartung bei Männern zusammen, sowie einem geringeren Altersunterschied zwischen Eheleuten – dadurch reduziert sich die Dauer des verwitweten Alleinwohnens.

Strukturwandel nach Geschlecht

> Früher machten die älteren, verwitweten Frauen den Grossteil der Alleinwohnenden aus, heutzutage hat sich dieses Bild verändert. Während im Alter die Frauen noch immer überrepräsentiert sind, sind es in jungen Jahren vor allem die Männer, die den bedeutenden Anteil ausmachen. Je jünger, desto männlicher – je älter, desto weiblicher sind die Alleinwohnenden.

Strukturwandel nach Staatszugehörigkeit

> Der Anteil an Ausländern an den Einpersonenhaushalten war früher sehr gering, mittlerweile macht er vor allem bei den jüngeren Menschen einen wichtigen Anteil aus. Das ist wesentlich dem Megatrend der Globalisierung zuzuschreiben, mit einer verstärkten Internationalisierung der Arbeitswelt. Insbesondere die seit langem gute Wirtschaftslage in der Schweiz mit anhaltend hoher Arbeitsmigration ist ein wichtiger Faktor bei der Zunahme ausländischer Alleinwohnender.

Strukturwandel nach Zivilstand

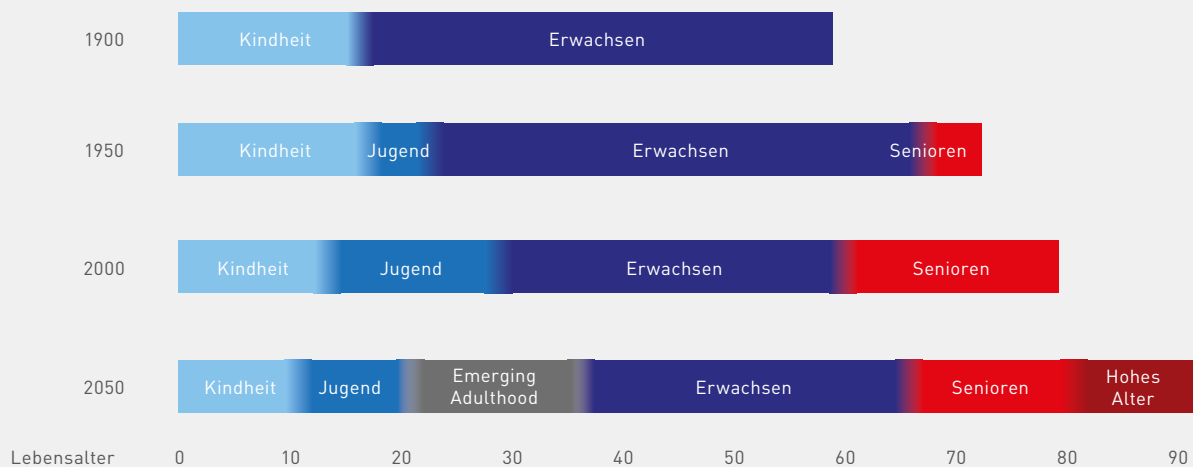
> Die Ledigen machten schon immer den Grossteil der Alleinwohnenden aus, der Anteil nahm bis ins Jahr 2000 zu. Zwischen 2000 und 2015 ist ein leichter Rückgang beobachtbar, dafür bleiben die Ledigen immer länger unverheiratet.

> Die Geschiedenen machen in letzter Zeit eine sehr wichtige Gruppe aus. Vor allem in den Altersgruppen zwischen 50 und 70 Jahren sind sie dominierend.

> Die Verteilung der Verwitweten bleibt über die Zeit relativ konstant. Zu beobachten ist lediglich, dass sie immer älter werden.

²¹ Bundesamt für Statistik (2017): Szenarien zur Entwicklung der Haushalte 2017 – 2045.

Die Veränderung der Lebensphasen im Laufe der Zeit



Quelle: GDI-Studie (2011); Die Super-Opportunisten.

Strukturwandel nach Erwerbsstatus

> Es ist nicht erstaunlich, dass in den jungen Altersgruppen die Erwerbstätigen und bei den Älteren die nicht Erwerbstätigen dominieren. Überraschend ist hingegen die geringe Anzahl von Personen in Ausbildung (inklusive Studenten), die allein wohnt. Das hat einerseits mit limitierten finanziellen Möglichkeiten, allein wohnen kostet mehr als eine geteilte Wohnform, und andererseits mit einem erhöhten Bedürfnis nach Gemeinschaft zu tun.

Solo-Typologien

Wer wohnt heute allein? Ausgehend von einer individuellen Betrachtungsweise gibt es «den» Bewohner, «die» Mieterin, «die» Familie, «die» Alten, «den» Single (...) nicht, weder in Europa noch anderswo auf diesem Planeten». ²² Dennoch lässt sich eine Solo-Typologisierung ableiten, die so zu einem besseren Verständnis der Alleinwohnenden beiträgt. Diese Typologie stützt sich sowohl auf soziodemografische als auch auf biografische Gemeinsamkeiten und folgt dabei dem Konzept des «Fluid Life» ²³: Die moderne Biografie ist geprägt von einem gesünderen Leben bis ins hohe Alter,

längeren Orientierungsphasen, mehr Freiheiten und ständigen Umbrüchen. Die Biografie ist nicht mehr Schicksal, sondern wurde gestaltbar.

EINPERSONENHAUSHALTE ≠ MICROLIVING

Entsprechend finden sich in allen Lebensphasen Anlässe für Solo-Lebensabschnitte – die potenziellen Nutzergruppen für Einpersonenhaushalte reichen vom jungen, ausländischen Austauschstudenten bis zur alten, alleinstehenden und lokal verankerten Seniorin. Das heisst natürlich noch lange nicht, dass diese Lebensabschnittsnomaden auch alle bereit sind, auf kleiner Fläche zu wohnen. Sie repräsentieren vielmehr die Normalität, dass heutzutage an verschiedenen Punkten des Lebenslaufes immer wieder eine (un)freiwillige Nachfrage entstehen kann, allein zu wohnen.

²² Gysi, Susanne: Wir Wohnen. In: Eberle, Dietmar & Glaser, Marie (2009): Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat.

²³ vgl. GDI-Studie (2011): Die Super-Opportunisten.



DIE STUDIERENDEN

Die Studierenden bilden die erste wichtige Gruppe der Alleinwohnenden. Sie sind zwischen 16 und 30 Jahre alt und kommen nicht selten für ihr Studium in eine fremde Stadt, in der sie noch wenig Leute kennen. Für sie ist das Zuhause hauptsächlich eine Tankstelle, ein Ort zum Schlafen, um ihren Körper zu pflegen, zu regenerieren und sich ganz allgemein zurückzuziehen. Ihr Bedürfnis nach Interaktion ist verhältnismässig hoch. Sie sind jung und flexibel, bleiben vielleicht nur ein Semester, maximal das gesamte Studium, bevor sie in die nächste Wohnung weiterziehen. Die Zahl der Studierenden ist zuletzt stark gestiegen: Seit der Jahrtausendwende hat sie sich von rund 125'000 auf 240'000 fast verdoppelt, mit einem im internationalen Vergleich sehr hohen Anteil an ausländischen Studenten (16,8 %), die zwingend eine Unterkunft benötigen – und auch eher allein wohnen als Einheimische.²⁴

Da trotz MOOCS und boomender Education Technology die physische Vor-Ort-Präsenz im Studium mittelfristig nicht an Bedeutung verlieren wird²⁵, wird für die kommenden 10 Jahre eher von einem weiteren leichten Anstieg der Anzahl Studierender ausgegangen, die Zeit des stürmischen Wachstums ist jedoch vorbei. Die Szenarien des Bundesamts für Statistik gehen bis 2025 von einem Anstieg auf maximal 275'000 aus.²⁶



DIE BESCHEIDENEN

Die Gruppe der Bescheidenen, auch Minimalisten oder Reduktionisten genannt, lebt bewusst, vermeidet Überfluss und verzichtet daher freiwillig und ohne ökonomischen Druck auf Wohnfläche.²⁷ Für sie ist das Zuhause ein Spiegelbild ihrer selbst. Letztlich jedoch handelt es sich bei den Minimalisten wohl um eine Minderheit, deren Mächtigkeit auch medial überbewertet wird. Dazu zählen etwa diejenigen, die bewusst auf Wohnfläche verzichten, um mehr finanzielle Möglichkeiten für andere Aktivitäten zu haben, oder jene, die sich in sozialen Medien schon einmal damit brüsten, mit nur hundert Gegenständen zu leben und dem Konsum abgeschworen zu haben.²⁸ Dennoch könnte sich ein Small-Living-Trend zum nächsten Modebegriff wie «vegan» oder «autofrei» entwickeln und an Bedeutung gewinnen – als Ausdruck einer Lebensweise, bei der der ökologische Gedanke im Zentrum steht.

²⁴ Bundesamt für Statistik (2015): Internationale Studierende an den Schweizer Hochschulen. Neuenburg.

²⁵ <https://www.aspenideas.org/session/what-technology-makes-us-forget-about-life>

²⁶ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bildung-wissenschaft/szenarien-bildungssystem/hochschule-studierende.assetdetail.1840391.html>

²⁷ <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/wohnenextra/weniger-ist-manchmal-mehr.html>

²⁸ Bruno, Dave (2010): The 100 Thing Challenge.



DIE MULTILOKALEN

Bei dieser Gruppe handelt es sich um all jene, die an mehreren Orten zu Hause sind. Einerseits gehören dazu die multilokal Wohnenden, die mehrere Wohnorte gleichzeitig haben. Dies ist regelrecht zu einem Lebensstil geworden, denn bereits 28 % aller Schweizerinnen und Schweizer leben an mehreren Wohnorten.²⁹ Andererseits gehören dazu aber auch solche, die ihre Wohnorte ständig wechseln und sich mit ihrer transportablen Identität einfach überall zu Hause fühlen. Es sind tendenziell junge oder jung gebliebene, mobile und anpassungsfähige Personen, für die es beim Wohnen keine Nationalitätsgrenzen gibt. Sie leben den Lebensstil des digitalen Nomaden, sind gut ausgebildet und brauchen wenig, um sich zu Hause zu fühlen – Internetverbindung, Arbeitsräume und eine Community genügen bereits, egal in welcher Stadt sie sich gerade aufhalten. Viel mehr als schlafen, ausruhen und Körperpflege findet zu Hause nicht statt, Arbeit und Karriere scheinen wichtiger. In diese Gruppe fallen auch all die projektbezogenen Angestellten mit befristeten Arbeitsverträgen, Geschäftsreisende, akademische Gäste und kurzfristig gesuchte qualifizierte Fachkräfte.³⁰



DIE SOLO-MÄNNER UND SOLO-FRAUEN

Bei dieser Gruppe handelt es sich um die Noch-Nicht-Festgelegten, um diejenigen, die früher etwas ironisch mit dem Peter-Pan-Syndrom in Verbindung gebracht wurden.³¹ Sie stehen für ein Ideal von Unabhängigkeit, sind flexibel, geniessen die Freiheit, sich nicht festzulegen und keine Kompromisse eingehen zu müssen. Sie vertreten ein bewusstes und stolzes Verständnis des Alleinseins, wohnen in den Trendquartieren der Stadt. Mit zunehmendem Anstieg des Heiratsalters sowie mit dem Bedürfnis nach einer längeren Ungezwungenheit wird diese Gruppe zukünftig wohl noch wichtiger, tendenziell wird sich auch der Anteil von Frauen und Männern angleichen.

²⁹ <http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/de/multilokales-wohnen-der-schweiz>

³⁰ Heye, Corina & Silberberger, Jan (2017): Wagonlits, Schlieren. Präzisierung der Zielgruppen für das Bauprojekt. ETH Wohnforum.

³¹ Kiley, Dan (1983): Peter-Pan-Syndrom.



DIE G-ERWACHSENEN

Es handelt sich bei dieser Gruppe um Erwachsene, die getrennt oder geschieden sind («plötzlich Single») oder sich neu orientieren. Für viele bedeutet das Zuhause, ein Dach über dem Kopf zu haben – eine Notunterkunft nach der Trennung vom Partner oder der Partnerin. Sie müssen sich zuerst neu ausrichten, das Leben wieder ordnen und verbringen daher auch vermehrt Zeit zu Hause. Sie sind hungrig nach neuen sozialen Kontakten, bleiben aber nur so lange, wie sie müssen. Doch auch längerfristig kann es sein, dass sie sich ein Zuhause allein einrichten. Mit der fortschreitenden Fluidisierung der Lebensphasen wird wohl auch diese Gruppe noch wachsen – bereits heute hat sie eine grosse Bedeutung erlangt.



DIE ALTEN

Zu Hause sein bedeutet für sie Erinnerungen, Familie, Gleichgesinnte. Sie schlafen, schauen TV, essen, ruhen – oder anders ausgedrückt: Sie verbringen einen Grossteil ihrer Zeit in den eigenen vier Wänden. Sie sind kaum noch mobil, bleiben, wo sie sind und sind affin für externe Services. Es handelt sich dabei mit Abstand um die grösste Gruppe unter den Alleinwohnenden. Je älter, desto grösser ist der Anteil an Alleinwohnenden – und desto weiblicher. In den meisten Fällen handelt es sich um Menschen, deren Partnerin oder Partner entweder in einem Altersheim lebt oder bereits gestorben ist. Sie sind meist nicht freiwillig allein und ziehen nur aus ihrer Wohnung aus, wenn es gar nicht anders geht. Zwar nimmt der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung deutlich zu, das Gleiche muss aber nicht für deren Anteil an den Alleinwohnenden gelten – insbesondere, wenn die Verwitwungsdauer abnimmt.

Sechs Thesen zur Zukunft des Wohnens

THESE 1

Collective Diversity – Wohnformen differenzieren sich weiter aus, kollektive Wohnformen gewinnen an Bedeutung.

Das Standardmodell des familiären Wohnens wird seltener, neue Lebensstile und Familienstrukturen erfordern und ermöglichen neue Wohnformen. Auch diese werden jedoch in den meisten Fällen gemeinschaftlich sein.

WER ERSETZT DIE FAMILIE?

Die meisten Wohnungen sind für Familien gebaut.³² Das Standardmodell des Wohnens stimmt mit dem Standardmodell der Kleinfamilie mit zwei Elternteilen und zwei Kindern überein; aber diese Norm ist längst nicht mehr unangefochten. Die Familie als Gemeinschaftsform hat zwar in der Schweiz bei Weitem nicht ausgedient, dennoch gibt es immer mehr Menschen, die anders leben als in klassischen Familienstrukturen. Diese neuen Lebensstile bringen neue Wohnbedürfnisse mit sich. Und nicht nur in der Schweiz, wie ein Zitat aus dem Harvard Design Magazine über das Thema «Family Planning» zeigt: «As family configurations evolve and atomize, and «exceptions» become the norm – divorced, blended, solo, cooperative, childless, single-parent, widowed, queer, aging, migrant, transnational, foster, adoptive, multigenerational – the material construct of our homes, institutions, and cities asks to be reconsidered.»³³

Diese Suche nach einer «Ersatzfamilie» in Zeiten der Entfamiliarisierung wirkt sich auch aufs Wohnen aus. Sie führt allerdings nicht automatisch zu Vereinzelung, sondern eher zum Bedürfnis nach

neuen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Dieses kann innerhalb einer Wohnung organisiert werden, zum Beispiel als Wohngemeinschaft, und/oder ausserhalb. Auf das Verlangen nach kollektiven und geteilten Räumen reagieren Wohnprojekte mit einer neuen Dörflichkeit, deren gemeinschaftlichen Räume mit Gleichgesinnten geteilt werden. Projekte wie die «Kalkbreite» oder «Mehr als Wohnen» in Zürich sind nur zwei der prominentesten Beispiele, die beweisen, dass sich experimentelle gemeinschaftliche Wohnmodelle mehr und mehr in der Praxis zu bewähren versuchen. Doch die Liste der Wohnformen, die gleichzeitig ein Kollektiv und ein Individuum bedienen, lässt sich beinahe beliebig fortsetzen: Clusterwohnungen, Co-Living, Mehrgenerationenhäuser, Wohnen mit Service, Microapartments, Hallenwohnungen, Studentenwohnheim oder Containerdörfer.

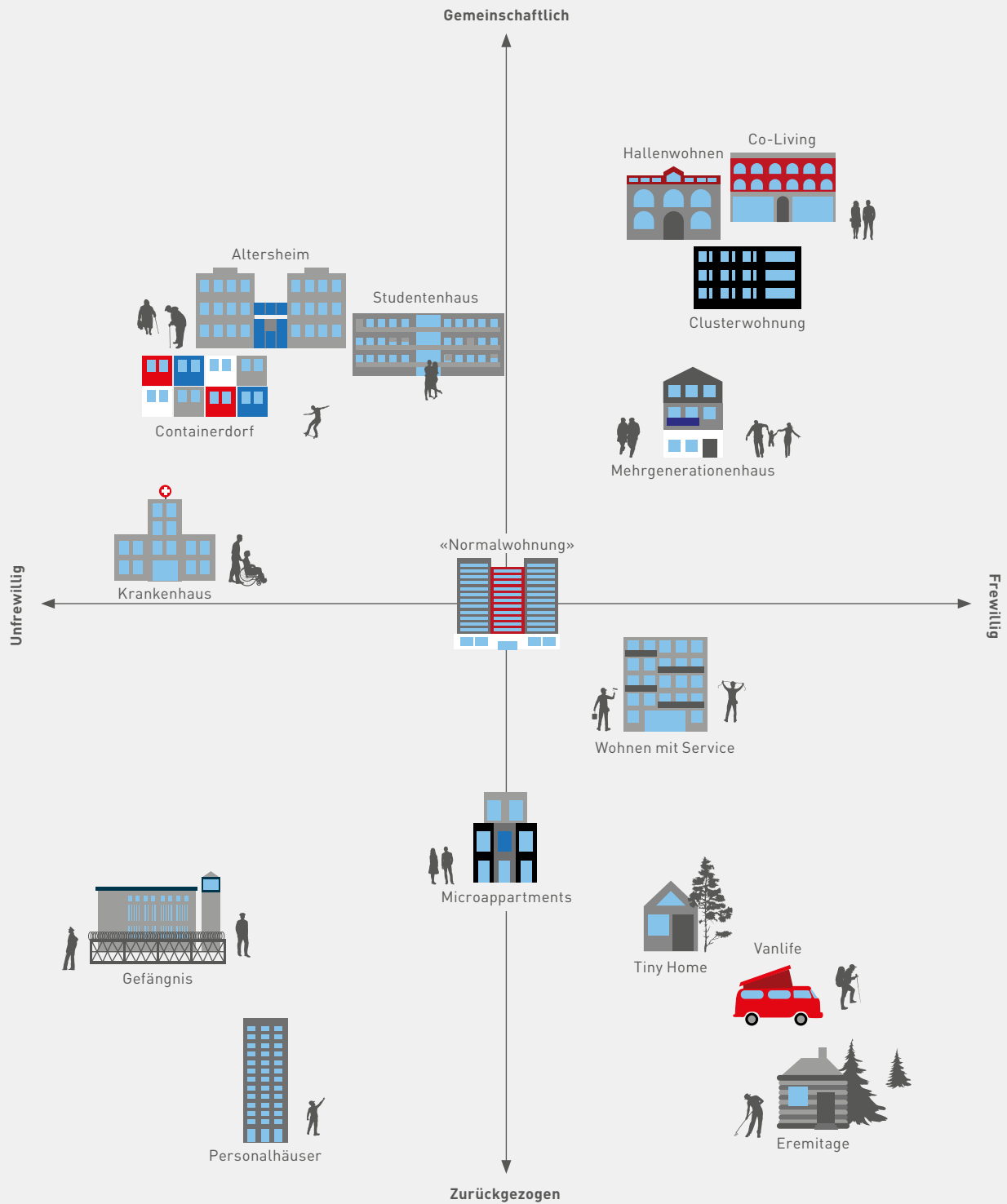
Die Grafik «Mapping der Wohnformen» auf der nächsten Seite zeigt beispielhaft eine Auswahl an bestehenden Wohnformen, die entlang zweier Dimensionen differenziert werden: Einerseits kann es sich um unfreiwillig oder freiwillig gewählte, andererseits um zurückgezogene oder gemeinschaftliche Wohnformen handeln.³⁴

³² Obwohl die durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt in der Schweiz konstant sinkt, machen Einfamilienhäuser mit 57.4 % im Gebäudebestand und 4-Zimmer-Wohnungen mit 27.7 % im Wohnungsbestand noch immer die wichtigsten Kategorien des Gebäude- und Wohnungsbestandes aus (vgl. Bundesamt für Statistik (2016): Bau- und Wohnungswesen 2015 und Molinsky, Jennifer & Herbert, Christopher (2015): Breaking with Tradition, In: Harvard Design Magazine [2015]: Family Planning, Nr. 41).

³³ Harvard Design Magazine (2015): Family Planning, Nr. 41.

³⁴ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Besondere_Wohnformen.pdf

Mapping der Wohnformen



Das Mapping der Wohnformen entstand am Expertenworkshop im Rahmen dieser Studie.
Wie würden Sie die Wohnformen einordnen?

Altersheim: Es handelt sich dabei um eine Wohneinrichtung für Senioren mit Betreuung, Pflege und Gesellschaft – in privaten Zimmern.

Co-Living (deutsch: Arbeitsgemeinschaft): Das Konzept des Co-Living glorifiziert Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort: Es ergänzt privaten Schlafraum mit gemeinschaftlichem Wohnen und Arbeiten und rühmt sich oft damit, junge Gründerinnen und Gründer sowie Kreative zusammenzubringen.

Containerdorf: Ein Containerdorf ist eine häufig temporär installierte Ansammlung von Containergebäuden mit einfacher Ausstattung, beispielsweise für Zwischennutzungen auf Brachen oder zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Clusterwohnung: Die Clusterwohnung ist ein Hybrid zwischen einer WG und einer Kleinwohnung: Man grenzt ab zwischen privaten Zimmern, Bädern und Kochnischen, teilt aber die Grossküche und das Wohnzimmer.

Eremitage (auch: Einsiedelei): Die Eremitage ist eine bewusst isolierte und zurückgezogene Wohnform.

Gefängnis: Ein Ort, an dem Leute gegen ihren Willen und im Namen des Justizvollzugs festgehalten werden.

Hallenwohnen: Beim Hallenwohnen wird einer Gruppe von Mieterinnen und Mietern die Freiheit überlassen, einen grossen Raum (eine Halle) nach den eigenen Bedürfnissen zu organisieren, gestalten und auszubauen.

Krankenhaus: Ein Krankenhaus ist eine Einrichtung, in der durch ärztliche und pflegerische Hilfestellung körperliche Schäden festgestellt und behandelt werden.

Mehrgenerationenhaus (auch: Multigenerationenhaus, Mehrgenerationenwohnen): Beim Mehrgenerationenhaus handelt es sich um eine generationenübergreifende Wohngemeinschaft, die als langfristig angelegte Lebensform für das freiwillige Zusammenleben mehrerer unabhängiger Personen verschiedenen Alters gewählt wurde.

Microapartment: Microapartments bieten jegliche Wohnfunktionen inklusive Kochnische, Nasszelle und Schlafplatz auf kleiner Fläche (← 30 m²) für eine Einzelperson.

«**Normalwohnung**»: Die «Normalwohnung» ist eine voll ausgestattete Wohnung mit Küche, Nasszelle und in der Regel mit 2 bis 4 Zimmern bei einer Wohnfläche von rund 45 m² pro Person, ursprünglich konzipiert für eine Kleinfamilie.

Personalhaus: Personalhäuser bieten den Mitarbeitenden verschiedener Unternehmen – vor allem Spitälern mit Angestellten, die Nachtschicht leisten – eine zweckmässige, kostengünstige und nahe gelegene Unterkunft.

Tiny House (auch: Tiny Home/Small-House-Movement): Es handelt sich beim Tiny House um ein eigenständig funktionierendes und mobiles Mini-Haus (im deutschen Sprachgebrauch meist auf Rädern).

Studentenwohnheim: Oftmals in der Nähe von Hochschulen, bieten Studentenwohnheime Platz für Studierende, um ihnen während der Studiumsdauer eine kostengünstige Unterkunft zu gewähren – von Einzelzimmern bis hin zu WGs.

Vanlife: «Home is where you park it.»

Wohnen mit Service: Zusätzlich zur Wohnung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohnen mit Service verschiedene Dienstleistungen on-demand zur Verfügung – vom Concierge über den Bügelservice bis hin zum Einrichten der kompletten Wohnung.

Die X-Achse «Freiwilligkeit» repräsentiert das Spannungsfeld zwischen unfreiwilligem Zwang und freiwilliger Wahl. Etwas überspitzt ausgedrückt sind links jene Beispiele, in denen Leute wohnen müssen – und rechts jene, die dort wohnen wollen. Ein Anteil der Leute, die allein wohnen, wird eher in diese Wohnform gedrängt, zum Beispiel aufgrund des fortgeschrittenen Alters, des Arbeitsorts, der Wohnungsknappheit oder des Mietpreises. Diese Wohnformen werden tendenziell als temporär und defizitär wahrgenommen. Der andere Anteil jedoch wählt ganz bewusst, stolz und selbstbestimmt seine Wohnform. Die Achse «Gemeinschaft» repräsentiert das Spannungsfeld zwischen zurückgezoener Individualisierung und überzeugter Gemeinschaft. Während gewisse Wohnformen ein isoliertes und zurückgezogenes Wohnen ermöglichen, stellen andere einen einfachen und unkomplizierten Zugang zu einem Kollektiv bereit – manche erfordern ihn geradezu.

Grundsätzlich ist Co-Living keine neue Entwicklung. Im Mittelalter beispielsweise gab es keine separaten Räume zum Schlafen, und auch die Boarding-Häuser des 19. und 20. Jahrhunderts in den USA bildeten eine Möglichkeit, um den Schritt zwischen der familiären Erziehung und der Unabhängigkeit zu schaffen.³⁵ Wenn heute für viele das Leben in einer Gemeinschaft eine vielversprechende Alternative wird, die soziale Kontakte fördert, Kosten senkt und in der neue Formen von Wohnen und Arbeiten ausprobiert werden können, handelt es sich deshalb zumindest teilweise um einen Rückgriff auf vormoderne Lebensmuster. Allerdings werden diese erst durch den Einsatz hochmoderner Technologien wieder praktikabel.

³⁵ <https://space10.io>

Die Renaissance des gemeinschaftlichen Wohnens wird nicht das Einfamilienhaus ersetzen, sondern das Angebot weiter ausdifferenzieren. Der «one size fits all»-Ansatz mit Wohnungen, die allen passen, dafür aber nur ein wenig, funktioniert weniger denn je, die Breite an massgeschneiderten Angeboten nimmt zu. Damit ergeben sich neue Marktchancen für Wohnformen, die auf spezifische Zielgruppen zugeschnitten sind.

KOLLEKTIV 2030

Das Ich und das Kollektiv, das Allein und das Zusammen vermischen sich und werden auf neue Weise miteinander verwoben. Ein Trend, der im kommenden Jahrzehnt das neue Kollektiv prägen wird, geht in Richtung Wohn-Kuratierung. Ein aktuelles Beispiel hierfür findet sich bei Almenr, einem Start-up aus Dänemark: «As part of Almenr's participatory design process, you will be matched to people sharing your values and interests, co-dream a radical different lifestyle based on sharing – a Village 2.0 – and after this Almenr takes care of the actual building process for you and your village.»³⁶ Dasselbe Muster sieht man auch bei anderen Wohnprojekten wie dem «Soho House»³⁷ oder «Purehouse»³⁸. Das mag Fragen nach der sozialen Durchmischung aufwerfen, befriedigt aber das menschliche Bedürfnis nach einer Komfortzone beim Wohnen – und ist motiviert durch marktpolitische Überlegungen. Je ähnlicher sich die Menschen sind, desto wohler ist es ihnen. Je wohler ihnen ist, desto länger bleiben sie. Und desto kleiner ist der administrative Aufwand für die Bewirtschaftung einer Immobilie.

THESE 2 Peak Home – Die Wohnfunktionen werden dekonstruiert, es gibt eine Co-Evolution zwischen Haus und Stadt.

Momentan erfüllt eine einzelne Wohnung eine Vielzahl von Funktionen: Schlafplatz, Kochnische, Reinigungsort, Wohnzimmer, Arbeitsstätte, Erholungsraum, Wohlfühloase oder Stauraum – ein «Heim», das so erst im 20. Jahrhundert entstanden ist. Im digitalen Zeitalter werden diese Funktionen dekonstruiert und neu zusammengesetzt. Vermehrt wird nur noch das Basisangebot in den eigenen vier Wänden genutzt, der Rest ist ausgelagert – es kommt zu einer Co-Evolution zwischen Wohnung, Nachbarschaft und Stadt.

IST DER GROSSE RÜCKZUG VORBEI?

Wenn die Zeiten turbulent erscheinen, wird der Rückzug ins Private aktuell. Man spricht von Trends wie «Cocooning» oder «Homing», die Gemütlichkeit und Überschaubarkeit der eigenen vier Wände gewinnt an Reiz.³⁹ Gegenwärtig wird dieser Rückzug durch Dienste wie Netflix, Deliveroo oder Zalando zusätzlich verstärkt. Wo es als Zwang empfunden wird, sich ausserhalb der Wohnung zu versorgen, haben Services eine Chance, die die Versorgung ins Wohnungsinere verlagern.

³⁶ <http://www.almenr.dk/>

³⁷ <https://www.sohohouse.com/>

³⁸ <http://purehouse.org/#community>

³⁹ <http://www.fazitmagazin.at/2017/04/der-grosse-rueckzug/>

Gleichzeitig lösen wir uns immer mehr von einem Modell, in dem das Zuhause alle Wohnfunktionen befriedigen und gleichzeitig als häuslicher Knotenpunkt sozialer Kontaktpflege dienen muss. Immer dann, wenn es als Bereicherung empfunden wird, sich ausserhalb der Wohnung zu bewegen, findet eine Rückkehr in den öffentlichen Raum statt. Dort unternehmen wir vermehrt Aktivitäten, die früher privat waren. Zudem entprivatisiert sich das Physische immer mehr, der Besitz von Dingen und Gerätschaften ist weniger eine Frage des Status, sondern mehr eine Kosten-Nutzen-Abwägung. Das Leben spielt sich vermehrt draussen, dezentral und unterwegs ab, das Zuhause dient als Transitort, jedoch nicht ohne Ansprüche an Gemütlichkeit. «Homing» findet also noch statt, aber nicht nur zu Hause, sondern überall.

Es sieht so aus, als sei ein Zustand des «Peak Home» erreicht. So wie der Begriff «Peak Oil» jenen Zustand beschreibt, in dem das globale Maximum der Erdölförderung erreicht wird, beschreibt «Peak Home» einen Zustand, in dem das Bedürfnis nach Privatsphäre in der Privatwohnung maximal wird.

EXTENDED SINGLE-LIVING

Der Grossteil der gebauten Wohnungen ist so konzipiert, dass sie eine ganze Bandbreite an Funktionen erfüllen: Schlafplatz, Kochnische, Nasszelle, Wohnzimmer, Arbeitsraum, Erholungsraum, Wohlfühloase, Garage oder Stauraum sind nur einige Beispiele. Diese Entwicklung hat sich weitgehend erst im 20. Jahrhundert vollzogen, als Massenproduktion und steigender Wohlstand die Privatisierung vieler Leistungen ermöglichten, die vorher stets im öffentlichen Raum stattgefunden hatten: Gewaschen wurde nicht mehr am Fluss, sondern mit der eigenen Waschmaschine, Entertainment genoss man nicht mehr auf dem Marktplatz, sondern im eigenen Fernseher.

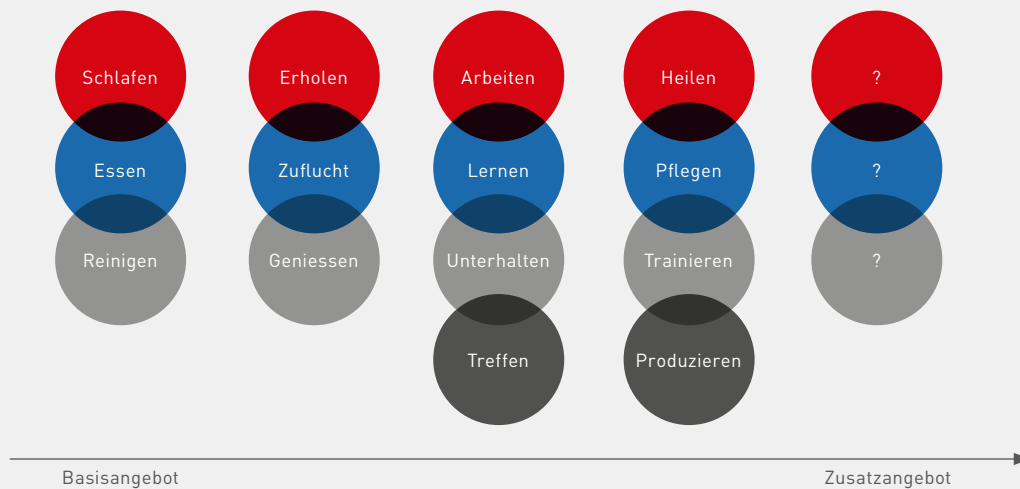
Bereits seit einiger Zeit zeigt sich, dass ehemals getrennte Funktionen von Leben und Arbeiten sowohl zeitlich als auch räumlich ineinander übergehen. Man arbeitet im Bett oder im Café – dem Laptop sei Dank –, schläft im Park oder schneidet seine Fingernägel im Zug, unserem mobilen Lebensstil sei Dank. Zukünftig wächst entsprechend auch das Potenzial, dass bislang rein auf die Privatsphäre reduzierte Wohnfunktionen auch nachbarschaftlich oder öffentlich angeboten und genutzt werden können. Während zu Hause wohl auch weiterhin Bedürfnisse wie schlafen, sich reinigen und zurückziehen befriedigt werden, können sich Funktionen wie erleben, unterhalten, spielen, treffen, trainieren oder arbeiten wieder stärker aus der Wohnung heraus verlagern.

Dass immer weniger zu Hause gemacht werden muss, ist besonders für Alleinwohnende interessant. Bei ihnen verbindet sich geringes Raumangebot mit gesteigertem Bedürfnis nach sozialen Kontakten: Wenn der Raum kleiner wird, braucht man mehr Ausgleichsfläche. Dass es oft teurer ist, Leistungen ausser Haus in Anspruch zu nehmen, wiegt dabei die Ersparnis durch die geringere Wohnungsgrösse teilweise wieder auf und erfordert andere Optimierungs-Strategien als ein vorwiegend auf die Wohnung fokussierter Lebensstil.

WAS TEILT MAN, UND WAS NICHT?

Als Folge der Neudefinition von privaten und öffentlichen Wohnfunktionen kommt es zu einer Co-Evolution zwischen Wohnung, Nachbarschaft und Stadt. Daraus ergeben sich neue Ansprüche an die städtische Infrastruktur um das Gebäude herum, sowie an die häusliche Infrastruktur im Gebäude drinnen, und es entstehen neue Beziehungen zwischen Wohnumfeld und Wohngebäude. Hierdurch gewinnt wiederum das Quartier als Nahbereichszone an Bedeutung. Dort werden die Konzepte Privatheit und Öffentlichkeit durchlässiger.

Evolution des Wohnens: Wie verändern sich die Grundbedürfnisse in der Zukunft des Wohnens?



Quelle: Eigene Darstellung

Biologische Funktionen wie Schlafen und Reinigen werden von der Dekonstruktion wohl nicht so stark betroffen: Eine GDI-Studie zur Sharing Economy zeigte, dass dieser Kernbereich der Privatsphäre besonders ungern geteilt wird – die geringsten Sharing-Bereitschaften gibt es für Zahnbürste, Unterwäsche und Passwörter.⁴⁰ Es entstehen zwar neue Angebote, die versuchen, alle Schlafzimmer in einem Haus in einem Schlafsaal zusammenzunehmen. Grossflächig durchsetzen wird sich dies jedoch nicht. Und auch auf das private WC und die eigene Dusche verzichten wir nur in den Ferien und auf Reisen.

Viele Wohnfunktionen jedoch könnten theoretisch ausgelagert werden. Ein wichtiger Treiber hierfür ist die dynamische Entwicklung der Dienstleistungs- und Erlebnisgesellschaft: Es geht immer einfacher, den eigenen Haushalt mit Services on-demand zu ergänzen. Dazu gehören Kitas genauso wie das Fitnessabo, der Lieferdienst für Essen oder Uber. Der deutsche Autor und Direk-

tor des Goethe-Institutes in Warschau Christoph Bartmann vertritt in seinem Buch «Die Rückkehr der Diener» die These, dass der Klick die Dienerklingel ersetze. Früher wohnten die Hausangestellten im Gesindehaus gleich nebenan oder in der Mädchenkammer in der Wohnung, heute sind sie ausgelagert und via App ständig abrufbar. So hinterlässt die Digitalisierung ihre Spuren im Wohnen, indem sie die Ansprüche an Wohnraum reduziert. Obwohl Wohnen nicht so schnell an Status verliert wie beispielsweise die Autobranche, wird Luxus vor allem für jüngere Generationen vermehrt durch Access als durch Ownership definiert.⁴¹ In der Zukunft des Wohnens braucht man nicht mehr alles zu Hause zu haben.

⁴⁰ vgl. GDI-Studie (2013): Sharity.

⁴¹ Rifkin, Jeremy (2000): The Age of Access.

THESE 3

Platform Living – Wohnen wird flexibler, und auch die Immobilie wird ein bisschen mobil.

Der mobile, temporäre und multilokale Lebensstil der digitalen Nomaden greift weiter um sich. Wohnungen müssen zwar als Hardware immobil bleiben, können aber als Software an Flexibilität gewinnen. Plattformstrategien für Immobilien können Flexibilität und Mobilität maximieren.

LEBENSABSCHNITTSWOHNUNGEN FÜR DIGITALE NOMADEN

Wohnen befindet sich seit eh und je im Spannungsfeld zwischen Mobilität und Immobilität. Während sich die digitalen Nomaden als Speerspitze der globalen Unabhängigkeit durch die Welt coden und programmieren, ist der grösste Teil der Schweizerinnen und Schweizer sesshaft. Nur ein Bruchteil aller Schweizer Umzüge geht über einen 30-Kilometer-Umkreis hinaus.⁴² Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass die Nachfrage nach einfach zugänglichem, temporär nutzbarem und multilokal zur Verfügung stehendem Wohnraum weiter zunimmt. Das ist in erster Linie den bereits beschriebenen Lebensabschnittsnomaden zuzuschreiben. Als Folge wird Wohnen auf Zeit immer wichtiger.

So widmete sich beispielsweise die britische Eingabe an der Architekturbiennale in Venedig dem Thema der Temporalität und ihren Auswirkungen auf das Wohnen.⁴³ Im Rahmen des Projekts «Home Economics» wurden fünf verschiedene Wohnungen konzipiert aufgrund eines unterschiedlichen Bedürfnisses nach Zeit, die man dort zu verbringen plant. So sieht eine Wohnung für

ein paar Stunden ganz anders aus als eine für Tage, Monate, Jahre oder sogar Dekaden.

Den mobilen und ortsungebundenen Lebensstil treibt das ursprünglich als Kunstprojekt, mittlerweile als Start-up von Investoren übernommene Projekt «New Eelam»⁴⁴ sogar noch einen Schritt weiter. Ihr Ziel ist das Zur-Verfügung-Stellen eines flexiblen und globalen Hausabonnements für diejenigen, die sich jenseits von Nationalitätsgrenzen und Staatsangehörigkeiten bewegen. Wohnen soll streamingfähig werden wie Musik und Filme. Die ganze Welt wird zum Zuhause, das Ideal des Weltbürgers wird hochgehalten. Ähnliches offeriert «Remote Year»⁴⁵: Man wohnt und arbeitet jeden Monat in einer anderen Stadt, ein ganzes Jahr lang, kauft sich also ein Produkt an der Schnittstelle zwischen Reisen und Arbeiten. Organisationsaufwand für die Bewohner: fast gleich null.

ZWISCHENNUTZUNGEN ALS PUFFER

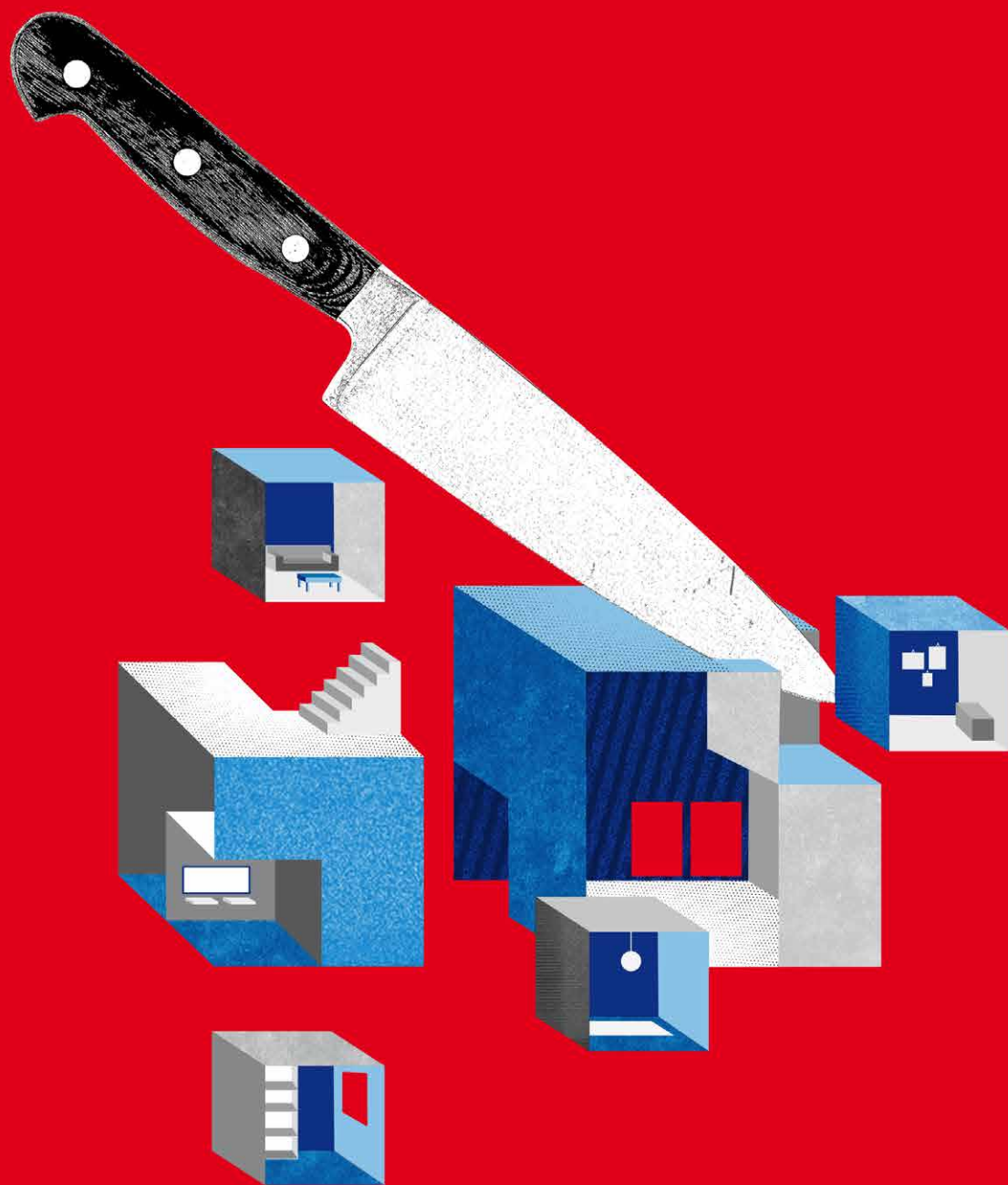
Dass Wohnen mobil und flexibler wird, zeigen auch gegenwärtige Entwicklungen im Bereich der Zwischennutzungen von leer stehenden Wohn-, Büro- oder Hotelgebäuden. Zwischennutzungen sind attraktiver als Umnutzungen, weil dort baulich nicht viel geändert werden muss. Bei Umnutzungen, die viele Anpassungen der baulichen Substanz verlangen, liegt ein Ersatzneubau näher. Das «Waldhaus» in Zürich von Projekt Interim beispielsweise stellt als Zwischennutzung ehemalige Hotelzimmer als Wohnungen zur Verfügung – eine 2-Zimmer-Wohnung mit Seesicht, an exklusiv-

⁴² Schnorf, Patrick (2017): Trends im Immobilienmarkt. Wüest und Partner. Mündliches Referat.

⁴³ <https://www.youtube.com/watch?v=ewDkaQRUEf0>

⁴⁴ <http://new-eelam.com/>

⁴⁵ <https://remoteyear.com/>



ver Lage am Zürichberg, für 800 Franken im Monat. Dass es ein Bedürfnis nach günstigem, einfach zugänglichem Wohnraum gibt, bestätigen die Verantwortlichen dieses Projektes: «Wir stellen vor allem in den grossen Städten eine sehr hohe Nachfrage nach günstigen Wohnmöglichkeiten fest, selbst bei sehr kurzfristigen Projekten von wenigen Monaten. Der Ausbau sowie die Grösse spielen dabei meist eine untergeordnete Rolle. Im Projekt Waldhaus erreichten uns über 2500 Bewerbungen, was auf die Anzahl Wohnungen, die zu vergeben war (70), im Vergleich zu anderen Ausschreibungen noch nicht mal übermässig viele waren. In anderen Wohnprojekten in der Stadt Zürich erreichen uns teilweise über 100 Bewerbungen pro Wohnung. Die Demografie ist ausserordentlich breit, von 18 bis 65, aus fast allen Berufszweigen und Zivilständen.»⁴⁶

Zwischennutzungen gewinnen auch in anderen Städten an Bedeutung: In London versucht gerade das Projekt «Shed» Fuss zu fassen.⁴⁷ Leere Warenhäuser und Büros werden dabei mit kleinen Hütten ausgestattet, aufgebaut in einem Tag, um temporären und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dass nicht alles neu gebaut werden muss, zeigt auch der Hotel-Konkurrent Airbnb, der sich auf Kurzzeit-Vermietung von Zimmern oder Wohnungen spezialisiert hat. Es gibt bereits Menschen, die ausschliesslich in Airbnb-Wohnungen leben.⁴⁸

WOHNUTOPIEN ALS MÖGLICHKEITEN, NOCH NICHT ALS REALITÄTEN

Es gibt viele waghalsige Ideen, kleine, mobile und flexible Wohnungen marktfähig zu machen.⁴⁹ Auf Alibaba kann man ganze Häuser bestellen, der Instagram-Kanal Vanlife zelebriert die örtliche Unabhängigkeit, und auch der Gang in die Luft oder ins Wasser taucht in Zukunftsvisionen auf: Samsung prognostiziert, dass am Ende dieses Jahrhunderts Drohnen die eigenen vier Wände in

die Ferien fliegen.⁵⁰ Und der argentinische Künstler Tomás Saraceno tourt mit seiner Ausstellung «Aerocene» um die Welt, in der er Gedanken über die Eroberung der Luft als Wohnraum anstösst.⁵¹ Dazu kommen all die angedachten Wohnumgebungen in Küstennähe, die aufgrund eines steigenden Meeresspiegels auf Wasser gebaut werden könnten.⁵² Bei diesen Ideen handelt es sich jedoch eher um Gedankenexperimente, um spannende künstlerische wie mediale Auseinandersetzungen als um marktwirtschaftliche tragfähige Lösungen. Deshalb stehen sie für Möglichkeiten, nicht für Realitäten – mehr Fiktion als Fakt.

Mittelfristig realistischer ist eine Mobilisierung von Wohnungen durch atmende Grundrisse. Während bei dauerhaft veränderten Lebensumständen auch weiterhin ein Wechsel in der Wohnsituation üblich bleibt, könnten kurzfristige Veränderungen durch flexiblere Wohnungen aufgefangen werden. Die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich hat das elegant gelöst, indem sie ihren Mieterinnen und Mietern ein «Jokerzimmer» anbietet: ein Zimmer, das man spontan für eine kurze Zeit dazumieten kann, beliebt bei Jugendlichen und Schwiegereltern.⁵³

⁴⁶ Mündliche Mitteilung von Lukas Amacher, Projekt Interim.

⁴⁷ <http://popucity.net/the-shed-project-turns-vacant-buildings-into-livable-spaces/>

⁴⁸ <http://www.businessinsider.com/senior-nomads-travel-the-world-airbnb-2016-7>

⁴⁹ <http://popucity.net/tiny-houses-for-the-masses>

⁵⁰ <https://www.youtube.com/watch?v=xtR7poDwb9s>

⁵¹ Saraceno, Tomás (2017): *Aerosolar Journeys*. Herausgeber Museum Haus Konstruktiv und Wilhelm-Hack-Museum. Ausstellungskatalog.

⁵² <https://www.nationalgeographic.com/magazine/2013/09/rising-seas-coastal-impact-climate-change/>

⁵³ https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923_Kalkbreite-Projektdokumentation_2014_web.pdf

Einer kleinen Wohnung fehlt das Überschüssige. Man kann sich in ihr einfinden, sie sich aber nicht individuell aneignen.

DAS HAUS ALS PLATTFORM: IMMOBILIE UND BETRIEB TRENNEN SICH

Flexibler als die Hardware der Immobilie war schon immer die Software von Einrichtung und Infrastrukturen. Ähnlich wie in anderen Dienstleistungsbranchen bietet auch in der Wohnungsbranche ein Plattformkonzept hohe Flexibilität bei niedriger Kapitalbindung – es kann Full-Service bieten, ohne eigene Services zu offerieren. In diese Richtung geht beispielsweise das Working-Living-Hotel-Projekt «Joe&Joe» der Accor-Hotelgruppe: «Looking to bring on fifty venues by 2020, the brand is hoping to attract a millennial culture with spaces playfully designed for a range of activities, including everything from working to concert going to DIY workshops and yoga classes.»⁵⁴ Es ist in diesem Zusammenhang wohl einfacher, etablierte Dienste und Services in das Gebäude zu holen, anstatt das Gym und das Café selber zu betreiben – man arbeitet lieber mit der lokal präsenten Fitnesskette oder dem bekannten Barbetreiber zusammen, als alles selber unterhalten zu wollen.

Wie bei Plattformkonzepten in anderen Branchen (z. B. Facebook, Ebay, Uber, Alibaba) ist es wahrscheinlich, dass der Löwenanteil des Profits bei den Plattformanbietern und Vernetzern verbleibt, während die Produzenten der eigentlichen Services eher geringe Margen verzeichnen können. Allerdings hat auch in diesem Fall der Plattformbetreiber eine Verantwortung für die Qualität der Services und die Qualität der Com-

munity. Wird eine Immobilie als Plattform konzipiert, sind Produzenten und Konsumenten von Gemeinschaft zumindest teilweise identisch. Jeder Nutzer der Plattform, also jeder Bewohner, trägt nach seinen eigenen Vorstellungen zu den Angeboten der Plattform bei und fragt auf der Plattform angebotene Services nach. Der Betreiber der Plattform-Immobilie (der nicht mit dem Eigentümer identisch sein muss) steht dabei in der Pflicht, die Community herzustellen, mit Regeln zu versehen und dauerhaft zu pflegen.

ANEIGNUNG STATT TOTALE FLEXIBILITÄT

Ein ganz spezieller Experte für Wohnen auf kleinem Raum ist das Human Design Center der US-Raumfahrtbehörde NASA. Es spielt auf ein bekanntes Problem einer Unterkunft an, die perfekt durchgeplant ist: «Ihr fehlt gerade das Überschüssige und Ungenutzte. Der Bewohner kann sich immer nur in ihr einfinden, sie sich aber nicht individuell aneignen.»⁵⁵ So kommt die NASA zum Schluss, dass Bewohnerinnen und Bewohner einen

⁵⁴ <https://www.psfk.com/2017/05/millennial-co-living-hotel-brand-begins-to-take-shape-in-cities-worldwide.html>

⁵⁵ Ochs, Birgit (2016): Leben in der Box. Online: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/trend-mikroapartments-leben-in-der-box-14451564.html>

gewissen Flexibilitätsspielraum brauchen.⁵⁶ Ein Wohnraum muss veränderbar, aneigenbar, multifunktional und anpassbar sein. Dafür kann es aber schon genügen, wenn man das Licht dimmen oder andere kleine Änderungen vornehmen kann – oder man mit der Raumhöhe spielen und aus einem Bett plötzlich ein Hochbett machen kann. Zu viel Flexibilität überfordert oftmals die Bewohner; es sei denn, sie funktioniert auf Knopfdruck.

Auf einer übergeordneten Ebene lässt sich sagen, dass bei der gebauten «Hardware» in der Schweiz wenig disruptive Entwicklungen möglich sind, aufgrund von hoher Regulierungsdichte, Investitionsdruck und Platzmangel. Bei der «Software» jedoch, und dazu gehört auch der Mensch, sieht dies anders aus.

THESE 4

Augmented Convenience – Technologie kann Wohnen zu einem höchst personalisierten Erlebnis machen.

Technologische Entwicklungen bergen das Potenzial, das Zusammenwohnen neu zu organisieren. Entwicklungen in Bereichen wie Virtual Reality, Spracherkennung oder Chatbots können dazu beitragen, dass Wohnen zu einem massgeschneiderten Erlebnis mit maximaler Bequemlichkeit wird.

AUGMENTED RELATIONSHIPS: DAS DIGITALE DIENSTPERSONAL KOMMT IN DIE STUBE

Technologie im Wohnen ist wohl kein temporärer Trend, der rasch wieder vorübergeht. Auf den Kühlschrank verzichten wir nicht so bald wieder, das Internet geht auch nicht mehr weg. Doch unbeeinträchtigt davon, ob bald Roboter unsere Häuser bau-

en oder diese gleich direkt aus dem 3-D-Drucker kommen, smarte Geräte unsere Küchen einnehmen oder Katzentürchen mit einem Chip geöffnet werden, Strom dezentral produziert und gespeichert wird oder Solarpanels nicht mehr von normalen Dachziegeln zu unterscheiden sind, das Wohnenerlebnis verändert sich deshalb nicht grundlegend. Anders sieht es aus, wenn technologische Entwicklungen das Zusammenwohnen der Menschen direkt betreffen. Glaubt man den Versprechungen der Industrie, können technologische Entwicklungen in Bereichen wie Sprachsteuerung, Virtual Reality oder Chatbots dazu beitragen, dass Wohnen bald zu einem massgeschneiderten Erlebnis mit maximaler Bequemlichkeit wird. Die digitale Infrastruktur bringt neue Schnittstellen und Berührungspunkte mit sich, die das Zusammenwohnen definieren und einen neuen Zugang zu einer Gemeinschaft ermöglichen.

Zwei der prominentesten Beispiele in diesem Kontext sind Amazon Echo und Google Home. Bedient durch die Sprache werden diese Geräte zum persönlichen Assistenten in den eigenen vier Wänden, versprechen, immer und überall zuzuhören, erzählen Witze, bestellen ein Taxi, schleimen sich sogar ein.⁵⁷ Es wird zwar noch eine Weile dauern, bis man mit Maschinen genau gleich spricht wie mit Menschen, aber die Neudefinition der Steuerung technischer Geräte durch die Stimme statt durch die Hand ist in vollem Gange.

⁵⁶ NASA (2015): Minimum Acceptable Net Habitable Volume for Long-Duration Exploration Missions. NASA Human Research Program.

⁵⁷ http://www.focus.de/digital/multimedia/der-sprachassistent-im-alltagstest-google-machst-du-den-abwasch-meine-wg-erfahrung-mit-google-home_id_7529245.html

CHATTEN STATT SCHÄFCHEN ZÄHLEN

Auf Text anstatt auf Stimme setzen vorläufig die sogenannten Chatbots, ein Akronym für Chatter Robots – Roboter oder Algorithmen, mit denen man chatten kann. Der amerikanische Matratzenhersteller Caspar, der mit seinen postalisch verschickbaren Möbeln das Bett zum Lifestyleobjekt der Millennials gemacht hat, entwickelte kürzlich den Insomnobot-3000⁵⁸. Dabei handelt es sich um einen Chatbot, mit dem (oder der?) man via Smartphone kommunizieren kann. Allerdings nur zwischen 11 Uhr abends und 5 Uhr morgens, denn seine (oder ihre?) Aufgabe ist es, Gesellschaft zu leisten, wenn man nicht einschlafen kann. Basierend auf künstlicher Intelligenz sollte es sich so anfühlen, wie wenn man mit einem menschlichen Wesen chattet.

VIRTUELLE WOHNREALITÄT

Auch Facebook ist drauf und dran, sein soziales Medium zu erneuern. Der Dienst «Facebook Spaces» wird als Facebook im virtuellen Raum angepriesen: «Hang out with your friends in a fun, interactive virtual environment as if you were in the same room, no matter where you are.» So könnte ein neues Medium unter dem Schlagwort «Social-VR» entstehen, um sich mit anderen Menschen zu treffen und auszutauschen, die sich physisch nicht am gleichen Ort befinden. Ein anderer Bereich, in dem Virtual Reality die Immobilienbranche beeinflussen könnte, ist die Wohnungsvermittlung beziehungsweise der Zugang zu Wohnungen. Zukünftig können potenzielle Mieter eine Wohnung in der virtuellen Realität besichtigen, sogar bevor sie gebaut ist, um ein erstes Gefühl für die Wohnung, ihren Grundriss und ihre Grösse zu erhalten⁵⁹. Dies ist vor allem für standardisierte Microapartments von Interesse, da deren Aufbereitung in eine VR-Umgebung relativ einfach und skalierbar ist.

PLACELESSNESS: DAS HEIMATGEFÜHL LÖST SICH VON DER IMMOBILIE

In Zeiten, in denen soziale Interaktionen vermehrt im digitalen Raum stattfinden, man durch das Smartphone oder andere Werkzeuge ständig Zugang zu Freunden und Familie hat, verlagert sich unser Verständnis von Heimat und Familiarität verstärkt in die Cloud. Dies bietet die Chance, auch weit entfernten Menschen nah zu sein. Das massenfähige Getrennt-von-zu-Hause-Leben wurde wohl erst durch moderne Kommunikationsmittel ermöglicht. «Polymedia communication cannot solve fundamentally social problems, but media environments can afford families that do not share a single roof different ways to be together. In other words, for some migrant families home is in polymedia.»⁶⁰

Wie verändert sich das Heimatgefühl in einer total vernetzten und hypermobilen Welt? Wird das zukünftige Zuhause nicht mehr physisch definiert, sondern basierend auf Freundschaften und Interaktionen? Wie sieht ein Zuhause in der digitalen Welt aus? Schon jetzt, so eine Studie des Möbelkonzerns Ikea, assoziiert nur noch rund ein Viertel der Menschen «Home» mit einem physischen, sogar nur 7 % mit einem geografischen Ort. Knapp die Hälfte definiert es als den Ort, wo man die wichtigsten Beziehungen pflegt.⁶¹

⁵⁸ <http://insomnobot3000.com/>

⁵⁹ <https://www.nytimes.com/2016/02/14/realestate/virtual-reality-to-sell-homes.html>

⁶⁰ Madianou, Mirca: Doing Family: Home in Polymedia. In: Harvard Design Magazine (2015): Family Planning. Nr. 41.

⁶¹ http://www.ikea.com/ms/en_JP/life-at-home-report/

In Zeiten, in denen soziale Interaktionen vermehrt im digitalen Raum stattfinden, verändert sich unser Verständnis von Heimat und Familiarität.

Die Beziehungen zwischen Mensch und Maschine sind damit (zumindest noch) nicht gemeint. Momentan wird die Zunahme solcher Interaktionen zwischen Kohlenstoff- und Siliziumwelt eher als dystopisches Szenario gesehen; zu hoch ist die Abneigung, dass man sich immer weniger in der realen Welt mit realen Menschen beschäftigt.⁶² Technologie wäre dabei nicht ein Werkzeug, um Menschen zu verbinden, sondern eher um Menschen zu ersetzen.

In der Praxis wird das Verhältnis zwischen Menschen, Maschinen und Software jedoch nicht so sehr von grundlegenden philosophischen Fragestellungen definiert, sondern vor allem von Convenience. Denn nur Dienste und Services, die dem Menschen mehr Komfort bieten, indem sie sehr individuell auf persönliche Präferenzen eingehen können, werden von den Nachfragern wertgeschätzt. Mit der Frage, wie man die zukünftige künstliche Intelligenz in Form von Geräten, die zuhören, reden und antworten können, demokratischer und menschlicher machen kann, beschäftigt sich beispielsweise das Projekt «Do You Speak Human?» von SPACE10.⁶³ Dort wird erforscht, wie die Geräte designt sein müssen, dass sie von uns Menschen akzeptiert werden.

Auch im Wohnbereich hat Convenience einen höheren Stellenwert als Smartness. Dementsprechend stehen die Chancen gut, dass sich eher sogenannte «Calm Technologies» durchsetzen

werden. Das sind Geräte und Hilfsmittel, die dezent im Hintergrund unseren Alltag erleichtern.⁶⁴ Denn erst, wenn digitales Wohnen gemütlich wird, wird es auch gesellschaftlich akzeptiert.⁶⁵ Die Architektur sucht somit Antworten auf die Frage, wie man die Convenience-Vorstellungen der digitalen und der analogen Welt in einem physischen Raum kombinieren kann. Wie kann dort einfache Vernetzung gelingen, wie lassen sich natürliche Kontakte herstellen – also Kontakte, die von den jeweils Beteiligten als natürlich eingeschätzt werden? Dadurch können auch neue Lösungen für ein Problem gefunden werden, das mit Singularisierung und Individualisierung scheinbar untrennbar verbunden ist: Einsamkeit. Es ist vor allem eine junge, urbane Schicht, die sich einsam fühlt – und dagegen könnte auch die Art und Weise, wie wir wohnen, einen Beitrag leisten.

⁶² Die Ur-Angst, dass Maschinen menschliche Funktionen übernehmen, ist nicht neu. Schon 1966 stellte Ruth Sutherland, die Entwicklerin von ECHO IV – einer Ur-Version dessen, was wir heute Smart Object nennen –, die Frage: «Will it replace me?». Ihre Antwort darauf ist Nein, ohne zu verschweigen, dass Technologie sehr wohl Auswirkungen auf menschliche Beziehungen hat (vgl. ÅYR [2015]: «Will it replace me?», In: Harvard Design Magazine [2015]: Family Planning, Nr. 41).

⁶³ <http://doyouspeakhuman.com/>

⁶⁴ Case, Amber (2015): Calm Technology: Principles and Patterns for Non-Intrusive Design.

⁶⁵ vgl. GDI-Studie (2015): Smart Home 2030.

THESE 5

Branded Living – Wohnen wird zur Marke.

Um die individuellen Lebensstile der Bewohnerinnen und Bewohner besser als bisher zum Ausdruck zu bringen, entwickelt sich ein Markenwohnen. Zukünftig wohnt man deshalb weniger mit Strasse und Hausnummer, sondern mehr mit Labels: im James, auf dem Hunzikera-real, bei der PWG. Es eröffnet sich ein Marktpotenzial für internationale Wohn-Netzwerke.

Die Ausdifferenzierung der Lebens- und Wohnstile führt dazu, dass sich die Bewohner noch mehr mit ihrer Wohnform identifizieren – Wohnen wird noch mehr zum Spiegel individueller Werte und Bedürfnisse. Im analogen 20. Jahrhundert reichte für die Identifikation in vielen Fällen die Postadresse aus: Eine Wohnung an der Goldküste des Zürichsees markierte Status und Lebensstil ebenso eindeutig wie eine Wohnung in den Arbeitervierteln des Hard-Quartiers. Im digitalen 21. Jahrhundert wird der Status nicht mehr nur durch Hardware und Standort markiert, sondern auch durch die Software, die als eine Art «digitale Schicht» in die Wohnung miteinzieht. So wichtig diese digitale Schicht für das Wohnerlebnis und den eigenen Status ist beziehungsweise werden wird, so wenig ist sie für die Aussenwelt sichtbar. Der Unterschied zwischen analogem und digitalem Wohnen an der Goldküste oder im Stadtkreis 4 kann gewaltig sein – aber Strasse und Hausnummer lassen ihn nicht erkennen.

Eine aus anderen Branchen bekannte Lösung für das Differenzierungsproblem ist die Markenbildung. Und tatsächlich ist zu beobachten, dass immer mehr Brands im Wohnungsmarkt auftauchen. Diese Marken, die sich durch Genos-

schaften wie ABZ oder Stiftungen wie PWG, durch private Anbieter wie Common oder WeLive oder Labels wie Minergie oder Greencity manifestieren, verkaufen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch einen Lifestyle dazu. Es kann sich dabei um eine ideologische Markierung handeln oder um eine ökologische, um die Zuschreibung eines sozialen oder ökonomischen Status oder schlicht um ein Komfortpaket, das mit der Wohnung mitverkauft wird. So gibt es vermehrt massgeschneiderte Antworten für eine breite Palette an Lebensentwürfen. All das wird zusammengefasst unter dem Begriff «Branded Living».

Für die Konsumenten solcher Wohnmarken, ob als Eigentümer, Langzeit- oder Kurzzeitmieter, ergeben sich durch das Branding neue Distinktions- und Identifikationsmöglichkeiten. Für die Anbieter entsteht daraus zum einen die Chance, mittels des durch die Markierung geschaffenen Werts am Markt einen höheren Preis zu erzielen. Zum anderen bietet sich vor allem für international tätige Anbieter ein zusätzliches Potenzial: Wiedererkennungswert. Hat jemand in einer Stadt gute Erfahrungen mit einer Wohnmarke gemacht, bietet es sich an, den Dienst auch in einer anderen Stadt wieder in Anspruch zu nehmen.

Nicht jede Wohnmarke ist international einsetzbar. Ein ideologisches Branding wie beim Zürcher Kalkbreite-Projekt lebt beispielsweise stark von den spezifischen lokalen Gegebenheiten. Ein Versuch, ähnliche Szenen in Kapstadt, Sydney oder Manchester anzusprechen (wenn es dort überhaupt ähnliche Szenen gibt), würde in erster Linie mit den dortigen Besonderheiten scheitern, sodass allenfalls eine schwache Internationalisierung der Wohnmarke erreichbar wäre. Deutlich bessere Möglichkeiten zu einer internationalen Markenbildung gäbe es für ökologische Wohn-



brands oder für mit einer Marke verbundene Komfortpakete.

Markenanbieter können so ein weltweites Netzwerk aus Wohnungen schaffen, aus dem sich potenzielle Bewohnerinnen und Bewohner zwar jederzeit entziehen könnten – aber warum sollten sie? Ein Filterbubble-Effekt, ähnlich wie bei Social-Media-Plattformen, trägt zur Convenience der Nutzer bei, zudem steigen die Umstiegskosten.

Bisher sind internationale Wohnungsmarken allenfalls in Ansätzen vorhanden. Einer der am weitesten fortgeschrittenen Ansätze ist die Wohnstyle-Marke «Yoo». 1999 vom Immobilienunternehmer John Hitchcox und dem französischen Designer Philippe Starck gegründet, hat Yoo seither nach eigenen Angaben insgesamt 61 Wohnprojekte auf fünf Kontinenten verwirklicht, unter anderem in Wien, Berlin und Hamburg.

Wohnstreaming-Services wie von «New Eelam» oder «Remote Year» sind exotische Experimente in dieser Richtung, als marktgängiger dürften sich Angebote von Unternehmen erweisen, die bereits für andere Funktionen internationale Netzwerke aufgebaut haben, wie etwa das Co-Living-Ange-

bot «We Live» des multinationalen Co-Working-Anbieters «We Work». Aber auch für Hotelketten oder Mobilitätsanbieter von Fluglinien bis zu Autobauern könnte sich dieses Marktsegment erschliessen.

THESE 6

Somewhere strikes back – Wohnen verliert seine Unschuld.

Je stärker der Trend zum mobilen, offenen Lebensstil wird, desto stärker wird auch der Gegen-trend zur verwurzelten, einfachen Lebensweise. Zusammen mit dem wachsenden Druck, nachhaltigen, gesunden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kann dies sogar zu einer gesellschaftlichen Ächtung besonders aufwendiger Wohnformen führen.

Wohnen im Anthropozän ist umstritten. Es kommen immer lautere Forderungen nach bezahlbarem und einfach zugänglichem Wohnraum. Denn in letzter Zeit hat sich die Lage vor allem für Wenigverdienende verschlechtert. «Bei den einkommensschwächsten Haushalten (unterstes Einkom-

mensfünftel) ist der Anteil der Wohnkosten am Haushalteinkommen seit 1998 gestiegen und liegt gemäss aktuellen Zahlen von 2014 mittlerweile bei 31 %. Das ist deutlich mehr als bei Besserverdienenden: Haushalte mit mittleren Einkommen müssen im Schnitt unter 20 % ihres Budgets für Wohnkosten aufwenden, Haushalte des obersten Einkommensfünftels gar nur 10 %. Diese Unterschiede sind nicht nur beträchtlich, sie haben sich in den letzten 20 Jahren auch deutlich verschärft.»⁶⁶

Nicht grundlos hat beispielsweise die Stadtzürcher Bevölkerung im Jahr 2011 dafür gestimmt, dass bis ins Jahr 2050 der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen um einen Drittel erhöht werden soll.⁶⁷ Heute liegt er bei knapp 30 %. Die Nachfrage nach bezahlbarem, nicht dem spekulativen Markt unterworfenem Wohnraum ist für eine breite Bevölkerungsschicht gross. Und spätestens seit «Dichtestress» im Jahr 2014 zum Unwort des Jahres gewählt wurde, ist klar: Wohnen hat seine Unschuld verloren und ist Konfliktstoff geworden.

Die Spreizung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse übersetzt sich beim Thema Wohnen häufig in eine Polarisierung von Lebensstilen. Typisch hierfür ist der Begriff «Gentrifizierung»: Eine Aufwertung der Wohnumgebung lockt kaufkräftigere Schichten an, führt zu steigenden Kosten, erhöht das Interesse von Investoren, deren Projekte das Wohnviertel weiter aufwerten, und immer so weiter – bis die ursprünglichen Bewohner sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten können und verdrängt werden. Die klassischen Konfliktlinien verlaufen dabei zwischen Arm und Reich sowie zwischen Tradition und Moderne.

Aktuell gewinnt eine neue Konfliktlinie an Bedeutung: diejenige zwischen digital und analog.

Die Profiteure der Digitalisierung drängen die noch im Analogen verhafteten Bevölkerungsgruppen zurück. Plastisch wird diese Gegenüberstellung in den vom britischen Journalisten David Goodhart geprägten Begriffen «Anywheres» und «Somewheres».⁶⁸ Anywheres sind gebildet und mobil, sie schätzen Offenheit und Autonomie. Somewheres sind lokal verwurzelt und weniger gebildet, sie schätzen Familiarität und Sicherheit. Die weltensbürgerlichen Anywheres mit ihrer transportablen Identität sind im Gegensatz zu den an ihr lokales Umfeld gebundenen Somewheres überall zu Hause. Bei den Anywheres handelt es sich um die Vertreter des Mobile Work Movements: gut ausgebildete, begehrte Arbeitskräfte, die für eine projektbezogene Arbeit in die Schweiz kommen. Eine hohe Flexibilität bei der Wahl des täglichen Arbeitsortes ist die Regel. Entsprechend verändert sind auch die Anforderungen an das Wohnen sowie an die Lage, Grösse und Ausstattung der Wohnungen.

Neue Wohnprojekte adressieren denn auch häufig die Wünsche von mobilen und erfahrungshungrigen Menschen. Trendige Begriffe wie Townsters und Tripsters machen die Runde, viele Anbieter positionieren sich als Mischung zwischen Hostel, Hotel, Wohnung und Bar und zielen auf die internationalen Millennials mit einer Vorliebe für Spontaneität, Abwechslung und das Unerwartete.⁶⁹

⁶⁶ <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/wohnenextra/weniger-ist-manchmal-mehr.html>

⁶⁷ https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_department/medien/medienmitteilungen/2016/mai/160524a.html

⁶⁸ Goodhart, David (2017): The Road to Somewhere.

⁶⁹ <http://popucity.net/next-level-spaces-for-urban-nomads/>

Diese Gruppe ist zwar weiterhin zahlenmässig eher klein, denn die Schweizerinnen und Schweizer sind mehrheitlich sesshaft. Aber durch die Digitalisierung nimmt ihr Anteil zu, und aufgrund ihrer Rolle als Vorreiter der gesellschaftlichen Entwicklung auch ihre Sichtbarkeit. Als Folge nimmt die Polarisierung zwischen Anywheres und Somewheres zu.

In einer sich verschärfenden Spannungslage um das städtische Wohnen können Microliving-Anlagen gleichermaßen als Problem wie als Lösung wirken. Als Problem, weil sie auf absehbare Zeit in erster Linie Anywheres und Studenten ansprechen, wodurch sie zu einem Wandel der Sozialstruktur in einem Wohnviertel und damit zur Gentrifizierung beitragen. Als Lösung, weil sie zusätzlichen Wohnraum schaffen und damit die bisherigen Bewohner vor Verdrängung schützen. Wohnungsanbieter an tendenziell konflikt-schwangeren Standorten stehen deshalb vor einer kommunikativen Herausforderung – intensiv, aber lösbar.

Als eines der besten Argumente für kompakte Wohnformen bietet sich dabei die Ökologie an. Denn die Energie- und Materialressourcen, die dem Konto der gebauten Umwelt zugeschrieben werden, sind gewaltig. Laut der Klimaschutz-Organisation IPCC verbrauchen die Gebäude weltweit nicht nur einen Drittel der gesamten produzierten Energie, sondern verantworten auch rund die Hälfte des gesamten Abfalls. Das Thema ist so zentral, dass die UNO eines ihrer 17 Sustainable Development Goals der Inklusivität, Sicherheit, Resilienz und Nachhaltigkeit der gebauten Umwelt widmet.

Das Hauptaugenmerk bei der Verbesserung der Ökobilanz von Bauen und Wohnen im Hinblick auf eine postfossile Zeit lag bislang auf dem Ener-

gieverbrauch während der Nutzung. Ein wichtiger Teil der Gesamtbilanz: Vor zwei Jahren war beispielsweise der Stromverbrauch für die Gebäudekühlung in den Vereinigten Staaten so hoch wie der Stromverbrauch des gesamten afrikanischen Kontinents.⁷⁰ Aber eben auch nur ein Teil der Gesamtbilanz. Der ökologische Fussabdruck von Bau bis Abbau (Cradle-to-Cradle-Betrachtung) kann ein völlig anderes Bild und damit andere Prioritäten ergeben. Und noch einmal anders sieht es aus, wenn die Ökobilanz nicht pro Quadratmeter Wohnfläche oder pro Kubikmeter umbauten Raum gezogen wird, sondern pro Person – in dieser Betrachtungsweise schneiden Bauten mit relativ geringer Wohnfläche pro Person deutlich besser ab als die oft sehr grosszügig mit Raum umgehenden Altbauten.

Es wird zwar wohl nie so weit kommen, dass eine politische Instanz eine maximale Wohnfläche vorschreibt (In der Vergangenheit war eher das Gegenteil der Fall: Damit in New York Microapartments gebaut werden durften, musste der damalige Bürgermeister Michael Bloomberg eigenhändig das Mieterschutzgesetz ändern, das eine Mindestwohnfläche von 40 m² vorsah.). Aber die ökologische Effizienz von kleineren Wohnungen mit hohem Sharing-Anteil bei Einrichtungsgegenständen kann sich insbesondere zu Beginn des Anthropozäns als hervorragendes Argument erweisen.

⁷⁰ Bréville, Benoît (2017): Kalte Luft. LE MONDE diplomatique.

FAZIT: WOHNEN MIT DIGITALER SCHICHT

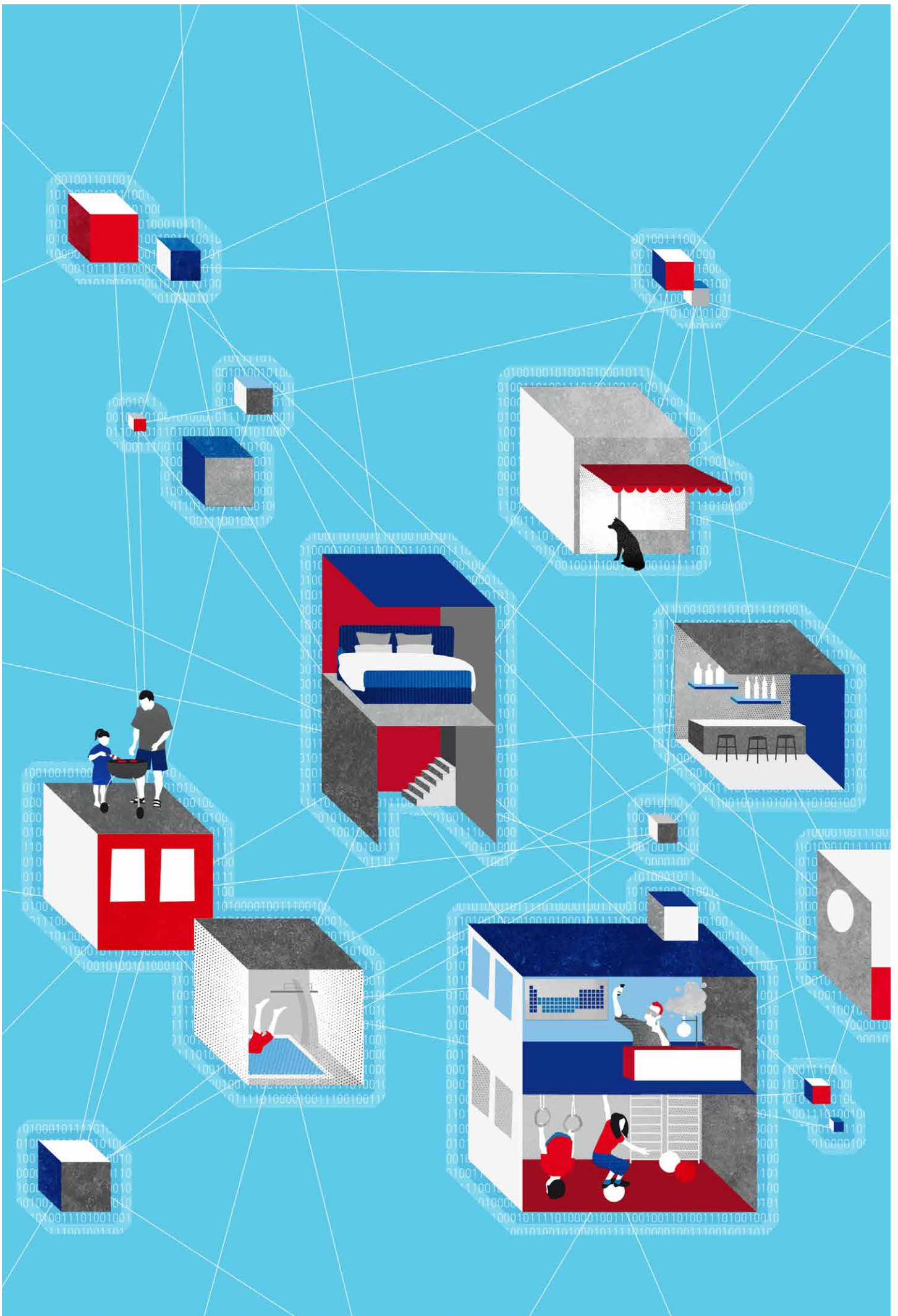
Das Wohnen am Anfang des 21. Jahrhunderts steht vor einem Paradigmenwechsel, der in seiner Dimension und Tragweite mit dem Übergang zum Wohnen im Industriezeitalter vergleichbar ist. Die räumliche Funktionstrennung und physische Standardisierung, die zur Industriekultur des 19. und 20. Jahrhunderts passen, werden in der Epoche der Digitalisierung infrage gestellt und durch Strukturen ersetzt, die prämoderne Konzepte mit postmoderner Convenience verbinden.

Die Digitalisierung legt sich dabei wie eine weitere Software-Schicht in die Baukörper der eigenen vier Wände hinein. Zu den traditionellen vier Schichten (Rohbau, Innenausbau, Inneneinrichtung, Aneignung durch persönliche Gegenstände) kommt eine weitere, eine fünfte Schicht hinzu. Diese digitale Schicht ermöglicht es, Wohnen neu zu denken; und sie erzwingt es vermutlich auch. Sie kann die Wohnung für die Umwelt öffnen und zum Teil einer Gemeinschaft machen. Sie kann angebundene Abgeschiedenheit organisieren und das Leben bei Bedarf ins Haus holen. Damit entstehen neue Chancen für Wohnkonzepte, die sich vom umbauten Raum lösen, der traditionell von Immobilienanbietern vermarktet wird. Und es entstehen neue Herausforderungen, etwa zur Kooperation mit der Umgebung, mit der Stadt. Die Immobilie setzt sich nicht als Parasit in das von der Stadt geschaffene Ambiente, sondern ist ein Bestandteil des Ökosystems Wohnumfeld, schafft und prägt es mit.

Physisch am sichtbarsten wird der Wohn-Paradigmenwechsel in der Dekonstruktion der bislang mit Wohnen untrennbar verbundenen Funktionen. Kochen, Essen, Wäschewaschen, Fernsehen sind nur einige Beispiele für Funktionen, die sich von der Privatsphäre der eigenen Wohnung lösen können – und gemeinschaftlich, auf der Etage, in der Nachbarschaft, auf städtischer Ebene ein neu-

es Leben finden können. Unsere Zeit schafft beste Voraussetzungen, Wohlbefinden von Flächenverbrauch zu entkoppeln: Viele neue Bedürfnisse beim Wohnen wie eine schnelle Internetverbindung oder der Zugang zu anderen Menschen werden entweder unsichtbar oder nicht mehr so flächenintensiv wie früher gestillt. Das kann den Befürchtungen, dass Wohnen auf kleinem Raum Stress auslöst und somit gesundheitsschädlich ist⁷¹, entgegenwirken. Das rein numerische Mass der verfügbaren Quadratmeter als Indikator für Wohnraumqualität wird zwar nicht in der Irrelevanz verschwinden, wird aber an Bedeutung verlieren. In Zeiten, in welchen Menschen immer mehr, immer länger und immer wieder alleine wohnen, hängt die gefühlte Qualität von Wohnraum von dessen Fähigkeit ab, Interaktion und Gemeinschaft zu kreieren. Der Zugang und die Begehrlichkeit von geteilten Flächen sowie die Qualität sozialer Interaktionen werden zukünftig die Wohnraumqualität noch wesentlicher beeinflussen, als sie das heute bereits tun. Doch das ist nicht einfach. Für alle Alleinwohnenden stellt sich die Herausforderung, die ein Zitat der Trendagentur K-Hole treffend auf den Punkt bringt: «Früher wurden Menschen in Gemeinschaften geboren und mussten ihre Individualität finden. Heute werden Menschen als Individuen geboren und müssen Ihre Gemeinschaft finden.» Denn ohne Möglichkeiten, die das Individuum mit der Gemeinschaft verbinden, ist die Existenz als Individualist nicht möglich.

⁷¹ <https://www.theatlantic.com/health/archive/2013/12/the-health-risks-of-small-apartments/282150/>



Wohnen im Wandel – Zusammenfassung⁷²

	Vorgestern (ca. 1800)	Gestern (ca. 1950)	Heute (ca. 2015)	Morgen (ca. 2030)
Wohnen/ Arbeiten	Keine klare Unterscheidung zwischen Arbeiten und Wohnen	Wohnen als Ort der «Nichtarbeit»	Sich auflösende Grenzen zwischen Wohn- und Arbeitsfunktion	Wohnen und Arbeiten passieren multilokal
Familie/ Gemeinschaft	Grossfamilien mit Seitenverwandten, Gross- und Urgrosseltern und Hausangestellten	Wohnen als Lebensform der Kleinfamilie, zwei Generationen in einer Wohnung	Wohnen als Lebensabschnittsform, Diversität der Wohnstile	Temporäre Gemeinschaft ergänzt oder ersetzt Familie
Privatheit/ Öffentlichkeit	Tiefere Scham- und Peinlichkeitsschwellen, Körperlichkeit und Emotionalität auch im öffentlichen Raum	Auseinandertreten von Öffentlichkeit und Privatheit, Wohnen als Ort der Intimität, Entfaltung einer Privatsphäre	Zunehmende Integration von Öffentlichkeit in die Wohnung (Lieferservices, Airbnb)	Grundbedürfnisse werden zu Hause gestillt, alles andere öffentlich
Markt	Kaum Immobilienspekulation, wohnen und wohnen lassen	Entstehung des Wohnungsmarkts, Wohnung als Ware	Alternative Wohnmodelle gewinnen als Abgrenzung zu einem von Spekulation getriebenen Wohnungsmarkt an Wichtigkeit.	Branded Living, Wohnen wird Ausdruck von Lebensstil sowie Teil der sozialen Vernetztheit
Technologie	Wohnen als beinahe technologieloser Ort (Pökeln, Dörren, Einkellern etc.)	Veränderte Grundrisse aufgrund technischer Entwicklungen, Wohnen als Ort der Technisierung (Heizung, Elektroinstallationen, Kanalisation, TV etc.)	Wohnen und Interaktionen werden digital, Smart-Home-Dienste und digitale Assistenten halten langsam Einzug	Internet wird zum Grundbedürfnis, Technologie wird gemütlich, Digitalisierung verändert Zusammenleben und Interaktion

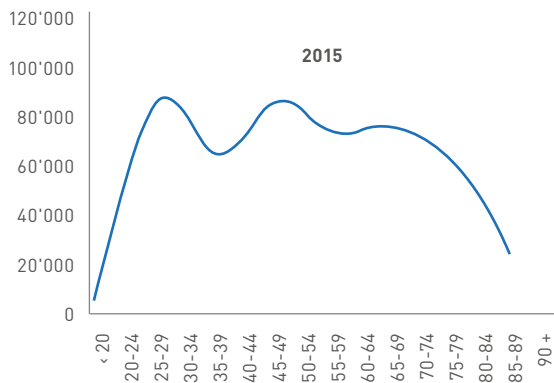
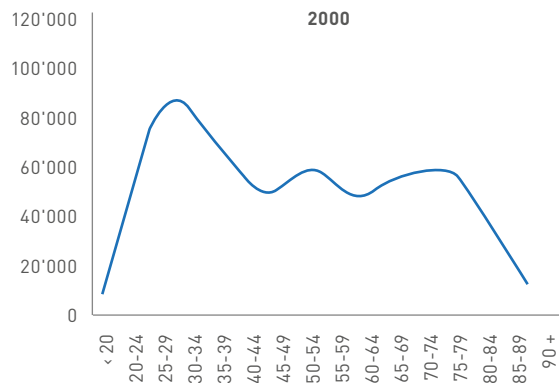
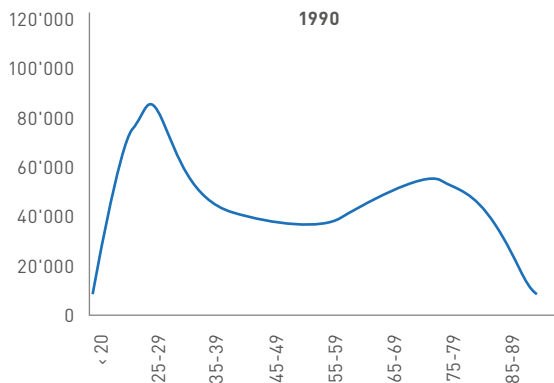
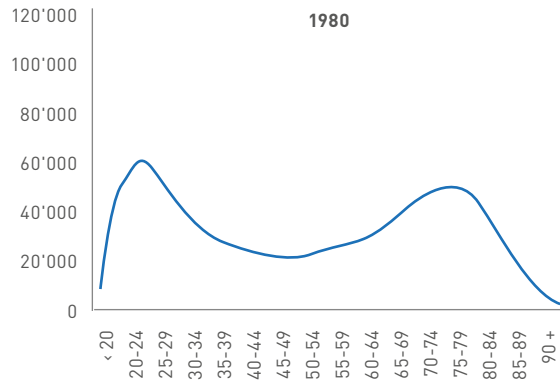
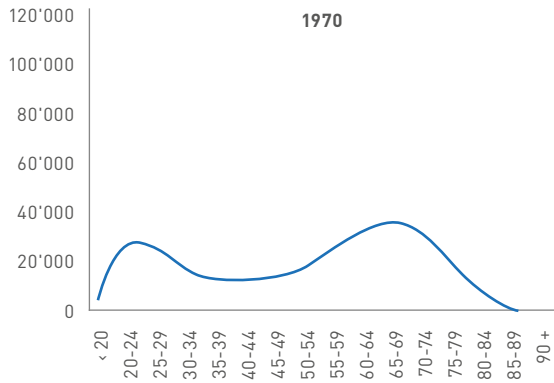
⁷² Angelehnt an Häußermann, Hartmut & Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim-München, und Hanemann, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens. Online: <http://www.bpb.de/apuz/183450/zum-wandel-des-wohnens>

Anhang

Die wichtigsten soziodemografischen Faktoren
der Schweizer Alleinwohnenden auf einen Blick

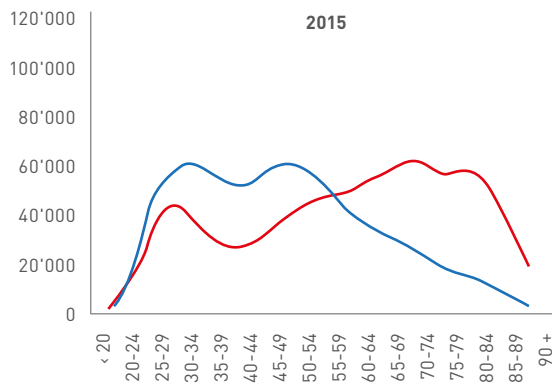
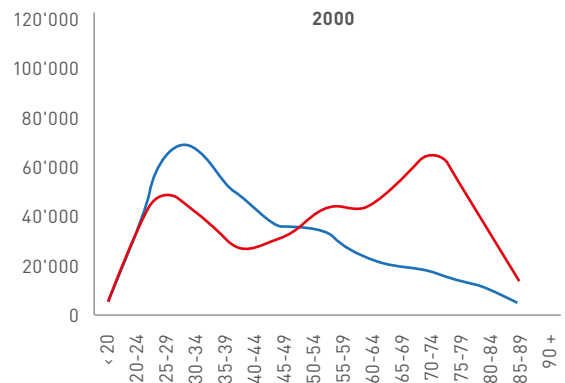
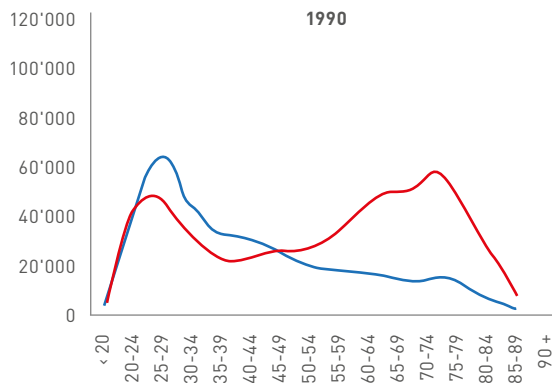
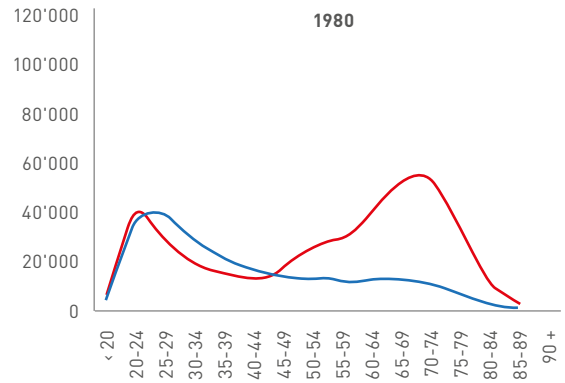
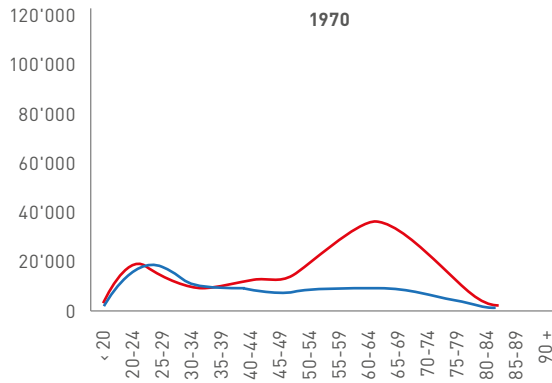
	1970		1980		1990		2000		2015	
	Absolut	Relativ (%)	Absolut	Relativ (%)	Absolut	Relativ (%)	Absolut	Relativ (%)	Absolut	Relativ (%)
Alter	402900	100.0	710329	100.0	920330	100.0	1120878	100.0	1274866	100.0
U30	72528	18.0	168010	23.7	208549	22.7	194122	17.3	147102	11.5
30-60	132669	32.9	239132	33.7	346324	37.6	505989	45.1	598409	46.9
Ü60	197703	49.1	303187	42.7	365457	39.7	420767	37.5	529355	41.5
Geschlecht	402900	100.0	710329	100.0	920330	100.0	1120878	100.0	1274866	100.0
Mann	128740	32.0	266653	37.5	376293	40.9	488632	43.6	594010	46.6
Frau	274160	68.0	443676	62.5	544037	59.1	632246	56.4	680856	53.4
Staatsbürgerschaft	402900	100.0	710329	100.0	920330	100.0	1120878	100.0	1274866	100.0
Schweiz	341662	84.8	610152	85.9	779958	84.7	944398	84.3	992077	77.8
Ausland	61238	15.2	100177	14.1	140372	15.3	176480	15.7	282789	22.2
Zivilstand	402900	100.0	710329	100.0	920330	100.0	1120878	100.0	1287094	100.0
Ledig	188078	46.7	351389	49.5	451829	49.1	538230	48.0	593406	46.1
Verheiratet	20142	5.0	40900	5.8	69673	7.6	108590	9.7	108494	8.4
Verwitwet	148284	36.8	224352	31.6	261534	28.4	271780	24.2	277596	21.6
Geschieden	46396	11.5	93688	13.2	137294	14.9	202278	18.0	307597	23.9
Erwerbsstatus	402900	100.0	710329	100.0	920330	100.0	1120878	100.0	1271892	100.0
Erwerbstätig	232674	57.7	404710	57.0	544467	59.2	654749	58.4	700258	55.1
Erwerbslos	606	0.2	4550	0.6	12320	1.3	28444	2.5	42070	3.3
In Ausbildung	4602	1.1	16746	2.4	18114	2.0	19979	1.8	k.A.	k.A.
Übrige nicht Erwerbstätige	165018	41.0	284323	40.0	345429	37.5	417706	37.3	529564	41.6

Einpersonenhaushalte nach Alter



Quelle: Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählungen 1970-2000. Auskunftsdienst Strukturhebung, info.pop@bfs.admin.ch

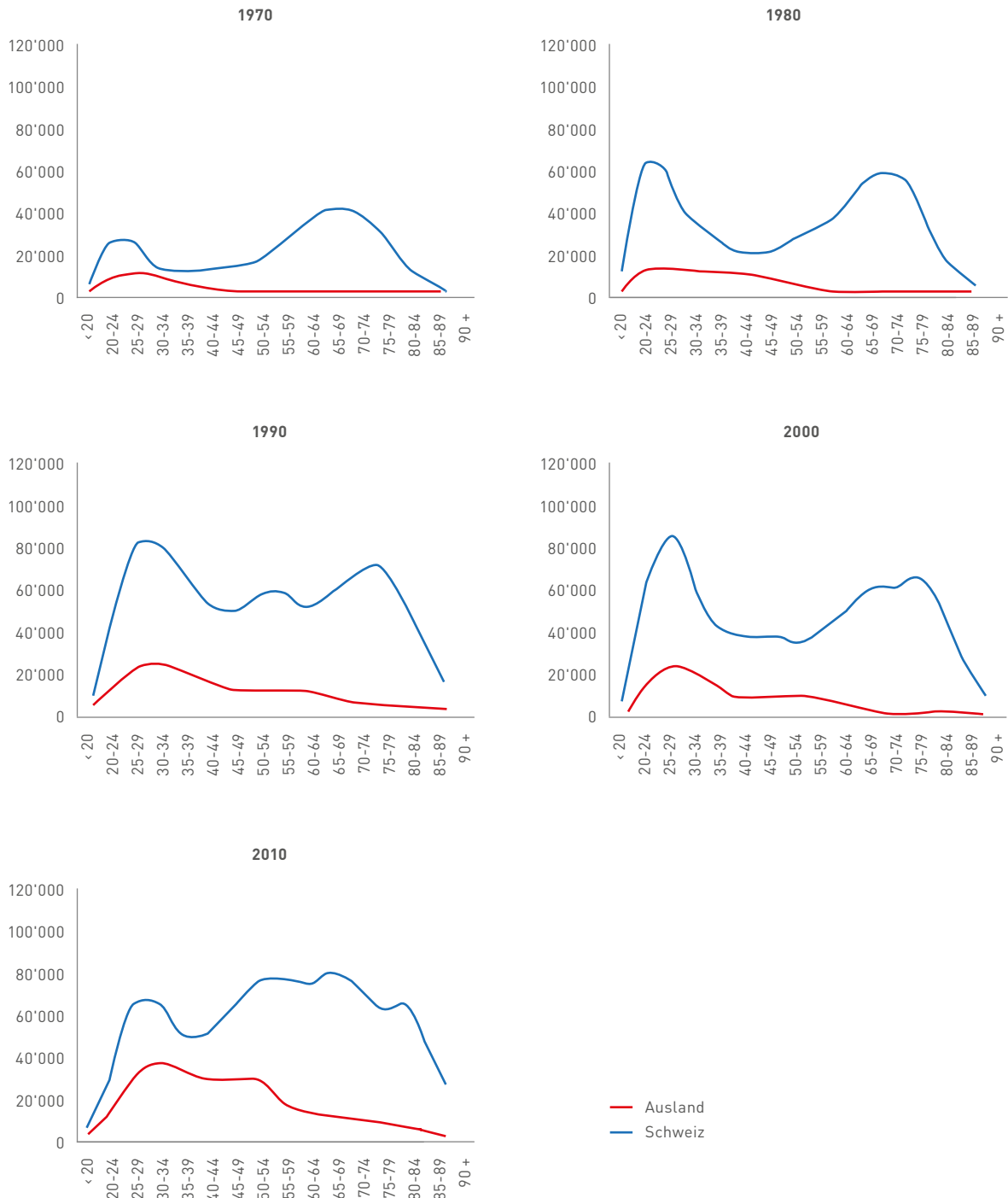
Einpersonenhaushalte nach Geschlecht



— Frau
— Mann

Quelle: Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählungen 1970-2000.
Auskunftsdienst Strukturserhebung, info.pop@bfs.admin.ch

Einpersonenhaushalte nach Staatszugehörigkeit



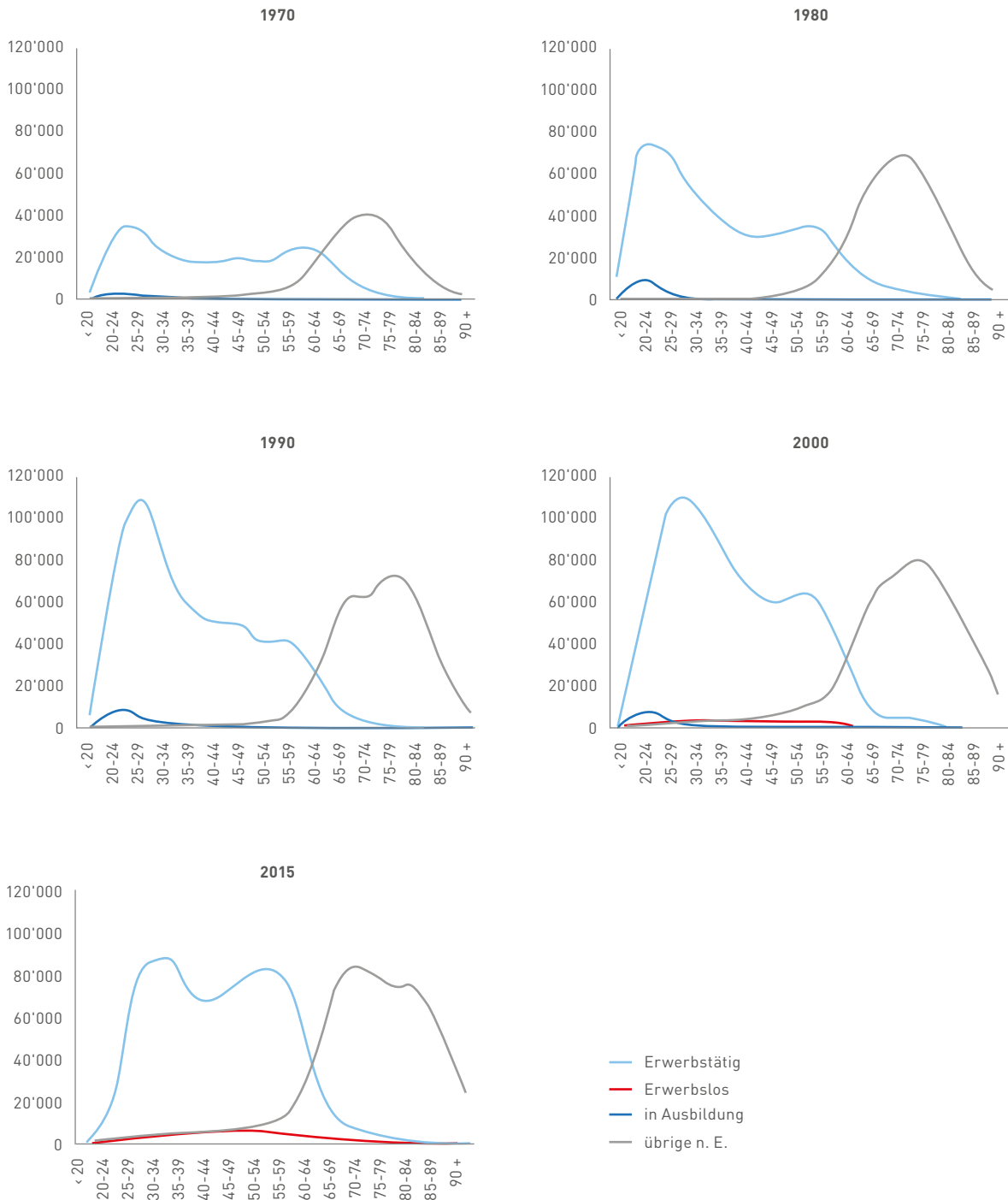
Quelle: Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählungen 1970-2000. Auskunftsdienst Strukturerhebung, info.pop@bfs.admin.ch

Einpersonenhaushalte nach Zivilstand



Quelle: Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählungen 1970-2000. Auskunftsdienst Strukturerhebung, info.pop@bfs.admin.ch

Einpersonenhaushalte nach Erwerbsstatus



Quelle: Bundesamt für Statistik: Eidgenössische Volkszählungen 1970-2000. Auskunftsdienst Strukturerhebung, info.pop@bfs.admin.ch

Expertinnen und Experten

Der Expertenworkshop im Rahmen der Studie diente zur Diskussion der Thesen zur Zukunft des Wohnens. Herzlichen Dank für den wertvollen Beitrag und die produktive Mitarbeit!

- > **Marcel Abbt** ist CFO und Board Member der i Live (Schweiz) AG.
- > **Stefan Camenzind** ist Partner und Executive Director bei Evolution Design in Zürich. Seine Firma konzeptionierte nicht nur Büros für Google (Stichwort: Zukünftige Arbeitsformen), sondern beschäftigt sich auch mit Wohn-, Sport- und Freizeitbauten.
- > **Sascha Alexander Gerster** arbeitet bei der Sektion Energiewirtschaft des Kantons Zürich und beschäftigt sich hauptsächlich mit Fragen zur Energienutzung und -versorgung bei Gebäuden, Prozessen und der Mobilität.
- > **Dr. Marie Glaser** ist Kulturwissenschaftlerin und leitet das ETH Wohnforum in Zürich. Sie arbeitet schwerpunktmässig zu den Themen Wohnen und Armut, Integration, Hausbiografien, Wohnbau und soziale Nachhaltigkeit in der Quartierentwicklung.
- > **Markus Kellermüller** ist CEO der i Live (Schweiz) AG.
- > **Reto Largo** ist Geschäftsführer von NEST – Next Evolution of Sustainable Building Technologies an der Empa in Dübendorf. Er beschäftigt sich mit der Zukunft des Bauens - von nachhaltigen Gebäudetechnologien über Urban Mining bis hin zu Bauen mit Robotern.
- > **Dr. Sabine von Fischer** leitet bei am Institut Konstruktives Entwerfen der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften den Bereich EnergieKultur, ist Architektin, war Redakteurin der werk, bauen + wohnen und schreibt regelmässig für das Espazium.
- > **Michaela Stolcova** ist Architektin bei EM2N Architekten AG und Vertreterin der Kuratorenteams der Ausstellung „Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft“ im Vitra Design Museum in Weil am Rhein.

© GDI 2018

Herausgeber

GDI Gottlieb Duttweiler Institute

Langhaldenstrasse 21

CH-8803 Rüschlikon / Zürich

Telefon +41 44 724 61 11

info@gdi.ch

www.gdi.ch