

Kleinwohnformen

Wohn- und Lebensraum mit Potenzial? Inter- und transdisziplinäre Ergebnisse

Dr. Kathrin Leitner, Selina Lutz, Dr. Stephanie Weiss, Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Felix Bucher, Fabienne Keller



Auftraggeber:in

Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung
ITC «Raum & Gesellschaft» (HSLU)

Zitiervorschlag

Leitner, K., Lutz, S., Weiss, S., Seiler Zimmermann, Y., Bucher, F. & Keller, F. (2025). Kleinwohnformen: Wohn- und Lebensraum mit Potenzial? Inter- und transdisziplinäre Ergebnisse. Hochschule Luzern.

Projektteam

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Selina Lutz, Julian Franke, Leonie Frommenwiler
Felix Bucher, Fabienne Keller

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Dr. Stephanie Weiss, Dr. Kathrin Leitner

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Ersilia Adele Perpignano

Kontakt für Rückfragen

Hochschule Luzern
Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur

Selina Lutz
Technikumstrasse 21
6048 Horw

+41 41 349 37 72
selina.lutz@hslu.ch
hslu.ch/cctp

Impressum

Abbildung Titelseite
GettyImages

DOI
10.5281/zenodo.13734649

Dieses Werk ist lizenziert mit einer CC BY NC ND 4.0 Lizenz

**Weitere Informationen**

hslu.ch
© 04.2025, Hochschule Luzern

Inhaltsverzeichnis

Management Summary

1	Einleitung	1
2	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2.1	Stand der Wissenschaft und der Praxis	2
2.2	Praxisbezug und Transdisziplinarität	2
2.3	Haupt- und Teilforschungsfragen	3
3	Architektonische Typologien	4
3.1	Wohnflächenverbrauch pro Person	4
3.2	Sechs architektonische Typologien	5
3.3	Charakteristische Eigenschaften und Ausstattungen	6
4	Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente	9
4.1	Methode und Daten	10
4.2	Soziodemografisches Profil bezüglich Interessensgruppen	11
4.3	Soziodemografisches Profil bezüglich Expert:innen und Interessierten und deren Präferenzen an Kleinwohnformen	12
4.4	Soziodemografisches Profil bezüglich Präferenzen für Typologien	13
5	Ökonomie, Rechtsform und Finanzierung	15
5.1	Methode	15
5.2	Finanzielle Situation	15
5.3	Zahlungsbereitschaft	16
5.4	Rechtsform und Finanzierung	17

5.5	Teilfazit _____	19
6	Gesellschaft, Sozialraum und Sozialpolitik _____	20
6.1	Methode _____	20
6.2	Kleinwohnformen als gemeinschaftliche Wohnkonzepte _____	20
6.3	Das Potenzial von Kleinwohnformen in ländlichen Gebieten _____	32
6.4	Teilfazit _____	34
7	Baurecht, Planungs- und Bauprozess _____	36
7.1	Methode _____	36
7.2	Der gelungene Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen _____	37
7.3	Präferenzfaktoren zum Beteiligungs- und Nutzungsbedarf von Kleinwohnformen_	41
7.4	Teilfazit _____	53
8	Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Verbrauch _____	55
8.1	Methode _____	55
8.2	Fallstudie _____	56
8.3	Ergebnisse _____	58
8.4	Teilfazit _____	60
9	Visionen möglicher Realisierungsszenarien von Kleinwohnformen	62
9.1	Methode _____	62
9.2	Grundlagen _____	63
9.3	Zürich Stöckengasse – Mikro-Module für das städtische Quartier _____	64
9.4	Buttisholz Längacher Kleinwohnformen als Teil der Dorfgemeinschaft _____	71
9.5	Teilfazit _____	77

10	Schlussfolgerungen _____	78
10.1	Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen für die Realisierung von Kleinwohnformen	78
10.2	Beantwortung der Hauptforschungsfrage _____	83
11	Anhang _____	85
11.1	Soziodemografisches Profil bezüglich Interessensgruppen _____	85
11.2	Soziodemografisches Profil bezüglich Expert:innen und Interessierten und deren Präferenzen _____	86
11.3	Soziodemografisches Profil bezüglich Präferenzen für Typologien _____	90

Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Autor:innen

Danksagung

Management Summary

Ziel der vorliegenden Studie ist es, das Potenzial von Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit aus inter- und transdisziplinärer Perspektive zu untersuchen. Die zentrale Forschungsfrage, die mit dieser Studie beantwortet werden soll, lautet: *Welches Potenzial haben Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit?* Um diese Frage beantworten zu können, werden Teilforschungsfragen in verschiedenen interdisziplinären Themenfeldern formuliert. Die Ergebnisse dieser Studie sollen dazu beitragen, die Rolle von Kleinwohnformen als Wohnlösung im städtischen und ländlichen Kontext zu reflektieren sowie als Planungs- und Handlungshilfe zur Umsetzung von Kleinwohnformen dienen.

Methodisches Vorgehen

In der vorliegenden Studie wird eine Wohneinheit als Kleinwohnform definiert, wenn sie nicht mehr als 30 Quadratmeter für eine Person und maximal 15 Quadratmeter für jede weitere Person bietet. Diese Definition umfasst die architektonischen Typologien «Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug», «Anhänger» und «Leichtbau/Textil».

Aufbauend auf der ersten Publikation dieses Forschungsprojektes → «Deskriptiver Überblick Schweiz» präsentiert die vorliegende Studie die Ergebnisse der Logit-Analysen bezüglich Nachfrage- und Nutzersegmenten von Kleinwohnformen und deren architektonischen Typologien, in Abhängigkeit des soziodemografischen Profils. Zudem werden die Ergebnisse der vertieften Untersuchung anhand der Analyse von fünf Themenfeldern mit einem Fokus auf ökonomische, soziale, planungsrelevante und ökologische Faktoren dargestellt. Die angewandten Methoden umfassen Literaturrecherchen, Dokumentenanalysen, Expert:inneninterviews, typologische Analysen, Untersuchungen zu Wirkungsgefügen, Baurechtsanalysen, Analysen zu Finanzierungsaspekten und Lebenszyklusanalysen. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen werden zwei Visionen entwickelt, die mögliche Wege zur Umsetzung von Kleinwohnformen im ländlichen und im städtischen Raum aufzeigen.

Wichtigste Ergebnisse

Die Ergebnisse der für die Schweiz repräsentativen Umfrage zeigen, dass rund die Hälfte der Befragten unterschiedliche architektonische Typologien von Kleinwohnformen genutzt haben, derzeit nutzen (Expert:innen) oder zukünftig nutzen würden (Interessierte). Es wird deutlich, dass sich nicht nur Personen mit kleinem Budget für Kleinwohnformen interessieren, sondern auch Personen aus der Mittelschicht, insbesondere solche, die sich auch für Nachhaltigkeit engagieren.

Die Interessierten wünschen sich besonders, ein «Festes Haus» als Eigentum zu bewohnen, und die Hälfte von ihnen würde dafür eine Hypothek in Anspruch nehmen. Da Kleinwohnformen auch für mittlere Einkommen erschwinglich sind, bieten sie den Banken Potenzial zur Erweiterung ihres Kundenkreises und zur Diversifikation ihres Hypothekarportfolios, während sie gleichzeitig dem geforderten Netto-Null-Ziel im Hypothekarportfolio näherkommen können.

Die Studie zeigt, dass sowohl Freiheit und Autonomie als auch soziale Einbindung wichtig sind. Kleinwohnformen haben das Potenzial, beide Bedürfnisse zu erfüllen, indem sie persönliche Freiräume mit gemeinschaftlich genutzten Räumen kombinieren. Gemeinden können die Entwicklung von Kleinwohnformen durch gezielte sozialpolitische und raumplanerische Massnahmen sowie durch Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Akteur:innen fördern.

In der Schweiz gibt es zurzeit keine spezifische Gesetzgebung oder Beurteilungsmodelle für Kleinwohnformen. Solche Wohnformen, die als ständiger Wohnsitz genutzt werden sollen, müssen nach den üblichen Bauvorschriften bewilligt werden. Während die Erfolgsfaktoren im Planungs- und Bauprozess mehrheitlich als projektintern beschrieben werden, werden die Hindernisse überwiegend projektextern eingeordnet.

Partizipatives Bauen ist gewünscht, wird aber selten umgesetzt. Die grössten Schwierigkeiten beim Planen und Bauen sind mangelnde oder ungeeignete Grundstücke sowie die Finanzierung. Bei der Gestaltung der Wohnräume ist die natürliche Belichtung und Belüftung am wichtigsten, bei den Schlafräumen ist die Bereitschaft zum Teilen am geringsten.

Hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit zeigt unsere Untersuchung anhand eines konkreten Falls, dass Kleinwohnformen für den ländlichen Raum besser abschneiden als das klassische Einfamilienhaus. Die Pro-Kopf-Betrachtung zeigt zudem, dass auch weniger energieeffiziente Kleinwohnform-Typologien mit höherem Heizwärmebedarf pro Quadratmeter und Jahr aufgrund des geringeren Wohnflächenverbrauchs insgesamt einen geringeren Heizwärmebedarf pro Jahr induzieren als das genannte Einfamilienhaus. Die mobilen und modularen Kleinwohnformen schneiden in unserer Ökobilanz im ruralen Raum zwar besser ab als das klassische Einfamilienhaus, verursachen aber auch höhere Umwelteinwirkungen als die Typologien «Festes Haus» und «Apartment».

Management Summary (EN)

The aim of this study is to examine the potential of small-scale housing in the context of sustainability from an interdisciplinary and transdisciplinary perspective, in the context of the tension between individualization and densification. The central research question is: *What potential do small-scale housing have in the tension between individualisation and densification in the context of sustainability?* In order to answer this question, sub-research questions are formulated in various interdisciplinary subject areas. The results of this study should help to reflect on the role of small-scale housing as a housing solution in urban and rural contexts, as well as serving as a planning and practical tool for implementing small-scale housing.

Methodological approach

This study defines small-scale housing as a unit offering no more than 30 square metres for one person and a maximum of 15 square metres for each additional person. This definition includes the architectural typologies of "apartment", "fixed house", "prefabricated module", "vehicle", "trailer", and "lightweight/textile construction".

Building on the first publication of this research project, → «Deskriptiver Überblick Schweiz» ("Descriptive Overview of Switzerland"), this study presents the results of the logit analyses regarding demand and user segments of small-scale housing and their architectural typologies based on socio-demographic profiles. In addition, the study includes a deeper analysis of five subject areas focusing on economic, social, planning-related, and ecological factors. The methods used include literature research, document analysis, expert interviews, typological analysis, impact analysis, building law analysis, analysis of financing aspects, and life cycle analysis. The results of these investigations are used to develop two visions that show possible ways of implementing small-scale housing in rural and urban areas.

Key findings

The results of the representative survey for Switzerland show that around half of the respondents have used, currently use (experts) or would use in the future (interested parties) different architectural typologies of small-scale housing. It became clear that not only people on a small budget are interested in small-scale housing, but also people from the middle class, especially those who are also committed to sustainability.

Interested parties are particularly keen to own a fixed house, and half of them would take out a mortgage to do so. Since small-scale housing is also affordable for middle-income earners, it offers banks the potential to expand their customer base and diversify their mortgage portfolios, while at the same time helping them to move closer to the required net-zero target in their mortgage portfolios.

The study shows that both freedom and autonomy and social inclusion are important. Small-scale housing has the potential to fulfill both needs by combining personal spaces with shared spaces. Municipalities can promote the development of small-scale housing through targeted social policy and spatial planning measures, as well as through cooperation between public and private actors.

In Switzerland, there is currently no specific legislation or assessment models for small-scale housing. Such forms of housing, which are to be used as permanent residences, must be authorised according to the usual building regulations. While the success factors in the planning and construction process are mostly described as project-internal, the obstacles are predominantly classified as project-external.

Participatory construction is desired but rarely implemented. The greatest difficulties in planning and construction are a lack of or unsuitable plots of land and financing. Natural lighting and ventilation are most important when designing living spaces, while the willingness to share is lowest for bedrooms.

With regard to ecological sustainability, our study shows on the basis of a specific case that small-scale housing types for rural areas perform better than the classic single-family house. The per capita analysis also shows that even less energy-efficient small-scale housing typologies with a higher heating demand per square meter and year induce a lower heating demand per year overall than the single-family house mentioned above due to the lower consumption of living space. In our lifecycle assessment, mobile and modular small-scale housing perform better in rural areas than the classic single-family house, but they also have a greater environmental impact than the "permanent house" and "apartment" typologies.

1 Einleitung

«Seit einigen Jahren ist in unserer Gesellschaft eine wachsende Bewegung der Nachhaltigkeit und der nachhaltigen Entwicklung zu beobachten. Der Nachhaltigkeitsgedanke führt zunehmend zu einer Veränderung gesellschaftlicher Werte und Vorstellungen auf sozialer, ökonomischer, ökologischer und politischer Ebene. Das Wohnen als Ausdruck dieser Wertvorstellungen brachte neue Wohnformen, Wohnverhältnisse und Wohnstile hervor, welche eine höhere Sensibilität für die Nutzung der Umwelt mit sich bringen.» (Lutz, 2019). Mit steigender Bedeutung der Individualisierung bei gleichzeitigem Streben nach Verdichtung von Wohnraum eröffnet sich hier ein neues Spannungsfeld.

«Mit Kleinwohnformen kann sowohl dem Wunsch nach Individualität als auch dem Bedürfnis nach Verdichtung entsprochen werden. Dies führt zu einer Steigerung der Lebensqualität und erhöht gleichzeitig die Nachhaltigkeit im Wohnumfeld.» So lautete die Hypothese zu Beginn dieser Studie. Im Rahmen des interdisziplinären Forschungsprojekts wurde das Potenzial von Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit untersucht.

Die erste Publikation dieses Forschungsprojektes mit dem Titel → «Deskriptiver Überblick Schweiz» lieferte repräsentative Einblicke in das Interesse, die Präferenzen und Bedürfnisse (potenzieller) Bewohner:innen in der Schweiz. Im Zentrum der vorliegenden Studie steht eine Logit-Analyse der Nachfrage- und Nutzersegmente von Kleinwohnformen sowie deren architektonischen Typologien, basierend auf soziodemografischen Profilen. Darüber hinaus werden die Ergebnisse einer weiterführenden inter- und transdisziplinären Untersuchung präsentiert, die sich mit fünf Themenfeldern beschäftigt und dabei ökonomische, soziale, planungsrelevante und ökologische Faktoren berücksichtigt. Auf Basis dieser Ergebnisse werden zwei Visionen entwickelt, die mögliche Wege zur Umsetzung von Kleinwohnformen aufzeigen – eine für den städtischen und eine für den ländlichen Raum. Die in dieser Studie dargestellten Ergebnisse werden durch weitere Dokumente ergänzt, die die einzelnen Themenfelder detailliert behandeln. An entsprechenden Stellen wird durch einen Pfeil → auf diese ergänzenden Dokumente verwiesen.

Die Studie ist wie folgt gegliedert: In Abschnitt 2 wird das allgemeine Vorgehen beschrieben, während in den darauffolgenden Abschnitten die jeweiligen Forschungsmethoden im Detail erläutert werden. Abschnitt 3 widmet sich der Darstellung der architektonischen Typologien, gefolgt von Abschnitt 4, in dem eine Logit-Analyse der Nachfrage- und Nutzersegmente, basierend auf soziodemografischen Profilen durchgeführt wird. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf den Unterschieden bei den soziodemografischen Profilen sowie den spezifischen Anforderungen an Kleinwohnformen, die sich aus der Zugehörigkeit zu verschiedenen Interessengruppen und der Wahl der Typologien ergeben. Die Abschnitte 5 bis 8 beschäftigen sich mit einer interdisziplinären Analyse verschiedener thematischer Felder: Ökonomie, Rechtsform und Finanzierung (Abschnitt 5), Gesellschaft, Sozialraum und Sozialpolitik (Abschnitt 6), Baurecht, Planungs- und Bauprozess (Abschnitt 7) sowie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Verbrauch (Abschnitt 8). Die angewandten Methoden umfassen Literaturrecherchen, Dokumentenanalysen, Expert:inneninterviews, typologische Analysen, Untersuchungen zu Wirkungsgefügen, Baurechtsanalysen, Analysen zu Finanzierungsaspekten und Lebenszyklusanalysen. Abschnitt 9 stellt Visionen für zwei Realisierungsszenarien von Kleinwohnformen vor, jeweils im städtischen und im ländlichen Kontext. Abschliessend werden in Abschnitt 10 die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

2 Ausgangslage und Zielsetzung

2.1 Stand der Wissenschaft und der Praxis

Die aus den Projektvorbereitungen resultierenden Ergebnisse, insbesondere jene aus einer breiten Literatur- und Onlinerecherche, zeigen ein grosses populärwissenschaftliches Interesse am Thema der Kleinwohnformen, was sich in zahlreichen Buchpublikationen und populären, primär nicht-wissenschaftlichen Veröffentlichungen ausdrückt (Dürr, 1999; Hochparterre Themenfokus, 2020; Mutter, 2013; Rechsteiner, 2020). Wissenschaftliche Studien zum Thema Kleinwohnformen sind dagegen nur wenige zu finden, so beispielsweise jene zu «Microliving» des Gottlieb Duttweiler Institutes oder jene zu «Mikro-Wohnen/Cluster-Wohnen» der ETH Zürich (Breit & Gürtler, 2018; ETH Wohnforum – ETH CASE, 2019). Die Bedürfnis- und Interessenlage unterschiedlicher Akteur:innen ist dabei im Zusammenhang mit den sich wandelnden Wohn- und Lebensbedürfnissen, der Frage nach der baulichen Realisierung oder mit Formen der Finanzierung dargestellt. Autonomes Leben, geringer Platzbedarf, ein gesundes Wohnklima und die Erfüllung hoher ökologischer Ansprüche bei gleichzeitig geringem Verbrauch der Bodenressourcen sind Parameter, die die Form des Zusammenlebens in Kleinwohneinheiten beschreiben. Auch das deutsche Zukunftsinstitut sieht in Kleinwohnformen ein Potenzial als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung (Zukunftsinstitut, 2021). Aufgrund der noch jungen Forschung stehen bis heute nur wenige wissenschaftliche Publikationen, insbesondere mit transdisziplinärer Betrachtung, zur Verfügung.

Auf der Umsetzungsebene gibt es bereits zahlreiche Modellprojekte wie das Living Lab «Wohnung mit Dreh» auf dem ETH-Campus am Hönggerberg in Zürich (Mosayebi, 2021), das mobile «Schneckenhaus» (Herzog, 2018) und die «Micro-Houses» des Berliner Künstlerkollektivs «Tinyhouse University» auf dem Bauhaus Campus in Berlin (Bauhaus Campus, 2017). Viele weitere Projekte wurden von Privatpersonen initiiert, die teilweise als Mitglieder des Vereins Kleinwohnformen Schweiz (Kleinwohnformen, 2021) zusammen im fachlichen Diskurs stehen. Diese Beispiele stellen unterschiedliche typologische Umsetzungen von Kleinwohnformen dar und vereinen bereits umfassendes Wissen im Themengebiet.

2.2 Praxisbezug und Transdisziplinarität

«Zukunftsfähiges Wohnen bedingt das Gespräch zwischen Immobilienfirmen, Wohnungsämtern, Architekturbüros und Raumplanung über Bedürfnisse der Bewohner:innen, Standorte, Wohnraumstrategien, Wohnraumtypologien, Freiraum, Mobilität und klimakluges Bauen» (Bächtold, 2021). Ganz nach diesem Grundsatz zu Raumplanung und Wohnungsbau in der Fachzeitschrift Hochparterre, zeichnet sich dieses Forschungsprojekt durch einen transdisziplinären Charakter aus. Die Praxispartner:innen sind Akteur:innen aus der vielfältigen Wertschöpfungs- und Dienstleistungskette im Bereich Kleinwohnformen. Sie repräsentieren sowohl die unterschiedlichen Anwendungsbereiche, deren unterschiedlichen räumlichen Kontext (urban, suburban, rural) als auch die entsprechenden Zielgruppen. Das Projektteam setzt sich zusammen aus den Bereichen öffentliche Haushalte/öffentliche Hand (Bundesamt für Wohnungswesen, Stadtentwicklung Zürich), gemeinnützigen Organisationen/Bauträger (Maria und Heinrich Th. Uster Stiftung, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Genossenschaft Kalkbreite), Unternehmen in Finanzierung/Planung/Entwicklung/Bau/Betrieb (Basellandschaftliche Kantonalbank BLKB, Uster AG Planer Architekten Immobilientreuhänder, Hawa Sliding Solutions AG, Metron Architektur AG, Acht Grad Ost AG, Marion Burkhardt Architektur und Baubiologie) und Nutzer:innen/Landeigentümer:innen (Verein Kleinwohnformen Schweiz, René Hodel).

2.3 Haupt- und Teilforschungsfragen

Die Hauptforschungsfrage, die durch diese Studie beantwortet werden soll, ist: *Welches Potenzial haben Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit?*

Um diese Frage beantworten zu können, werden folgende 14 Teilforschungsfragen in unterschiedlichen interdisziplinären Themenfeldern formuliert:

Architektonische Typologien

1. *Welches sind bestehende architektonische Typologien von Kleinwohnformen?*

Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente

2. *Welches soziodemografische Profil weisen Personen der verschiedenen Interessenszugehörigkeiten (Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte) auf?*
3. *Inwieweit unterscheiden sich Expert:innen und Interessierte bezüglich des soziodemografischen Profils und der Anforderungen an die Kleinwohnformen?*
4. *Welche unterschiedlichen architektonischen Typologien von Kleinwohnformen werden von welchen soziodemografischen Profilen und mit welchen Anforderungen nachgefragt?*

Ökonomie, Rechtsform und Finanzierung

5. *Sind Kleinwohnformen insbesondere für Personen mit tiefem Einkommen und Vermögen von Interesse?*
6. *Spielen für Personen, die sich für eine Kleinwohnform entscheiden, primär die Kosten eine tragende Rolle oder sind es eher Nachhaltigkeitsthemen?*
7. *Inwieweit besteht das Bedürfnis nach Eigentum von Kleinwohnformen und wie würde es finanziert?*

Gesellschaft, Sozialraum und Sozialpolitik

8. *Wie lassen sich Kleinwohnformen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten realisieren und welche sozialpolitischen Strategien sind dafür zu beachten?*
9. *Wie könnten Kleinwohnformen, eventuell als gemeinschaftliches Wohnprojekt, in ländlichen und Agglomerationsgebieten zukünftig in die Gemeindestrategie inkludiert werden?*

Baurecht, Planungs- und Bauprozess

10. *Innerhalb welches baugesetzlichen Rahmens werden Kleinwohnformen heute realisiert und was sind Erfordernisse oder Hindernisse im Planungs- und Bauprozess unterschiedlicher Kleinwohnform-Typologien?*
11. *Wie können Kleinwohnformen bedürfnisgerecht geplant und gebaut werden?*

Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Verbrauch

12. *Was sind die Bedürfnisse von (potenziellen) Kleinwohnform-Bewohner:innen an die Energieversorgung (und worin unterscheiden sich diese im Vergleich zur Gesamtbevölkerung)?*
13. *Wie energieeffizient sind Kleinwohnformen und wie kann daraus eine Aussage über deren ökologische Nachhaltigkeit abgeleitet werden?*
14. *Ergeben sich daraus notwendige Änderungen im Planungsprozess der Siedlungsentwicklung?*

3 Architektonische Typologien

Kleinwohnformen sind weder in der öffentlichen Statistik noch im Baurecht als solche definiert, weshalb wir für das Forschungsprojekt eine eigene Definition von Kleinwohnformen erarbeitet haben. Das Vorgehen sowie die Ergebnisse dieser Erarbeitung sind im separaten Ergebnisdokument → «Praxisbeispiele und typologische Merkmale» beschrieben und hergeleitet.

Die fehlende rechtliche Grundlage bedingt, dass die Definition von Kleinwohnformen derzeit in Abhängigkeit des jeweiligen Landes und des Kontextes variiert. Kleinwohnformen sind sowohl in Einfamilienhäusern zu finden, in denen sich Einzelpersonen, Paare oder Kleinstfamilien eine alleinstehende Wohneinheit teilen (Wohncontainer, Minihäuser und unterschiedliche Mobilheimvarianten wie Wohnwagen oder Hausboote), oder aber auch in Mehrfamilienhäusern, wo mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude kombiniert werden (Mikro-Apartments oder kollektive Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Cluster-Wohnungen). Aus Sicht der Wohnraumversorgung soll daher folgende Frage beantwortet werden: *Welches sind bestehende architektonische Typologien von Kleinwohnformen?*

Zur Beantwortung der Fragestellungen wird im ersten Teil der Wohnflächenverbrauch definiert, den Personen aufwenden, damit ihre Wohneinheit grundsätzlich noch als Kleinwohnform gilt. Anschliessend werden sechs architektonische Typologien vorgestellt, die aus der Analyse von 87 Praxisbeispielen hervorgegangen sind. Abschliessend zeigt die typologische Analyse die baulich-räumlichen Besonderheiten und listet die charakteristischen Eigenschafts- und Ausstattungsmerkmale von Kleinwohnformen auf. Im separaten Ergebnisdokument → «Praxisbeispiele und typologische Merkmale» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

3.1 Wohnflächenverbrauch pro Person

Auf Basis bestehender Definitionen zu minimalen Flächen und Grundausstattungen von Wohneinheiten in politischen und gesetzlichen Grundlagen sowie des Verständnisses von Kleinwohnformen unserer Praxispartner:innen wurde im Rahmen des Forschungsprojekts eine eigene Definition von Kleinwohnformen und den dazugehörigen architektonischen Typologien entwickelt. Sie definiert eine Wohneinheit zu Kleinwohnformen gehörend, wenn diese für eine Person 30 m² und für jede weitere Person zusätzliche 15 m² Individualfläche und maximal 8 m² Anteil an wohnungszugehörigen Gemeinschaftsflächen nicht übersteigt. Die Definition basiert auf folgenden Grundlagen:

Das Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt für Wohnungswesen, 2015) definiert in seinem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) eine optimale Nettowohnfläche für unterschiedliche Wohnungsgrössen, abhängig von der Anzahl Zimmer. Für die Nettowohnfläche werden sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen ab 150 Zentimeter Raumhöhe innerhalb der Wohnung gemessen. Ideal werden für die Ein-Zimmer-Wohnung eine Grösse von 36 bis 42 m², für die Zwei-Zimmer-Wohnung 51 bis 57 m², für die Drei-Zimmer-Wohnung 70 bis 78 m², für die Vier-Zimmer-Wohnung 90 bis 98 m², für die Fünf-Zimmer-Wohnung 114 bis 124 m², für die Sechs-Zimmer-Wohnung 134 bis 144 m² und für die Sieben-Zimmer-Wohnung 158 bis 170 m² angegeben. Hierbei wird jedoch keine Aussage zur Personenbelegung gemacht.

Weiter definiert das WBS in der Grundausstattung folgende Nettowohnflächen als Mindestanforderung an eine Wohnung. Für das erste Zimmer (bei Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen) beziehungsweise die ersten zwei Zimmer (bei drei oder mehr Zimmern) werden 14 m² als Mindest-Nettowohnfläche angegeben; für jedes weitere Zimmer 10 m².

Angelehnt an die unterschiedlichen obenstehenden Definitionen, und insbesondere auf die meistgenannten 30 m² für eine Ein-Zimmer-Wohnung, hat das Forschungsteam eine Definition erstellt, die sich auf den Wohnflächenverbrauch pro Person anstatt der Wohnungsgrösse stützt. Die 30 m² werden dabei, angelehnt an die Nettowohnflächen mit Mindestanforderungen aus dem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen (Bundesamt für Wohnungswesen, 2015), als minimaler Wert festgesetzt. Die Erhöhungsschritte von je 15 m² basieren unter anderem auf der Annahme eines zusätzlichen Zimmers von 10 bis 14 m² sowie einer zusätzlichen Fläche von 2 bis 7 m² für die Grundausstattung (Koch-, Ess-, Sanitär- und Abstellbereich) bei zunehmender Zimmerzahl einer Wohnung gemäss WBS des Bundesamtes für Wohnungswesen (Bundesamt für Wohnungswesen, 2015).

Für die Präzisierung des Umfangs an wohnungszugehörigen Gemeinschaftsflächen ist das Wissen aus bereits umgesetzten Praxisbeispielen zu berücksichtigen, da weder in den gesetzlichen Grundlagen noch in der konsultierten Literatur Angaben dazu zu finden sind. So erfolgt die Definition der Grösse von wohnungszugehörigen Gemeinschaftsflächen anhand der gebauten Praxisbeispiele unserer beiden Praxispartner:innen, der Genossenschaft Kalkbreite und der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Diese umfassen, je nach betrachtetem Beispiel, plus 4 m² bis plus 11,8 m² wohnungszugehörige Gemeinschaftsfläche pro Person, im Durchschnitt also rund 8 m².

In Konsequenz dessen lässt sich folgende Definition bezüglich des Wohnflächenverbrauchs in Abhängigkeit der Anzahl Bewohner:innen für Kleinwohnformen ableiten:

Als zu Kleinwohnformen gehörend definieren wir in dieser Studie eine Wohneinheit, wenn sie für

- eine Person bis zu ca. 30 m² plus maximal 8,0 m² Anteil an Gemeinschaftsfläche
 - zwei Personen bis zu ca. 45 m² plus maximal 16,0 m² Anteil an Gemeinschaftsfläche
 - drei Personen bis zu ca. 60 m² plus maximal 24,0 m² Anteil an Gemeinschaftsfläche
 - vier Personen bis zu ca. 75 m² plus maximal 32,0 m² Anteil an Gemeinschaftsfläche
 - fünf Personen bis zu ca. 90 m² plus maximal 40,0 m² Anteil an Gemeinschaftsfläche
- usw. beträgt.

3.2 Sechs architektonische Typologien

Die Analyse von Praxisbeispielen und deren typologischen Merkmalen zeigt, dass Kleinwohnformen in ihren architektonischen Typologien eine hohe Heterogenität aufweisen. Sie lassen sich sowohl in Einfamilienhaus-ähnlichen Strukturen finden, in denen sich Einzelpersonen, Paare oder Kleinfamilien eine alleinstehende Wohneinheit teilen, als auch in Mehrfamilienhaus-ähnlichen Strukturen, wo mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude kombiniert werden. Kleinwohnformen sind häufig in einzelnen Modulen organisiert, die entweder als separate Wohneinheit oder in Kombination mit weiteren Wohneinheiten verbaut werden. Ein weiteres Charakteristikum einer Vielzahl an Typologien von Kleinwohnformen («Leichtbau/Textil», «Anhänger», «Fahrzeug» und teilweise «Vorgefertigtes Modul») ist deren Mobilität. Einige Modelle verfügen über einen eigenen Antrieb, während andere auf ein Zugfahrzeug angewiesen sind. In der mobilsten Variante können die Wohneinheiten einfach demontiert und an einen anderen Ort transportiert werden.

Für die typologische Analyse wurde eine erste Auswahl von 87 Praxisbeispielen getroffen, um verschiedene Kleinwohnform-Typologien zu identifizieren und voneinander abzugrenzen. Es wurden nur jene Wohneinheiten als Kleinwohnformen betrachtet, die als Hauptwohnsitz genutzt werden. Ferien- oder Wochenendunterkünfte wurden für die Betrachtung grundsätzlich ausgeschlossen. Zudem sollen sie entweder direkt in der Wohneinheit oder auf dem Grundstück über alle hygienischen Bedingungen (Toilette, Wasch- und Kochgelegenheiten) verfügen.

Als zu Kleinwohnformen gehörend definieren wir in dieser Studie folgende sechs architektonischen Typologien:

1. «Apartment», meint die Kombination aus mehreren Wohneinheiten in einem Gebäude (z. B. Mikro-Apartment, Cluster-Wohnung, kleinteiliges Hallen-Wohnen, Klein-WG)
2. «Festes Haus», meint Gebäude/Wohneinheiten, die fest mit dem Untergrund verankert sind (z. B. Kleinsthaus, Minihaus, Erdhaus, Baumhaus)
3. «Vorgefertigtes Modul», meint Wohneinheiten, die in je einem Modul fertiggestellt auf den Bauplatz kommen oder dort modular zusammengestellt werden (z. B. Wohncontainer, Modulhaus)
4. «Fahrzeug», meint Gebäude/Wohneinheiten, die über einen Antrieb verfügen und selbstständig bewegt werden können (z. B. Wohnmobil, Van, Hausboot)
5. «Anhänger», meint Gebäude/Wohneinheiten, die keinen eigenen Antrieb haben und somit auf ein Zugfahrzeug angewiesen sind (z. B. Wohnanhänger, Zirkuswagen, Bauwagen, Wechselbrücke)
6. «Leichtbau/Textil», meint Wohneinheiten in Strukturen, die demontiert und transportiert werden können (z. B. Jurte, Tipi, Zelt)

Bei der Analyse der 87 Praxisbeispiele wird ersichtlich, dass die grösste Anzahl an Beispielen den Typologien «Festes Haus» und «Anhänger» zugeordnet werden kann. Demgegenüber gestaltet sich die Recherche nach Beispielen für die Typologien «Fahrzeug» und «Leichtbau/Textil» als herausfordernd. Die Frage, ob diese weniger oft zur Anwendung kommen, oder ob diese im Web oder in der Fachliteratur weniger publiziert sind, bleibt jedoch weiterhin offen. Hinsichtlich der Typologie «Festes Haus» ist eine signifikante Anzahl an Beispielen aus Japan zu verzeichnen. In Japan finden sich zahlreiche Wohnbauten mit kleinen Gebäudegrundrissen, die über drei bis fünf Stockwerke reichen und in unmittelbarer Nähe zum Nachbargebäude errichtet wurden.

3.3 Charakteristische Eigenschaften und Ausstattungen

Die Analyse der Praxisbeispiele zeigt, dass hinsichtlich der Ausstattung von Kleinwohnformen sowohl räumliche, technische und nutzungsabhängige Merkmale prägend sind. Hinsichtlich der Eigenschaften von Kleinwohnformen sind dazu standortabhängige, zwischenmenschliche und gestalterische Merkmale sowie Merkmale, die auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen hinweisen, relevant. Die Evaluierung der typologischen Merkmale von Kleinwohnformen verdeutlicht, wie diese charakterisiert werden können und was diese Wohn- und Lebensform ausmacht. Die Unterscheidung zwischen Ausstattungs- und Eigenschaftsmerkmalen stellt in der Planung ein Instrument dar, das dazu dient, die Bedürfnisse aus Nutzer:innensicht genauer zu beschreiben und beim Bau zielgerichteter umzusetzen. Die Analyse der 35 Praxisbeispiele nach erfolgter engerer Auswahl zeigt eine Vielzahl von Angaben zur Ausstattung und zu den Eigenschaften der Gebäude:

- Im Bereich Ausstattung finden sich viele räumliche Merkmale zu Raumprogramm, Gestaltung, Einrichtung, Konstruktion oder Material. Weiter relevant sind technische Merkmale wie Verkehr, (Gebäude-)Technik, Sanitär oder Medien. Zuletzt sind auch nutzungsabhängige Merkmale zu gemeinschaftlich genutzten Räumen (innen und aussen) oder einem erweiterten Serviceangebot prägend.
- Die Analyse im Bereich der Eigenschaften zeigt unter anderem standortabhängige Merkmale wie Grundstück, Aussenraum und Ausblicke, Fortbewegung sowie zwischenmenschliche Merkmale zu Leben und Nutzung, Soziales oder zu Ausstrahlung und Reputation. Weiter relevant sind gestalterische Merkmale zu Innenraum und Raumgefüge, Atmosphäre und Komfort, Materialität sowie Gestaltung und Geste. Zuletzt sind auch Merkmale, die auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen hinweisen, wie Konstruktion und Herstellung, Technologie und Energie, Ressourcen und Klima, Recycling und Re-Use oder auch zur Finanzierung relevant.

Ausstattungen

Räumliche Merkmale

Raumprogramm	Flexibilität; Geschossigkeit; Erschliessung; Arbeit; Schlafen
Gestaltung	Optik; Gebäudesilhouette; Fenster
Einrichtung	Komfort; Pflanzen; Beleuchtung; Einbauten
Konstruktion	Fundament; Unterbau; Dach; Fassade; Wände; Holzkonstruktion; Metallkonstruktion
Material	Boden; Qualität; hölzern; metallisch; mineralisch; gläsern

Technische Merkmale

Verkehr	Motor; Fahrzeugtyp; Voraussetzungen
(Gebäude-)Technik	Energie; Belüftung; Wasser; Heizung/Wärme
Sanitär	Toiletten; Duschen; (Ab-)Wasseranschluss
Medien	Klang; Netzwerk; Bedienung

Nutzungsabhängige Merkmale

Shared spaces innen	Funktionales; Essen; Event; Zusammenleben
Shared spaces aussen	Garten; Freizeit; Gebäudeaussenflächen
Service	Zusatzangebote; Gebäudezugang; Verpflegung

Tabelle 1: Ausstattungsmerkmale

Eigenschaften

Standortabhängige Merkmale

Grundstück	temporäre Nutzung; minimale Stellfläche; Erreichbarkeit; Siedlungs-/Dorfcharakter; Ort
Aussenraum & Ausblicke	Im Grünen; Lebewesen; Ausblick/Aussicht; Wintergarten
Fortbewegung	Fahrzeug; Reisefähigkeit; amphibisch; Transportfähigkeit

Zwischenmenschliche Merkmale

Leben & Nutzung	Selbstbau; Flexibilität; Lebensstil; Privatsphäre; Intimität
Soziales	Zielgruppe; Zusammenleben; Wohnform; Kooperative Planung
Ausstrahlung & Reputation	Forschungsprojekt; Publikation; Know-how-Erweiterung; Wirkung

Gestalterische Merkmale

Innenraum & Raumgefüge	Grösse; Raumnutzung; Raumaufteilung; Ausbaustandard
Atmosphäre & Komfort	Belüftung; Belichtung; Temperatur; Raumklima
Materialität	(Oberflächen-)Qualitäten; natürliche Materialien; lokale Materialien; rezyklierte Materialien
Gestaltung & Geste	moderne Gestaltung; Interpretation; Kontrast

Merkmale, die auf einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen hinweisen

Konstruktion & Herstellung	temporäres Gebäude; vorfabriziert; modular; kurze Bauzeit; Anbau
Technologie & Energie	Energieeffizienz; Energiebedarf; Autarkie; Smarthome
Ressourcen & Klima	ideologisch (aktivistisch); CO ₂ -Reduktion; ressourcenschonend; Wasserreduktion
Recycling & Re-Use	rezyklierbar (Baustoffe); Wiederverwendung (Bauteile); Zirkularität (System); kompostierbar (Abfall/mineralisch)
Finanzen	Baukosten; Kaufpreis; Mietpreis; nachhaltiges Wirtschaften

Tabelle 2: Eigenschaftsmerkmale

4 Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente

Die Studie «Mikro-Wohnen/Cluster-Wohnen» (ETH Wohnforum – ETH CASE, 2019) fordert das Erfassen von Wohnbedürfnissen im Zusammenhang mit dem Lebensstil der Bewohner:innen und den unterschiedlichen Typologien des Wohnangebots. Die systematische Erfassung der Nachfrage- und Nutzersegmente über eine Bedürfnisbefragung und deren Kopplung mit unterschiedlichen architektonischen Typologien von Kleinwohnformen soll helfen, ein besseres Verständnis für das Marktgeschehen zu entwickeln. Denn durch das Fehlen der wissenschaftlichen Grundlagen, die Kleinwohnformen nach Nachfrage- und Nutzersegmenten analysiert, besteht in der Praxis wenig Kenntnis darüber, wer Kleinwohnformen nachfragt und welche architektonischen Typologien von Kleinwohnformen in Abhängigkeit des soziodemografischen Profils bevorzugt werden.

Dazu stellt sich die Frage: *Welches soziodemografische Profil weisen Personen der verschiedenen Interessenszugehörigkeiten (Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte) auf?*

Detaillierter soll die Unterscheidung betrachtet werden: *Inwieweit unterscheiden sich Expert:innen und Interessierte bezüglich des soziodemografischen Profils und der Anforderungen an die Kleinwohnformen?*

In Bezug auf die einzelnen Typologien von Kleinwohnformen ist von Interesse: *Welche unterschiedlichen architektonischen Typologien von Kleinwohnformen werden von welchen soziodemografischen Profilen und mit welchen Anforderungen nachgefragt?*

Innerhalb dieser Studie erfolgt die Erhebung der Nachfrage- und Nutzersegmente von Kleinwohnformen und deren Auswertung als soziodemografische Profile basierend auf einer statistischen Befragung (online). Das Sample wird über ein Marktforschungsinstitut generiert. Die Auswertung als soziodemografische Profile erfolgt mittels deskriptiver Analyse, Logit-Analyse und Cluster-Analyse. Die soziodemografischen Profile werden als deskriptive Statistik sowie in einem benutzer:innenfreundlichen und einfach verständlichen Identifikations-Tool (exklusiv für die Praxispartner:innen) zur Anwendung gebracht. Mit der Definition von Nachfrage- und Nutzersegmenten in Anhängigkeit der Typologien von Kleinwohnformen und deren Darstellung im Identifikations-Tool können die Produkte der Praxispartner:innen auf Basis spezifischer Kund:innenbedürfnisse entwickelt und angeboten werden. Im separaten Ergebnisdokument → «Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

Nachfolgend ist dargestellt, inwieweit sich das soziodemografische Profil und die Anforderungen an die Kleinwohnformen von Personen bezüglich Interessenszugehörigkeit (Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte) und Typologien Wahl («Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug», «Anhänger» bzw. andere) unterscheiden.

Die Ergebnisse der deskriptiven Analyse zeigen, dass die Mehrheit der Expert:innen (84%) überwiegend in «Apartments» lebt, während nur eine Minderheit (8%) in einem «Festem Haus» wohnt. Im Gegensatz dazu bevorzugt die Mehrheit der Interessierten (43%) ein «Festes Haus», gefolgt von «Apartments» (32%), und 12% der Interessierten äussern den Wunsch, in einem «Fahrzeug» zu leben, wohingegen nur 2% der Expert:innen in dieser Wohnform leben.

Im nächsten Abschnitt werden die Ergebnisse der Logit-Analyse (logistische Regression) dargestellt. Im Kontext der Fragestellung hilft das Logit-Modell zu verstehen, *a) welche soziodemografische Merkmale statistisch signifikant die Wahrscheinlichkeit beeinflussen, einer*

der jeweiligen Interessensgruppen (Expert:innen, Interessierten und Nichtinteressierten) anzugehören; b) wie sich Expert:innen und Interessierte in ihren soziodemografischen Profilen und Anforderungen an die Kleinwohnformen statisch signifikant voneinander differenzieren, und c) welche soziodemografischen Merkmale und Präferenzen pro architektonischer Typologie wichtig sind.

4.1 Methode und Daten

Statistische Methode

Zur Beantwortung der Unterscheidungsmerkmale im soziodemografischen Profil sowohl bezüglich der Interessenzugehörigkeit (Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte) als auch der Typologien («Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug», «Anhänger» bzw. andere) wird jeweils ein logistisches Modell geschätzt. Wird mit π_i die logistische Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine bestimmte Interessensgruppenzugehörigkeit bzw. Typologie i handelt und mit π_{ik} die Merkmalsausprägung k der Beobachtung i bezeichnet, kann das zu schätzende generische Logit-Modell wie folgt beschrieben werden:

$$\begin{aligned}\pi_i &= Pr(y_i = 1 | \pi_{i1}, \pi_{i2}, \dots, \pi_{ik}) = F(\beta_0 + \beta_1\pi_{i1} + \beta_2\pi_{i2} + \dots + \beta_k\pi_{ik}) \\ &= \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + \beta_1\pi_{i1} + \beta_2\pi_{i2} + \dots + \beta_k\pi_{ik})}}\end{aligned}\tag{1}$$

y_i ist dabei eine binäre Antwortvariable, deren Wert 1 annimmt, wenn es sich um eine bestimmte Interessenzugehörigkeit (z. B. Expert:innen) bzw. Typologie (z. B. «Apartment») handelt oder den Wert 0, wenn es sich nicht um diese Interessensgruppe (also Interessierte und Nichtinteressierte) bzw. Typologie («Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug», «Anhänger» bzw. andere) handelt.

Pro Interessenzugehörigkeit (Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte) und Typologie wird jeweils ein separates Modell geschätzt (vgl. Anhang 11).

Daten und deskriptive Statistik

Die Daten wurden zwischen Mai und August 2022 mittels einer Online-Umfrage erhoben. Dabei handelt es sich einerseits um eine für die Schweiz repräsentative Befragung von Personen ab dem Alter von 18 Jahren, die vom Marktforschungsinstitut Intervista im Auftrag der Hochschule Luzern durchgeführt wurde.¹ Andererseits wurde die Umfrage durch das Projektteam selbst (Hochschule Luzern und die Praxispartner:innen des Projekts) versendet. Damit konnte die Zahl der Befragten, die bereits Erfahrung mit Kleinwohnformen haben oder sich vorstellen können, in einer solchen zu wohnen, erhöht werden. Letzteres ist für die vorliegende Studie wichtig, da detaillierte Fragen ausschliesslich an Personen gerichtet sind, die einerseits bereits einmal in einer Kleinwohnform gelebt haben oder noch leben (nachfolgend als Expert:innen bezeichnet) und andererseits interessiert sind, in einer solchen zu wohnen (nachfolgend als Interessierte bezeichnet). Aufgrund des Erhebungsdesigns sind somit die Expert:innen und Interessierten gegenüber Nichtinteressierten im Vergleich zu einer repräsentativen Erhebung übervertreten.

Der so erhobene Datensatz enthält total 2'013 Beobachtungen, wobei die Anzahl auswertbarer Beobachtungen je nach Fragestellung unterschiedlich ausfallen kann, da die Befragten teils nicht alle Fragen beantwortet haben. Bei den Logit-Auswertungen, wo nur Rückmeldungen von Expert:innen und Interessierten einfließen, liegt die Beobachtungsanzahl bei 864. Bei allen Analysen wird aufgrund der unterschiedlichen Anzahl Beobachtungen die Stichprobengrösse ausgewiesen.

¹ Eine detaillierte Datenbeschreibung sowie ein deskriptiver Überblick finden sich in der Studie → «Deskriptiver Überblick Schweiz» (Seiler Zimmermann et al., 2023).

Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente

Datenbeschreibung

In Tabelle 3 findet sich eine deskriptive Übersicht über die wichtigsten soziodemografischen Faktoren der Expert:innen und Interessierten, die in die Logit-Analyse einfließen. Demnach sind 33% Expert:innen. Diese sind im Durchschnitt 43 und im Median 41 Jahre alt. Bei den Interessierten liegt das Durchschnittsalter dagegen bei 49 und das Medianalter bei 50. Bei der Geschlechterverteilung sind die Männer bei den Expert:innen leicht übervertreten mit 52% und bei den Interessierten dagegen leicht untervertreten mit 48%. Ebenfalls ist in der Tabelle sowohl die Verteilung des Haushaltseinkommens pro Jahr als auch das Haushaltsvermögen dargestellt. Expert:innen haben in der Tendenz gegenüber den Interessierten ein leicht tieferes Einkommen und Vermögen.

		Total	Expert:innen	Interessierte
Interessensgruppe		864	33%	67%
Alter	Durchschnitt	47	43	49
	Median	46	41	50
Anteil Männer		49%	52%	48%
Haushaltseinkommen pro Jahr in 1'000 CHF	bis 65	33%	38%	30%
	66 - 91	23%	21%	24%
	92 - 130	27%	22%	30%
	über 130	17%	19%	16%
Haushaltsvermögen in 1'000 CHF	bis 50	32%	38%	28%
	51 - 200	33%	35%	33%
	201 - 400	16%	16%	15%
	über 400	19%	10%	24%

Tabelle 3: Deskriptive Statistik

4.2 Soziodemografisches Profil bezüglich Interessensgruppen

Folgend werden die Ergebnisse aus der Logit-Analyse des soziodemografischen Profils für Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte dargestellt (vgl. Anhang 11.1).

Expert:innen sind gegenüber den anderen Interessensgruppen in der Tendenz jünger, haben eine höhere Bildung und ein eher tieferes Einkommen. Ebenfalls verfügen sie über ein tieferes Vermögen. Zudem wohnen sie aktuell häufiger in einer städtischen Umgebung. Kein Unterschied bezüglich den anderen Interessensgruppen besteht im Geschlecht und im Haushaltstyp.

Interessierte verfügen in der Tendenz häufiger über ein mittleres Einkommen bis 130'000 CHF pro Jahr und ein Haushaltsvermögen unter 200'000 CHF. Zudem leben die Interessierten eher nicht in einem Einzelpersonenhaushalt, sondern signifikant häufiger als alleinerziehendes Elternteil. Kein Unterschied ist bezüglich Alter, Geschlecht, Ausbildung und Wohngebiet (städtisch, ländlich, Agglomeration) zu erkennen.

Nichtinteressierte sind in der Tendenz älter und wohnen signifikant weniger oft als alleinerziehendes Elternteil in einem Haushalt. Es sind eher besserverdienende Haushalte mit einem eher höheren Haushaltsvermögen. Bezüglich des Wohngebiets leben Nichtinteressierte signifikant weniger häufig in städtischen Gebieten als die übrigen Interessensgruppen. Kein Unterschied besteht im Geschlecht.

4.3 Soziodemografisches Profil bezüglich Expert:innen und Interessierten und deren Präferenzen an Kleinwohnformen

Da spezifische Fragen zu Kleinwohnformen nur Expert:innen und Interessierten, nicht aber den Nichtinteressierten gestellt wurden, wird das soziodemografische Modell inklusive Präferenzen bezüglich der Kleinwohnform nur für Expert:innen und Interessierte geschätzt (vgl. Anhang 11.2).

Kein statistischer Unterschied zwischen Expert:innen und Interessierten ist bezüglich Alter und Geschlecht feststellbar. Expert:innen leben jedoch statistisch signifikant häufiger in einem Einpersonenhaushalt als Interessierte, haben eine höhere Bildung und gehören nicht der mittleren Einkommensschicht an; sie haben entweder ein eher tieferes oder dann ein relativ hohes Einkommen. Bezüglich des Vermögens ist dagegen kein Unterschied festzustellen.

Expert:innen leben in der Tendenz eher in «Apartments» oder in «Anhängern», während Interessierte die anderen Wohntypologien bevorzugen, wie etwa ein «Festes Haus». Zudem sind Expert:innen in der Tendenz eher zur Miete wohnend, während Interessierte lieber in einem Eigenheim leben würden.

Weiter sind Expert:innen im Vergleich zu Interessierten eher der Meinung, dass die Lebensphase wichtig sei für oder gegen eine Entscheidung für Kleinwohnformen. Zudem fällt bei den Expert:innen die Wahl, in einer Kleinwohnform zu leben, signifikant häufiger aufgrund einer finanziellen Notlage aus. Gegenüber den Interessierten sind den Expert:innen auch häufiger Kosteneinsparungen wichtiger als ein exklusiver Ausbaustandard. Interessant ist, dass Expert:innen dagegen langlebige Materialien gegenüber kostengünstigem Wohnen vorziehen, während Interessierten die Kosten wichtiger sind als die Langlebigkeit von Materialien.

«Freiheit und Autonomie» sowie «Einfachheit und Minimalismus» sind für die Expert:innen im Unterschied zu den Interessierten in der Tendenz eher weniger häufige Motive für die Wahl von Kleinwohnformen. Bezüglich Infrastruktur erachten die Interessierten im Unterschied zu den Expert:innen Verpflegungsmöglichkeiten wie z. B. Cafés oder Restaurants und Zugang zu medizinischen Einrichtungen häufiger als wichtig. Dagegen ist ihnen die Nähe zum Arbeitsort weniger wichtig als den Expert:innen.

Bezüglich der Wohnqualität sind Expert:innen in der Tendenz weniger anspruchsvoll als Interessierte. So sind ihnen natürliche Belichtung und Lüftung, natürliche Materialien, Rückzugsmöglichkeiten, barrierefreies Wohnen und Ausblick ins Grüne weniger wichtig, hingegen sollte die Kleinwohnform kinderfreundlich sein.

Ebenfalls sind statistisch signifikante Unterschiede zwischen Expert:innen und Interessierten bezüglich des Platzbedarfs auszumachen. So denken Expert:innen häufiger als Interessierte, dass sie relativ viel Platz für Essen, Schlafen und sanitäre Anlagen benötigen. Dagegen glauben Interessierte eher, viel Platz für Wohnen zu brauchen. In allen anderen Bereichen, wie Platz für Kochen, Arbeiten, Hobby usw., sind keine signifikanten Unterschiede feststellbar.

Bezüglich des Stroms ist es den Interessierten deutlich wichtiger, dass dieser lokal und autark produziert wird, erneuerbar und wenig umweltbelastend ist, kostengünstig und einfach in der Instandhaltung ist. Auch bei der Wärmeproduktion sind Interessierte anspruchsvoller als Expert:innen. So ist auch hier wichtig, dass die Wärme lokal und autark produziert wird, einen hohen Komfort hat und leicht handhabbar ist und die Instandhaltung einfach ist. Kein Unterschied ist bezüglich der Wasserproduktion festzustellen.

4.4 Soziodemografisches Profil bezüglich Präferenzen für Typologien

Nachfolgend wird dargestellt, welche Typologie mit welchen Präferenzen und von welchen Personen mit welchem soziodemografischen Profil nachgefragt wird. Die Ergebnisse (vgl. Anhang 11.3) zeigen, dass «Apartments» und «Anhänger» in der Tendenz eher von Expert:innen gewünscht werden als von Interessierten.

Interessant ist, dass es bezüglich Alter keine Unterschiede bezüglich der Wahl der Typologie gibt, mit Ausnahme von «Anhänger» und «andere» Typologien. Diese werden in der Tendenz eher von jüngeren Personen bevorzugt. Auch bezüglich des Geschlechts gibt es keine Unterschiede mit Ausnahme von «Anhänger», diese werden eher von Männern bevorzugt. Weiter ist die Wahl der Typologie mehrheitlich auch nicht vom Haushaltstyp und von der Ausbildung abhängig. Bezüglich des Einkommens bevorzugen Personen mit tieferem (unter 66'000 CHF pro Jahr) oder hohem (über 130'000 CHF pro Jahr) Einkommen eher «Apartments» als Personen mit mittlerem Einkommen. Bezüglich des Haushaltsvermögens unterscheiden sich Personen nicht, die «Apartment» und «Fahrzeuge» präferieren. Dagegen wird ein «Vorgefertigtes Modul» eher von Personen bevorzugt, die über ein Vermögen unter 50'000 CHF oder zwischen 200'000 und 400'000 CHF verfügen. Gerade umgekehrt ist dies bei der Präferenz «Festes Haus». «Anhänger» werden von Personen mit einem Vermögen zwischen 200'000 und 400'000 CHF in der Tendenz öfters bevorzugt als bei den übrigen Vermögensklassen.

Ob «Apartment» oder «Vorgefertigtes Modul» präferiert wird, hängt im Gegensatz zu den anderen Typologien von der Lebensphase ab: bei den «Apartments» spielt diese eine wichtige Rolle, bei der Kleinwohnform «Vorgefertigtes Modul» eine untergeordnete. Zudem möchten Personen, die ein «Festes Haus» oder einen «Anhänger» wählen, diese im Eigentum bewohnen. Dies im Unterschied zu den «Apartments»; in diesen möchten die Befragten eher in Miete leben. Bei den übrigen Typologien besteht keine Präferenz bezüglich der Eigentumsform.

Der Wunschstandort für das «Feste Haus» ist ländlich und für «Apartments» städtisch. Der Standort für das «Vorgefertigte Modul» und «Anhänger» spielt dagegen überhaupt keine Rolle.

Der Entscheid, oder der Wunsch, in einer Kleinwohnform leben zu wollen, kann auf verschiedene Motive zurückgeführt werden. Denkbar sind dabei finanzielle Aspekte, wie insbesondere Kosteneinsparungen, soziale als auch ökologische. Aus der Logit-Analyse (vgl. Anhang 11.3) geht hervor, dass es bei den Motiven Unterschiede bezüglich der Wahl der Typologie gibt. So steht das Motiv, eine Kleinwohnform bewohnen zu wollen, der Aspekt kostengünstiger zu wohnen als in traditionellen Wohnformen, hauptsächlich beim «Vorgefertigten Modul» im Vordergrund. Bei allen anderen Typologien mag dieses Motiv die Wahl der Typologie nicht beeinflussen. Ausser bei Personen, die angeben, in einer «anderen» Typologie zu wohnen, spielt das Motiv, kostengünstiger zu leben, gar keine Rolle.

Personen, die ein «Apartment» oder ein «Fahrzeug» wählen, ist in der Tendenz kostengünstig zu leben wichtiger, als dass ökologische Materialien verwendet werden. Gerade umgekehrt ist es bei Personen, die ein «Vorgefertigtes Modul» präferieren. Ihnen sind ökologische Materialien wichtiger, als kostengünstig zu wohnen. Kein Unterscheidungsmerkmal bezüglich der Wahl der Typologie gibt die Präferenz, ob jemand lieber kostengünstiger wohnen oder langlebige Materialien verwenden möchte. Ebenfalls kein Unterscheidungsmerkmal ist das Motiv der finanziellen Notlage.

Personen, die als Kleinwohnform ein «Apartment» bevorzugen, wünschen sich, dass die Wohnform soziale Kontakte zulässt und fördert. Für das «Fahrzeug» entscheiden sich dagegen eher Personen, bei denen der soziale Kontakt überhaupt nicht im Vordergrund steht. Diesen

Personen ist dagegen Freiheit und Autonomie wichtig. Dieses Motiv ist auch für jene wichtig, die sich für einen «Anhänger» entscheiden. Dagegen steht der Wunsch nach Freiheit und Autonomie bei denjenigen Personen nicht an erster Stelle, die sich ein «Festes Haus» wünschen. Personen, die gerne in einem «Anhänger» leben möchten, ist das Motiv, einfach zu leben, und sich aufs Nötigste zu beschränken, wichtig. Das Motiv, ökologisch leben zu können, liefert kein Unterscheidungsmerkmal bezüglich der Wahl der Typologie; ausser, dass den Personen, die eher in einem «Apartment» leben möchten, dieses Motiv nicht wichtig ist.

Wenig erstaunlich ist, dass die Mobilität besonders wichtig ist für Personen, die in einem «Fahrzeug» oder «Anhänger» leben möchten. Dagegen ist die Mobilität für Personen mit Wunsch «Festes Haus» nicht wichtig.

Bezüglich Infrastruktur ist die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für Personen, die in einem «Apartment» leben möchten, wichtig. Dagegen möchten diese Personen explizit nicht eine Autobahnzufahrt in der Nähe haben. Eine solche in der Nähe zu haben, wünschen sich Personen mit Präferenz für ein «Vorgefertigtes Modul». Interessant ist, dass sich Personen, die einen «Anhänger» oder eine andere Typologie bevorzugen, eine Kinderbetreuung in der Nähe wünschen. Der Zugang zur Kultur ist insbesondere für Personen mit Präferenz «Fahrzeug» wichtig. Kein Unterscheidungsmerkmal liefern dagegen die Wünsche bezüglich Zugangs zu ÖV und Arbeitsplätzen. Öffentliche Begegnungszentren sind für Personen wichtig, die in einem «Anhänger» leben möchten.

Bezüglich Wohnqualitäten nennen die Befragten folgende Präferenzen (vgl. Anhang 11.2). Auch hier sind Unterschiede bezüglich der Wahl der Typologie feststellbar. So ist eine natürliche Beleuchtung für Personen mit Wunsch «Apartment» wichtig. Für Personen, die in einem «Vorgefertigten Modul» leben, ist der Aspekt «Rückzugsmöglichkeit» nicht wichtig. Viel Stauraum zu haben, ist für Personen, die in einem «Festem Haus» wohnen wollen, besonders wichtig. Zudem wünschen sich diese Personen explizit eine kinderfreundliche Umgebung. Der Wunsch, dass die Kleinwohnform einen hohen Komfort und Bequemlichkeit bietet, ist für Personen, die ein «Apartment» bevorzugen, besonders wichtig, dagegen gar nicht wichtig für Personen mit Präferenz für «Vorgefertigtes Modul» oder «Anhänger». Andere Aspekte wie «Ausblick ins Grüne» oder «Zugang zu Terrasse oder Garten», liefern dagegen kein Unterscheidungsmerkmal bezüglich der Wahl der Typologie. Bezüglich dieser Aspekte sind die Präferenzen homogen.

Die Präferenzen bezüglich des Platzbedarfs sind mehrheitlich homogen und liefern daher keine Unterscheidungsmerkmale. Ausnahmen bestehen bei Personen, die in einem «Anhänger» leben wollen. Gegenüber anderen möchten sie weniger Platz für Kochen, Essen, Wohnen, sanitäre Anlagen und Arbeiten und mehr Platz für Aussenbereich und Hobby verwenden. Mehr Platz für sanitäre Anlagen möchten Personen, die in einer «anderen» Typologie wohnen möchten. Ebenfalls mehr Platz möchten Personen mit Wahl «Fahrzeug» fürs Hobby. Dagegen weniger Platz möchten Personen mit Wahl «Apartment» für den Aussenbereich, was wenig erstaunt.

Bezüglich der Strom-, Wärme- und Wasserproduktion fällt auf, dass die Stromproduktion für Personen in «Apartments» ein wichtiger Aspekt ist, dagegen für solche mit Wunsch «Festes Haus» ein untergeordnet ist. So legen Erstere hohen Wert und Letztere tiefen Wert auf eine lokale, erneuerbare, ökologische, autarke und komfortable Stromproduktion.

Bezüglich Wärmeproduktion unterscheiden sich die Präferenzen nicht bezüglich der Wahl der Typologien «Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug» und «Anhänger».

Bei der Wasserproduktion unterscheiden sich dabei die Präferenzen bezüglich Personen, die in einem «Apartment» wohnen möchten, und jenen, die einen «Anhänger» oder eine andere Typologie bevorzugen. Erstere legen keinen und Letztere grossen Wert auf Kreislauf-, Regenwasser-, lokale, erneuerbare, ökologische, autarke und komfortable Wasserproduktion.

5 Ökonomie, Rechtsform und Finanzierung

«Bezahlbares Alleinwohnen», «Wohnen als modularen Service», «Beschränkung auf das Allernötigste», «Nutzen und bezahlen nur das, was man wirklich braucht»; sind einige Stichworte aus dem Vorwort der Studie «Microliving» des Gottlieb Duttweiler Instituts (Breit & Gürtler 2018). Bewohner:innen steht weniger Raum zur Aufbewahrung und Lagerung zur Verfügung, was zu einem bewussteren Konsum und damit auch zu einer gemässigten Produktion führen kann. Die Annahmen, dass Kleinwohnformen eine kostengünstige Alternative zu Stockwerkeigentum und Eigenheim darstellen, die Mietbelastung senken und somit auch Geringverdiener:innen ermöglicht werden, sind Themen der ökonomischen Betrachtung.

Nachfolgend soll geklärt werden, in welcher finanziellen Situation sich die verschiedenen Interessensgruppen befinden.

Konkret soll der Frage nachgegangen werden: *Sind Kleinwohnformen insbesondere für Personen mit tiefem Einkommen und Vermögen von Interesse?*

Weiter soll geklärt werden, welche Rolle die Zahlungsbereitschaft bei der Wahl von Kleinwohnformen spielt. Insbesondere geht es um die Frage: *Spielen für Personen, die sich für eine Kleinwohnform entscheiden, primär die Kosten eine tragende Rolle oder sind es eher Nachhaltigkeitsthemen?*

Von Interesse ist auch die Bedeutung der gewählten oder gewünschten Rechtsform und die Art der Finanzierung: *Inwieweit besteht das Bedürfnis nach Eigentum von Kleinwohnformen und wie würde es finanziert?*

5.1 Methode

Die obigen Fragestellungen sollen anhand der Ergebnisse der Logit-Analysen in Abschnitt 4 und mittels deskriptiver Statistik beantwortet werden. Im separaten Ergebnisdokument → «Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

5.2 Finanzielle Situation

Total:

Anzahl Beobachtungen: 1'611

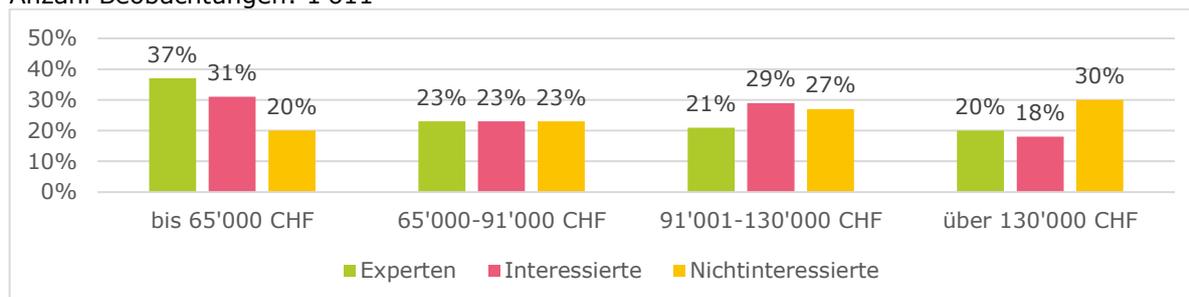


Abbildung 1: Wie hoch ist das gegenwärtige jährliche Haushaltseinkommen gemäss Steuererklärung in CHF?

Die Logit-Analysen in Abschnitt 4.2 zeigen, dass sowohl Expert:innen als auch Interessierte finanziell statistisch signifikant schlechter gestellt sind als Nichtinteressierte. Letztere haben ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, aber tendenziell auch ein höheres Haushaltsvermögen. Dies geht auch aus der Abbildung 1 und der Abbildung 2 hervor, die die Häufigkeitsverteilung nach Interessensgruppen (Expert:innen, Interessierte, Nichtinteressierte) zeigen. Die Expert:innen und Interessierten unterscheiden sich ebenfalls statistisch signifikant hinsichtlich des Haushaltseinkommens (vgl. Anhang 11.2): Bei den Interessierten handelt es sich eher um Personen mit mittlerem Einkommen, hinsichtlich des Haushaltsvermögens gibt es dagegen keinen statistischen Unterschied.

Total:

Anzahl Beobachtungen: 1'611

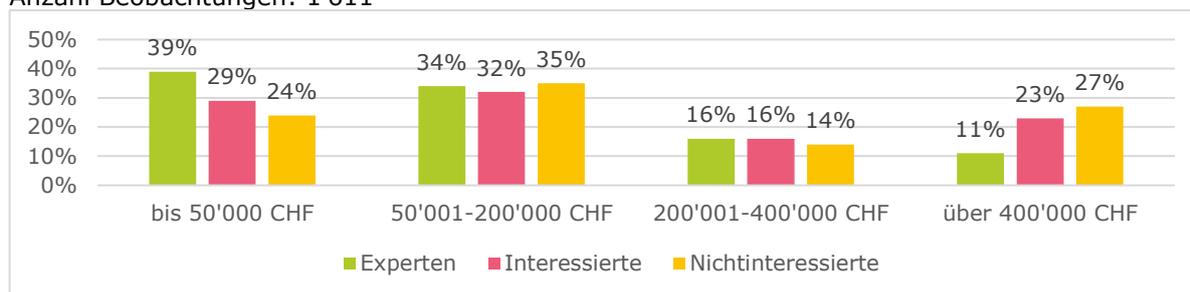


Abbildung 2: Wie hoch ist das gegenwärtige Haushaltsvermögen gemäss Steuererklärung in CHF?

5.3 Zahlungsbereitschaft

Nachfolgend soll die Frage beleuchtet werden, inwieweit der Kostenfaktor für die Wahl oder das Interesse einer Kleinwohnform im Vordergrund steht. Aus Abbildung 3 und Abbildung 4 geht hervor, dass die Einsparungen von Wohnkosten ein wichtiges Motiv sind: Bei den Expert:innen sind es 86% und bei den Interessierten 81%, auf die dieser Aspekt (eher) zutrifft. Ebenfalls sind beiden Gruppen die Kosteneinsparungen wichtiger als ein exklusiver Ausbaustandard (67% bzw. 50%). Für die Mehrheit wichtiger als Kosteneinsparungen sind nachhaltige und langlebige Materialien. Allerdings fällt diese Beobachtung für Interessierte deutlicher aus als für Expert:innen: Nachhaltige Materialien sind für 57% der Expert:innen wichtiger als Kosteneinsparungen, gegenüber 80% bei den Interessierten; bezüglich Langlebigkeit sind es 65% bei den Expert:innen versus 86% bei den Interessierten.

Wenn sowohl das soziodemografische Profil wie auch sämtliche untersuchten Präferenzen bezüglich einer Kleinwohnform berücksichtigt werden (vgl. Anhang 11.2, Tabelle 8) zeigt sich, dass sich Expert:innen bezüglich der Zahlungsbereitschaft für einen exklusiven Ausbaustandard und langlebiger Materialien statistisch signifikant unterscheiden: Expert:innen haben eine tiefere Zahlungsbereitschaft für einen exklusiven Ausbaustandard, dagegen ist ihnen die Langlebigkeit von Materialien in der Tendenz wichtiger.

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 408

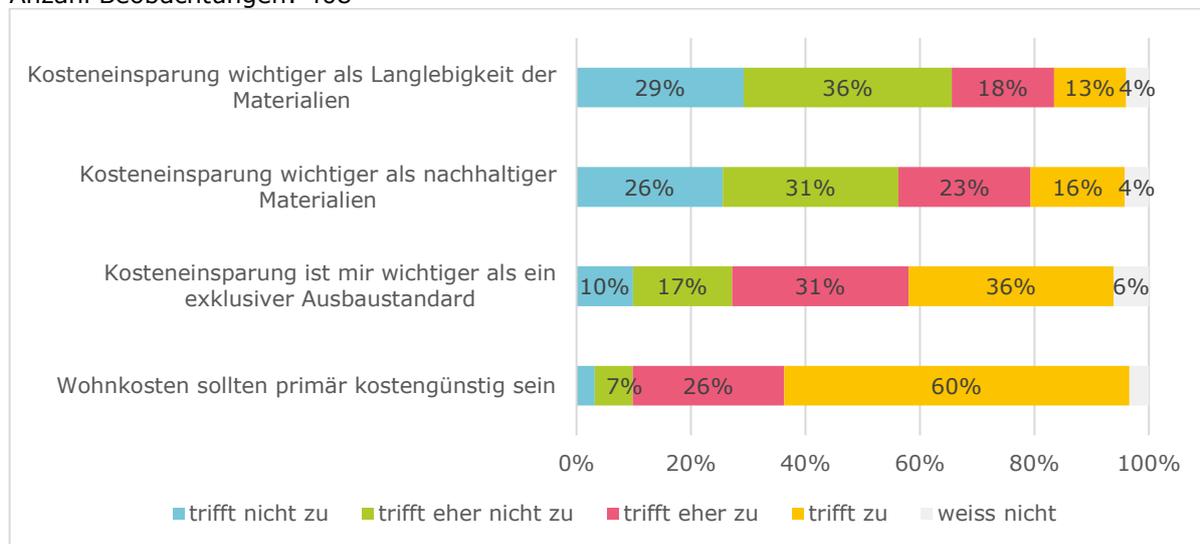


Abbildung 3: Inwieweit waren die folgenden Aussagen bezüglich der finanziellen Aufwendungen für das Wohnen in einer Kleinwohnform für Sie zutreffend?

Interessierte:
 Anzahl Beobachtungen: 859

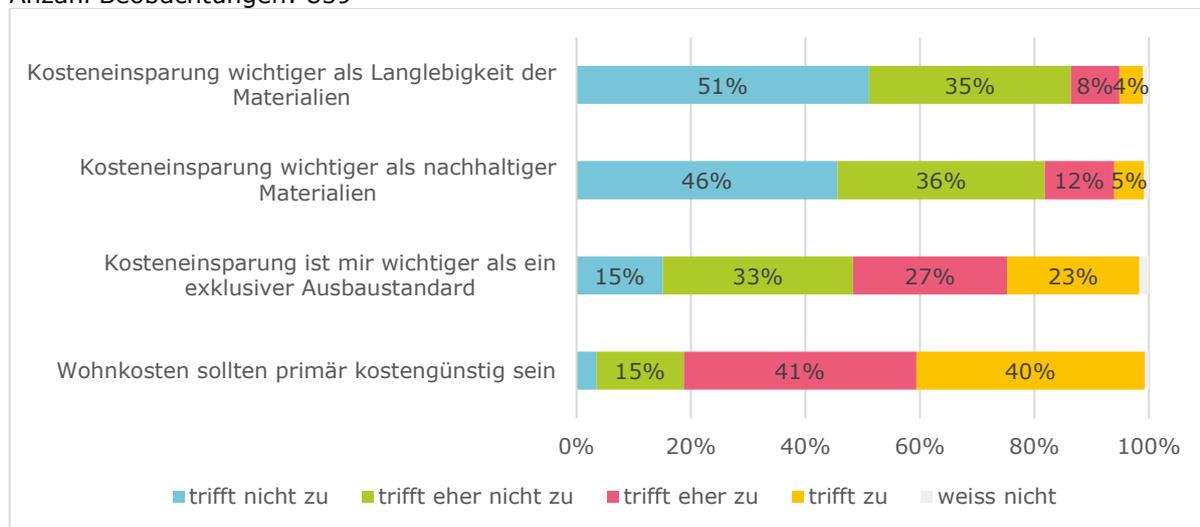


Abbildung 4: Inwieweit sind die folgenden Aussagen bezüglich der finanziellen Aufwendungen für das Wohnen in einer Kleinwohnform für Sie zutreffend?

5.4 Rechtsform und Finanzierung

Nachfolgend soll der Frage nachgegangen werden, inwieweit das Bedürfnis besteht, Kleinwohnform als Eigentum zu bewohnen oder ob eine andere Rechtsform (Miete oder Genossenschaft) bevorzugt wird. Wichtig ist anzumerken, dass die Expert:innen die tatsächliche Rechtsform angeben, während die Interessierten ihre Wunschform äussern. Aus Abbildung 5 geht hervor, dass die grosse Mehrheit der Expert:innen mit 78% zur Miete wohnt, oder gewohnt hat, während bei den Interessierten bei rund der Hälfte (51%) der Wunsch nach Wohneigentum überwiegt. Interessant ist, dass sich die Interessierten mit 11% keine

Gedanken darüber gemacht haben, ob sie lieber zur Miete oder im Eigentum in ihrer Kleinwohnform leben möchten. Der Unterschied zwischen Expert:innen und Interessierten bezüglich der Rechtsform ist denn auch statistisch signifikant. Dies geht aus Anhang 11.2, Tabelle 7 hervor.

Total:

Anzahl Beobachtungen: 1'261

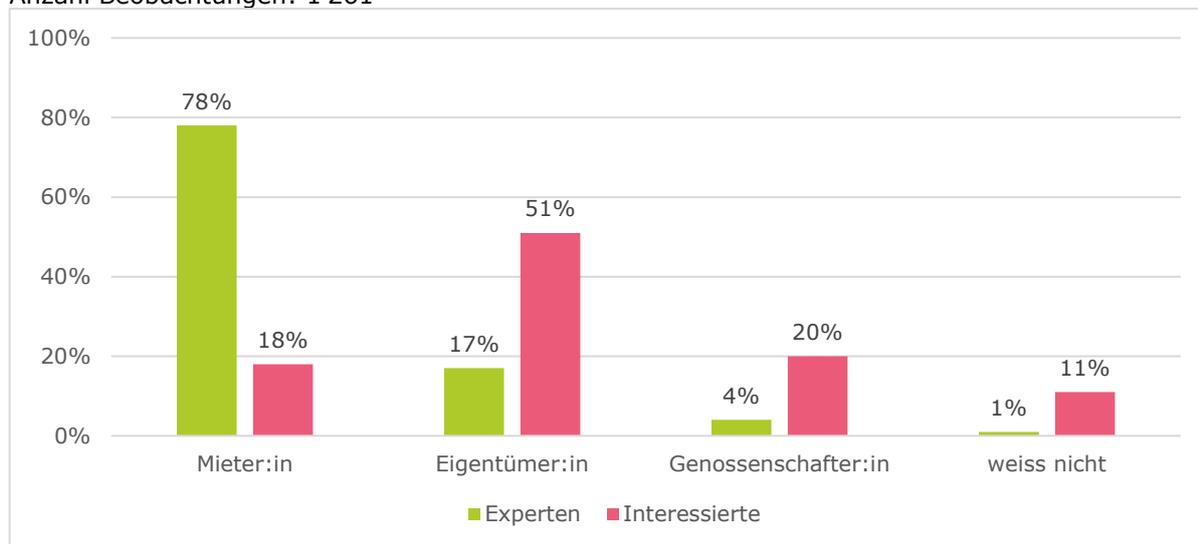


Abbildung 5: Sind Sie Mieter:in, Eigentümer:in oder Genossenschafter:in Ihrer Kleinwohnform?

Diejenigen Befragten, die angaben, im Eigentum zu wohnen, oder wohnen zu wollen, wurden nach der Finanzierung der Kleinwohnform gefragt. Die Ergebnisse sind in Abbildung 6 dargestellt. Es zeigt sich, dass die Mehrheit der Expert:innen (63%) die Kleinwohnform ausschliesslich durch eigenes Vermögen finanziert. Bei den Interessent:innen sind es nur 36%. Hingegen würden 50% von ihnen die Kleinwohnform gerne durch eine Hypothek finanzieren.

Total:

Anzahl Beobachtungen: 614

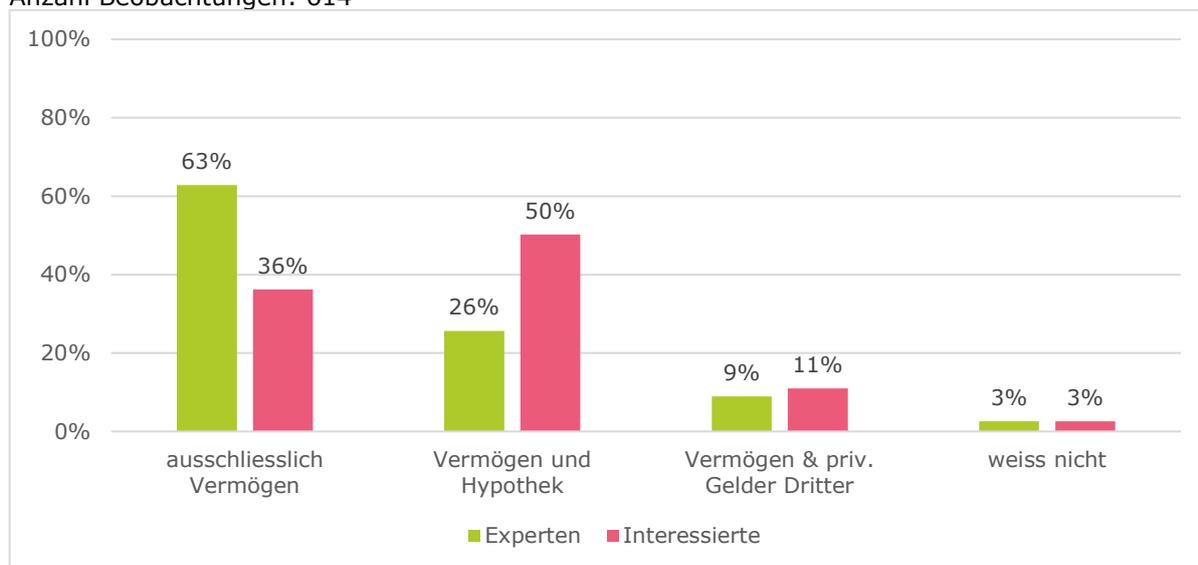


Abbildung 6: Wie wird die Kleinwohnform finanziert?

5.5 Teilfazit

Die Ergebnisse zeigen, dass die Expert:innen und Interessierten weniger wohlhabend sind als die Nichtinteressierten. Dennoch sind Kleinwohnformen nicht nur für tiefe Einkommen, sondern auch für mittlere Einkommen interessant. Obwohl insbesondere Expert:innen, aber auch Interessierte kostenaffin sind, haben beide Interessensgruppen eine gewisse Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit. Zudem möchten insbesondere Interessierte die Kleinwohnform im Eigentum bewohnen. Die Hälfte von ihnen würde dieses durch eigenes Vermögen und eine Hypothek finanzieren wollen. Da insbesondere die Interessierten in der Tendenz eher ein «Festes Haus» bewohnen möchten und eher zur Mittelschicht bezüglich Einkommen gehören, könnten diese Personen auch aus Bankensicht attraktiv sein. Denn im Gegensatz zu anderen Kleinwohnformen, die nicht mit dem Untergrund verankert sind, kann die Kleinwohnform «Festes Haus» durch eine Hypothek finanziert werden.

Kleinwohnformen können somit einen Beitrag leisten, den Kund:innenkreis einer Bank zu erweitern und zur Diversifikation derer Hypothekarportfolios beitragen. Durch eine nachhaltige Bauweise der Kleinwohnformen können sich die Banken zudem dem politisch geforderten Netto-Null-Ziel im Hypothekarportfolio annähern.

6 Gesellschaft, Sozialraum und Sozialpolitik

Die sozialwissenschaftliche Themenfeldanalyse fokussiert auf die Einordnung der Kleinwohnformen in sozialpolitische Strategien sowie kommunalpolitische Nachhaltigkeits- und Verdichtungsszenarien und eine Betrachtung von Kleinwohnformen in kollektiven Angeboten.

Aus soziologischer und sozialpolitischer Sicht soll untersucht werden, unter welchen Voraussetzungen Kleinwohnformen einen Mehrwert für das Gemeinwohl generieren: *Wie lassen sich Kleinwohnformen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten realisieren und welche sozialpolitischen Strategien sind dafür zu beachten?*

Aus kommunaler Perspektive ist von Interesse, Entwicklungstendenzen von Kleinwohnformen zu untersuchen und aufzuzeigen, ob und wie Kleinwohnformen insbesondere von ländlichen und Agglomerationsgemeinden unterstützt werden können: *Wie könnten Kleinwohnformen, eventuell als gemeinschaftliches Wohnprojekt, in ländlichen und Agglomerationsgebieten zukünftig in die Gemeindestrategie inkludiert werden?*

6.1 Methode

Zur Beantwortung der ersten Fragestellungen werden nachfolgend zuerst die Zielsetzungen und Handlungsansätze einer sozialpolitischen Wohnungspolitik aufgezeigt. Danach wird auf die Vielfalt und die Herausforderungen einer definitorischen Kategorisierung von neuen gemeinschaftlichen Wohnformen verwiesen. Anhand der Studienergebnisse zu Motivationen und Präferenzen in Bezug auf *a) Wohndauer, b) Lebensphase, c) Mietbewohnende, d) Nachbarschaft* und *e) Präferenzen nach Alterskategorien* wird beleuchtet, welche tendenziellen Präferenzen es für gemeinschaftliche Wohnkonzepte aus Nutzer:innen-Perspektive im (sozio-architektonischen) Spannungsfeld von Individualisierung und (neuer) Kollektivität gibt. Neben der Nutzer:innen-Perspektive werden folgend zudem durch ein Literaturreview die (sozial-)politischen Handlungsfelder und Entwicklungsmöglichkeiten skizziert.

Zur Beantwortung der zweiten Fragestellung werden im zweiten Teil, ausgehend von den Präferenzfaktoren im Bereich *f) Standort* und *g) Infrastruktur*, das Potenzial und die Herausforderungen für Kleinwohnformen im ländlichen Raumgebiet beleuchtet und wie sie vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeits- und Verdichtungsbestrebungen von Gemeinden gemeinschaftlich gefördert werden können.

6.2 Kleinwohnformen als gemeinschaftliche Wohnkonzepte

6.2.1 Sozialpolitische Handlungs- und Kooperationsfelder

«Der Wechsel zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde bisher erst durch einzelne Akteure, punktuell und an einzelnen Orten vollzogen. Für einen flächendeckenden Paradigmenwechsel sind Bund, Kantone, Städte und Gemeinden ebenso gefordert wie Investoren, Grundeigentümer, Interessengruppen und Verbände. Sie alle sind [...] gleichermaßen angesprochen.» (Schweizerische Tripartite Agglomerationskonferenz – TAK, 2014:25)

Wohnfläche ist ein knappes Gut. Das Teilen von knapper werdenden Ressourcen stellt eine der grossen gesellschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte dar. Für die

Entwicklung nachhaltiger Lösungen sind häufig kooperative Ansätze unter Einbezug und Mitarbeit verschiedener Akteur:innen gefragt, die in jüngerer Zeit in der Raum- und Wohnplanung vermehrt Beachtung finden (Sturm et al., 2018; Hoffmann, 2021; Meier et al., 2020; TAK, 2014). Demnach gilt es, das Wohnen aus Sicht einer gesamtheitlichen, sozialräumlichen Praxis und als einen Prozess unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens vielfältiger Akteur:innen und in seinem Begrenzungs- und Ermöglichungspotenzial zu fassen und kritisch zu reflektieren (Beck, 2021b, 2021a; vgl. Eckhardt & Meier, 2020; Knabe, 2018; Knabe & Sigrid, 2017). (Architektonischer) Raum und gesellschaftliche Prozesse inklusive der politischen Organisation können demnach nicht mehr losgelöst voneinander, sondern nur in ihrem Zusammenwirken von vielfältigen, handelnden Akteur:innen betrachtet werden.

Aus Nutzer:innen-Perspektive zählen Finanzen bzw. reduzierte Wohnkosten oft zu den führenden Motiven, um sich für eine neue Wohnform zu entscheiden. Dies gilt für Kleinwohnformen (van Zoelen, 2021; Böllert, 2019; Boeckermann et al., 2019) wie auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Lang et al., 2018; Guity Zapata & Stone, 2022). Gemäss den Ergebnissen der deskriptiven Studie (Seiler Zimmerman et al. 2023:19–20) sind Finanzen total das wichtigste Motiv, das heisst für 82% (eher) wichtig für die Entscheidung, in einer Kleinwohnform zu leben. Ebenso gilt dieses Grundmotiv für Expert:innen, wobei 86% Finanzen als (eher) wichtig erachten. Im Gegensatz dazu stehen Finanzen bei den Interessierten an dritter Stelle, nach Freiheit und Autonomie und dem Aspekt der Nachhaltigkeit, wobei 79% diesen Faktor für als (eher) wichtig befinden. Zu beachten hierbei ist auch, dass obwohl das Motiv der Notlage total und bei den Interessierten an letzter Stelle genannt wird, jedoch total 33%, bei den Expert:innen 42%, und 26% bei den Interessierten, diesen Aspekt als (eher) wichtig einstufen.

Das wohnungspolitische Regime in der Schweiz ist liberal bzw. durch einen marktliberalen Regulierungsmodus geprägt (vgl. BBSR, 2019:81). Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar, und auch wenn das Recht auf Wohnen international verbrieft (Artikel 25 der UN-Deklaration der Menschenrechte) und Wohnen als Grundbedürfnis deklariert ist, handelt es sich im Wesentlichen um ein Freiheitsrecht, das im Grundsatz kaum umgesetzt wird und daher wenig Schutz vor Wohnungsnot bietet. So gibt es in der Schweiz, wie auch in Deutschland oder Österreich, kein einklagbares Recht auf Wohnversorgung². Grundsätzlich ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Schweiz Sache der Privatwirtschaft. Marktergänzend sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht – «eine wichtige Rolle spielt dabei der gemeinnützige Wohnungsbau» (Bundesamt für Wohnungswesen, 2022). Gemeinnützige Wohnbauten³ (Omoregie et al., 2018; vgl. Hermann et al., 2017) machen im Schweizer Wohnungsmarkt jedoch nur einen Anteil von 5% aus, obwohl das genossenschaftliche Wohnen viele Vorteile aufweist und Genossenschaftswohnungen auf dem Wohnungsmarkt gefragt sind. Gesamtschweizerisch hat der Marktanteil der gemeinnützigen Bauträger in den letzten Jahrzehnten abgenommen. Zwar werden laufend neue gemeinnützige Wohnungen erstellt, doch gemessen an der gesamten Wohnungsproduktion ist ihr Anteil gering. Grund dafür ist vor allem der schwierige Zugang zu bezahlbarem Bauland (ibid.:5). Umfragen zur Wohnpolitik

² In der Schweiz besteht zwar kein «Recht auf Wohnen», doch sieht die Bundesverfassung im Rahmen der Sozialziele Folgendes vor: «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass [...] Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.» (Art. 41 Absatz 1) (Thalmann, 2020:579). Dieser Artikel wird ergänzt durch die Artikel 108 und 109, die die Leitlinien der schweizerischen Wohnungspolitik festlegen: 1) Subsidiarität des Staats gegenüber der privaten Initiative und dem Markt; 2) Zusammenarbeit des Bundes mit den Kantonen oder Delegation von Kompetenzen an die Kantone; 3) Gleichbehandlung von Mietwohnungen und Wohneigentum; 4) Priorität bestimmter «fragiler» Bevölkerungsgruppen: Familien, Betagte, Behinderte und Bedürftige; 5) Mieter:innenschutz im Mietrecht. Zudem definiert die Verfassung die beiden Hauptpfeiler der Wohnungspolitik: die Wohnraumförderung und das Mietrecht (ibid, vgl. Bochsler et al., 2015:12.).

³ Gemäss Wohnraumförderungsgesetz gilt eine Tätigkeit als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Gemeinnützige Bauträger dürfen keine Tantiemen ausrichten und die Ausschüttung von Dividenden ist beschränkt. Bei der Auflösung der Genossenschaft muss ein allfälliger Liquidationsüberschuss für genossenschaftliche Zwecke verwendet werden. Neben Wohnbaugenossenschaften können auch andere Bauträger gemeinnützig sein, etwa gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Stiftungen (Omoregie et al., 2018:18).

in der Schweiz (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen, 2013) belegen deutlich die Spannungen am Wohnungsmarkt: Wohnungssuchende haben Mühe, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden, und es wird insgesamt vor allem ein Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen und Wohneigentum genannt. Die grosse Zahl von politischen Vorstössen und Initiativen zu diesem Thema untermauert zudem die Problematik.

Im Rahmen ihrer Sozialpolitik⁴ leisten Kantone, Städte und Gemeinden sowie andere sozialpolitisch orientierte Akteur:innen einen entscheidenden Beitrag, um die Wohnversorgung von sozial benachteiligten Haushalten zu verbessern. Trotzdem besteht die grundlegende Herausforderung, dass Personen mit bescheidenen finanziellen Mitteln weiterhin Schwierigkeiten haben, einen angemessenen Wohnraum zu finden. Der Zusammenhang von Wohnversorgung und Armut wurde und wird vielfach thematisiert (vgl. Althaus et al., 2016; Bochsler et al., 2015; Debrunner & Hartmann, 2020; Götz et al., 2018; SKOS, 2020; Städteinitiative Sozialpolitik, 2017, 2022; SKOS 2009). Eine vom Bundesamt für Sozialversicherungen und vom Bundesamt für Wohnungswesen gemeinsam durchgeführte Studie zur Wohnversorgung in der Schweiz (Bochsler et al., 2015) zeigt, dass die Wohnversorgung bei armutsbetroffenen Haushalten vier Mal häufiger unzureichend ist als in der Gesamtbevölkerung, das heisst 83,5% der armutsbetroffenen Haushalte sowie 57,1% der Haushalte in prekären Lebenslagen weisen keine angemessene Wohnversorgung auf (ibid.:1). Wohnen ist zudem mit einem guten Viertel der Sozialhilfeausgaben der gewichtigste Einzelposten in der Sozialhilferechnung (SKOS, 2020:6). Ungenügende Wohnversorgung ist zudem tendenziell, wie Armut und Sozialhilfebezug, ein urbanes Phänomen (Bochsler et al., 2015: 61). Neben Obdachlosen (vgl. Drilling et al., 2022) sind nicht alle sozialen Gruppen mit einem erhöhten Armutsrisiko gleichermaßen von einer unangemessenen Wohnversorgung betroffen (vgl. Bochsler et al., 2015:2). Zu den gefährdeten Gruppen zählen Haushalte mit Menschen ausländischer Herkunft (vgl. Heye et al., 2017), Altersrentner:innen (vgl. metrobasel, 2016), Alleinerziehende und Alleinstehende unter 65 Jahren (BFS, 2022a; BFS, 2022b).

Zu den Herausforderungen, Handlungsansätzen und Zielsetzungen einer sozial inspirierten Wohnpolitik zählt Folgendes (vgl. Bochsler et al., 2015:62–65; Kaufmann, 2003; SKOS, 2020; Götz et al., 2018):

- Sicherstellung der Grundversorgung an Wohnraum: Das heisst genügend Notunterkünfte und Notwohnungen bei Obdachlosigkeit bereitstellen. Dazu gehört auch das Anmieten von Wohnungen über Städte/Gemeinden, die an Haushalte weitervermietet werden im Sinne des «Housing first» und die Bereitstellung von Unterkünften, bevor es zur Obdachlosigkeit kommt (SKOS, 2020:4; Götz et al., 2018; Kaufmann, 2003).
- Mehr erschwinglichen Wohnraum schaffen/Mietkostenbelastungen senken: Bei armutsbetroffenen Haushalten betragen die Wohnkosten mehr als 30% des Bruttoeinkommens, und bei armutsgefährdeten Haushalten übersteigen die Wohnkosten bei fast der Hälfte der Haushalte diese Schwelle (Götz et al., 2018:6).
- Sicherheit und Qualität der Wohnlage: Es gilt, Absicherungsmöglichkeiten auch für Personen, die in bescheidenen Verhältnissen leben, aber keine Sozialhilfe beziehen (SKOS, 2020:3; Bochsler et al., 2015:63), zu schaffen sowie auf die Qualität und Wohnlage zu achten.⁵

⁴ Die Sozialpolitik ist ein wesentlicher Bestandteil des modernen Wohlfahrtsstaats. Der Begriff umschreibt die Gesamtheit der Bestrebungen und Massnahmen, die darauf abzielen, die soziale und wirtschaftliche Stellung von Benachteiligten zu verbessern (Gerechtigkeit) sowie dem sozialen Abstieg vorzubeugen (Sicherheit) (Degen, 2015). Sie fördert den sozialen Zusammenhalt, schützt Existenzen vor Lebensrisiken und sorgt dafür, dass Ressourcen für verwundbare Menschen zur Verfügung stehen, damit sie schwierige Not- und Lebenslagen vorbeugen, widerstehen oder überwinden können. Sozialpolitik berührt verschiedenste Politikbereiche im Finanz-, Wohn-, Familien-, Gesundheits-, Arbeits- oder Bildungswesen (Bonvin et al., 2020:9). Mit einem Viertel der Sozialhilfeausgaben ist Wohnen zudem «der gewichtigste Einzelposten in der Sozialhilferechnung» (SKOS 2020).

⁵ Armutsbetroffene leben oft in Wohnsituationen geprägt von Lärmbelastung und Einbussen beim Zustand der Wohnung (z. B. Undichte, Kälte, Schimmel), was zu einer höheren Unzufriedenheit mit der Wohnsituation und negativen Auswirkungen auf die gesundheitliche Situation im Vergleich zur Gesamtbevölkerung führt. In Hinblick auf die Wohnlage fehlen oft auch qualitativ hochwertige soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Spielplätze oder Schulen für Familien), der adäquate Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten. (SKOS, 2020:4).

- Soziale Durchmischung und Inklusion: Im Hinblick auf die Wohnlage betonen Fachpersonen immer wieder die Vorteile von sozioökonomisch «durchmischten» Liegenschaften oder Quartieren. Die voranschreitende Segmentierung nach sozialer Schicht und die Tatsache, dass in einigen Städten Armutsbetroffene nur noch an einigen wenigen Adressen eine Wohnung finden, werden weniger häufig thematisiert (Bochsler et al., 2015: 63).
- Infrastruktur: Bei der Stadt-, Orts- und Quartierplanung und -entwicklung gilt es, eine gute soziale Infrastruktur bereitzustellen. Dies bedeutet auch, dass diese Gesichtspunkte in die Planungsphasen mit einbezogen werden sollten. Nur mit einem langfristigen Fokus kann in dieser Thematik etwas erreicht werden (Stichwort Gentrifizierung) (SKOS, 2020:4; vgl. Alisch, 2018; Baumgartner, 2019; Haene, 2020).
- Kooperation: Die Wichtigkeit der Vernetzung und des Kompetenzaufbaus sowie der Wissenstransfer sind zentral. Gemeinden und Städte sowie Kantone können durch «Beratung bei Wohnfragen» (generelle Fragen und Unterstützung bei der Wohnungssuche z. B. in Form von öffentlichen Sprechstunden) und durch «Wohnbegleitung» (individuelle soziale Begleitung von Mieter:innen mit dem Ziel, den Wohnraum zu erhalten und Unterstützung bei Problemen im Wohnumfeld) wichtige Angebote schaffen (Götz et al., 2018:6). Im Sozialwesen sind erweiterte Kompetenzen und Kenntnisse zum Thema Wohnen meist nicht vorhanden, und die bestehenden Angebote reichen nicht zur Deckung des Bedarfs an Beratung und Unterstützung. Sie müssten daher ausgebaut werden (Bochsler et al., 2015:64). Gemäss dem Bericht der SKOS (2020) geht es darum, Fachstellen und Angebote der Sozialdienste im Bereich Wohnen auszubauen sowie interne Fachstellen und Fachkompetenzen zum Thema Wohnen auf Sozialdiensten zu pflegen (SKOS, 2020:6). Bewährt hat sich zudem für viele Kantone, Städte und Gemeinden die Zusammenarbeit mit nichtstaatlichen Organisationen und Akteur:innen aus der Immobilienwirtschaft (Götz et al., 2018; vgl. Hochschule Luzern, 2018).

Durch die Zusammenarbeit mit Akteur:innen aus der Immobilienwirtschaft könnten sich in Bezug auf die Diskussion der sozialen Nachhaltigkeit neue Kooperationspartnerschaften ergeben. Während sich die Diskussion um Nachhaltigkeit in der Wohn- und Immobilienwirtschaft vor allem auf die ökologische Dimension konzentriert, spielen bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien zunehmend aber auch soziale Aspekte eine wichtige Rolle (Claus, 2022; Grablowitz, 2021; Mallinckrodt, 2022; Mattauch, 2022; Martinovic, 2013). Das hat zwei Gründe: Erstens sind soziale Eigenschaften ein Differenzierungsmerkmal, das am Markt gut ankommt und tendenziell den Wert einer Immobilie erhöht. Zweitens wird eine baldige Vorgabe von der Europäischen EU-Kommission für Kriterien der sozialen Taxonomie erwartet (vgl. EU, 2021). Mit der Sozialorientierung steigt die Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten nach geförderten, bezahlbaren und sozialen Wohnungen, die lange als unattraktiv galten (vgl. Mattauch, 2022). Aus Investorensicht fehlt jedoch ein allgemein anerkannter Standard für sozial-nachhaltige Investments. Dies zeigt sich auch darin, dass der Unterschied in den Analyseergebnissen von ESG-Ratingagenturen bei sozialen Kriterien am grössten ist (Berg et al., 2019). Eine soziale Taxonomie wäre somit ein wichtiges Tool für Investoren und könnte dabei helfen, Investitionsströme in sozial-nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten umzulenken (McClellan, 2022). Verbindliche Vorgaben fehlen jedoch noch, und was genau künftig als sozial im Sinne der EU-Taxonomie gilt, ist daher offen (vgl. Reven-Holzmann, 2019).

6.2.2 Neue gemeinschaftliche Kleinwohnformen: Die fehlende Definition in der Statistik

Gemäss dem Schweizer Bundesrat (2021) werden unter dem Begriff «Neue Wohnformen» «meist Wohn- und Lebensstile verstanden, die in Bezug auf die Haushaltsbildung und die Anpassungsmöglichkeiten von konventionellen Wohnformen abweichen. Dazu gehören neben (grossen) Wohngemeinschaften (WG) auch Ansätze des Cluster- und Mikro-Wohnens, in denen

Personen zusammenwohnen, die nicht miteinander verwandt sind oder in einer Partnerschaft leben (kollaboratives Wohnen)» (Bundesrat, 2021).

Angesichts der Vielfalt der Modelle folgt der Begriff «Neue Wohnformen» bislang keiner einheitlichen Definition – sie werden bislang nicht als eigenständige Rubrik in der Wohnungsbaustatistik erfasst (vgl. BFS, 2020) und spezifische Erhebungen zur Verbreitung von neuen Wohnformen in der Schweiz bestehen nicht (Bundesrat, 2021). Die wissenschaftlichen Auseinandersetzungen mit dem Thema basieren bislang in der Regel auf qualitativen Fallstudien (bzw. Projektbeispielen) und geben kaum Hinweise auf eine quantitative empirische Analyse des Bestandes und seiner Entwicklung. Eine solche könnte jedoch gewinnbringend sein: «Gerade die Quantifizierung der derzeit hauptsächlich diskursiv und damit subjektiv wahrgenommenen Notwendigkeit für neue gemeinschaftliche Wohnformen jenseits der klassischen Kernfamilie können für eine vermehrte Realisierung eine wichtige Rolle spielen.» (Rumpfhuber, 2022:113).

Neue Wohnformen – als eine zwischen Gemeinschaft und Individualität angesiedelte Wohn- und Lebensform – erweisen sich gegenwärtig als ein nur schwer definierbares und abgrenzbares Forschungsfeld (vgl. Beck, 2021a; IBA, 2020). Mitunter umfasst es folgende unterschiedliche Begrifflichkeiten: Coliving (Steding, 2019); Co-living (Karadima & Bofylatos, 2019); Co-housing (Tummers, 2016; Hagbert et al., 2020); Collective housing (Fort, 2009); Co-operative housing (housingagency, 2020); Collaborative housing (Lang et al., 2018); Living labs (Hossain et al., 2019; Nguyen et al., 2022; Paskaleva et al., 2021); Cluster- und Mikro-Wohnformen, (ETH Wohnforum – ETH CASE, 2019; BBSR, 2020; Rumpfhuber, 2022) sowie Kleinwohnformen (Harris, 2023; Shearer & Burton, 2019; Tucker et al., 2021). Klassisch werden neue Wohnformen anhand unterschiedlicher Kriterien geclustert, oft nach Ausprägung des Kontinuums zwischen Individualitäts- und Gemeinschaftscharakter, der Motivation der Wahlfreiheit, und/oder anhand von Formen der Selbstorganisation (vgl. Abt et al., 2017; Beck, 2020; Beck, 2021a; Breit & Gürtler 2018; IBA, 2020; Schader Stiftung, 2011; Spellerberg, 2018, 2021; Wegener et al., 2019; Zemp et al., 2019).

6.2.3 Reduziert gemeinschaftliches Wohnen den Wohnflächenverbrauch?

«Neue Wohnformen erlauben, unterschiedliche Lebensstile zu pflegen oder sind eine Möglichkeit, auf veränderte Wohnbedürfnisse, Haushaltsstrukturen oder Arbeitsmodelle zu reagieren. Gemeinschaftliche Wohnformen führen zu einem tendenziell tieferen Wohnflächenkonsum pro Kopf. Meist dürften auch Konsumgüter geteilt werden. Damit gehen oft eine geringere Umweltbelastung und günstigere Wohnkosten für die Bewohnenden einher. Grundsätzlich tragen derartige Wohnformen zu nachbarschaftlicher Unterstützung und Selbsthilfe bei. Dies aufgrund gemeinschaftlicher Einrichtungen, aber auch weil den dort wohnenden Personen das gemeinschaftliche Leben besonders wichtig ist.» (Bundesrat, 2021).

Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte haben viele Vorteile für die Gemeinschaft, die Nachbarschaft, das Quartier und die Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung.

Sozialer Mehrwert

- **Partizipativ** im Entwicklungsprozess und Betrieb
- Zusammenarbeit und Selbstorganisation von Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Lebensform und Kultur sowie deren Lebenslagen und Bedürfnissen
- Bereitstellung **alternativer und bedarfsgerechter Wohnraumformate** mit vielfältigen **Wohnformen** und Raumtypologien
- **Leistbarer Wohnraum** für Personen und Haushalte mit niedrigem Einkommen
- **Hohe Wohnqualität bei niedrigeren Kosten** durch Kostenteilung bei Betrieb von Gemeinschaftsräumen, Außenflächen, Maschinen und Geräten
- **Vernetzung und gesellschaftliche Angebote** an Bewohner*innen, Vereine und Betriebe in der Nachbarschaft und Gemeinde

Wirtschaftlicher Mehrwert

- **Alternative Baufinanzierung** mit Mischung aus Eigenkapital, Direktkrediten, Crowdfunding, Bankdarlehen und Förderungen
- **Solidarische Konzepte** für finanzschwache und bedürftige Personen, Haushalte und Familien
- Flexibilität der Bewohner*innen, den Wohnraumbedarf und die **Wohnungsgröße an den tatsächlichen Bedarf** anzupassen

Ökologischer Mehrwert

- Großes **Bewusstsein der Bewohnerschaft zu Nachhaltigkeitsthemen**, Shared Economy, sanfte Mobilität sowie Suffizienz und Effizienz
- **Geringer Flächenverbrauch** durch verdichtetes Bauen
- **Ressourcen- und Energieeinsparung** durch effiziente und kompakte Bauformen, Flächennutzung und den reduzierten Wohnflächenverbrauch pro Person

Abbildung 7: Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte (Ullrich-Schneider et al., 2022)

Ein oft genannter Vorteil von neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen liegt unter anderem darin, dass sie tendenziell zu einem geringeren Wohnflächenverbrauch beitragen können (Bundesrat, 2021; Ullrich-Schneider et al., 2022). Empirische Belege, dass gemeinschaftliche Wohnformen die Pro-Kopf-Wohnfläche reduzieren, sind jedoch eher rar. Die Studie von Schopp (2017) zeigt, dass die individuelle Fläche pro Kopf reduziert werden (z. B. Cluster-Wohnungen), die Pro-Kopf-Wohnfläche jedoch absolut gesehen steigen kann aufgrund des hohen Anteils an den Gemeinschaftsflächen, der in die Berechnung der Pro-Kopf-Wohnfläche einfließt. Gemäss Kenkmann (et al., 2019:60) gilt es festzuhalten, dass «eine relativ geringe Pro-Kopf-Wohnfläche kein primäres Ziel gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist». Im Vordergrund stehen vielmehr eine hohe Lebens- und Wohnqualität, auch ohne viel Geld besitzen zu müssen, die Selbstbestimmung (insbesondere im Alter) und die sozialen Aspekte, das Miteinander der Generationen und lebendige Nachbarschaften. In Programmen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte liesse sich jedoch eine Grenze der Pro-Kopf-Wohnfläche festschreiben. Auch die Studie von Brunner (2018) kommt zu der vorläufigen Hypothese, dass Verzicht auf Wohnfläche kein Motiv für die Wahl gemeinschaftlicher Wohnformen ist, aber dass bei interessierten Personen jedoch durchaus eine Bereitschaft besteht, auf Wohnfläche zu verzichten oder zumindest über Verzicht nachzudenken (Brunner, 2018:56) (vgl. Abschnitt 3.1).

6.2.4 Beweggründe: Freiheit und Autonomie versus soziale Gemeinschaft

«Das Kleinhaus ist nicht mehr, wie noch anfangs des 20. Jahrhunderts, eine Notlösung, sondern oftmals eine bewusste Entscheidung für die Suffizienz. Die Bedeutung des Kleinhauses besteht denn auch vor allem in der Möglichkeit der Schaffung eines individuellen Mikrokosmos zur Materialisierung der eigenen Differenz.» (Hartmann, 2016:1).

Kleinwohnformen, oftmals populär unter dem Begriff «Tiny Houses» zusammenfasst, werden in der breiten Öffentlichkeit meist als eine «freiwillig» individualisierte und eher «zurückgezogene» Wohnform eingestuft (Breit & Gürtler, 2018:24). Laut Willoughby (et al., 2020) konzentriert sich die bisherige Forschung über die Tiny-House-Bewegung in erster Linie darauf, die individuellen Beweggründe für die Annahme des Tiny-House-Lebensstils zu verstehen. Während einige Studien darauf hindeuten, dass Tiny Houser ein Interesse an Gemeinschaft bzw. stärkeren gemeinschaftlichen Strukturen haben, gibt es kaum systematische Forschung, die die tatsächlichen Komplexitäten dieses Phänomens untersucht (Willoughby et al., 2020:1).

Vor dem Hintergrund, dass die Lebensphase wichtig für die Wahl in einer Kleinwohnform ist, wobei Expert:innen in der Tendenz eine kürzere Wohndauer favorisieren, vor allem in der Jugendphase, und Interessierte dagegen einen längeren, vorwiegend nach der Single- oder der Paarlebensphase nach der Kinderzeit, zeigt die Umfrage eine tendenzielle Präferenz zu eher individualisierten Kleinwohnformen.

Zusammenfassend zeigen die Studienergebnisse, dass Freiheit und Autonomie als Motive für das Leben in Kleinwohnformen eine tendenziell grössere Bedeutung haben als der Aspekt der sozialen Gemeinschaft und enge Nachbarschaftsbeziehungen. Die Logit-Analyse zeigt (vgl. Abschnitt 4.4), dass das Alter keine signifikanten Unterschiede in der Präferenz für eine Kleinwohnformtypologie aufweist, mit Ausnahme der Typologien «Anhänger» und «andere», die tendenziell von jüngeren Personen bevorzugt werden. Statistisch signifikante Unterschiede in Bezug auf Kleinwohnform-Typologien und Präferenz für Freiheit und Autonomie versus soziale Gemeinschaft lassen sich jedoch bei der Typologie «Apartment» feststellen, wo eine soziale Gemeinschaft gewünscht ist, im Gegensatz zur Typologie «Fahrzeug», wo besonders Freiheit und Autonomie als wichtig erachtet wird.

Die Studienergebnisse der Umfrage bestätigen die Tendenz, dass Freiheit und Autonomie eher ein wichtigeres Motiv sind, um in einer Kleinwohnform zu leben, als der Aspekt der sozialen Gemeinschaft. Vor allem trifft dies auf Interessierte zu, für die der Aspekt von Freiheit und Autonomie das wichtigste Motiv ist, um in einer Kleinwohnform zu leben. Zusammengefasst stimmen 82% zu, dass der Aspekt von Freiheit und Autonomie (eher) wichtig ist, im Gegensatz zum Aspekt der sozialen Gemeinschaft (43%), die als Motiv an vorletzter Stelle gereiht wurde (vgl. Seiler Zimmerman et al. 2023:20). Diese Tendenz wird auch in der Totalauswertung sichtbar, wie bei den Motivationen der Expert:innen (ibid.:19). Auch in Bezug auf Altersklassen unter 64 Jahren (84%, 1'686 Personen total) und über 64 Jahren (16%, 327 Personen total) bestätigt sich diese Tendenz. Für 80% unter 64 Jahre sind Freiheit und Autonomie (eher) wichtiger und für 84% der Personen über 64 Jahre (vgl. Abbildung 8, Abbildung 9). In Bezug auf soziale Gemeinschaft zeigt sich jedoch ein ausgewogeneres Bild: Für 47% der Personen unter 64 Jahre ist eine soziale Gemeinschaft (eher) wichtig und für 62% der Personen über 64 Jahre (vgl. Abbildung 8, Abbildung 9).

Total:

Anzahl Beobachtungen: 1'081

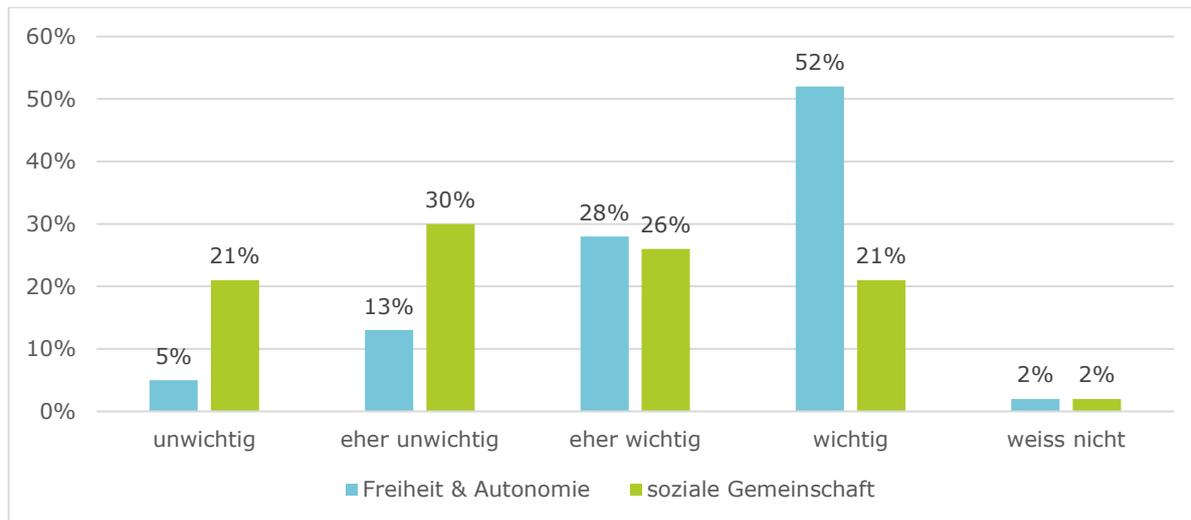


Abbildung 8: Wie wichtig sind bzw. waren Ihnen die genannten Motive für die Entscheidung, in einer Kleinwohnform zu leben? (Auswertung der Motivation Freiheit & Autonomie und Soziale Gemeinschaft nach Alterskategorie: unter 64 Jahre)

Total:

Anzahl Beobachtungen: 179

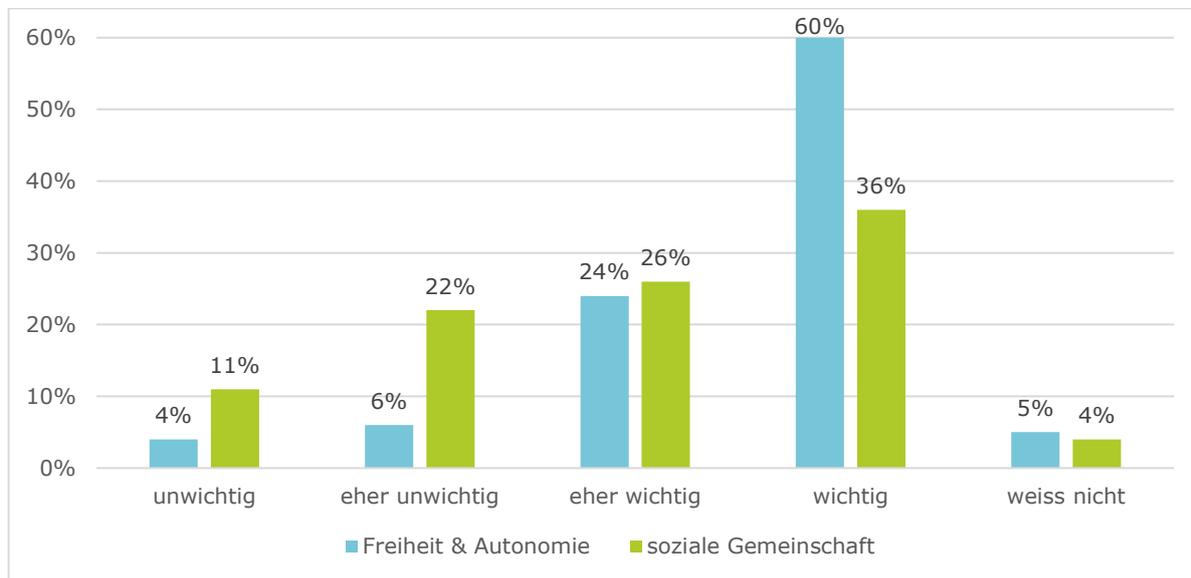


Abbildung 9: Wie wichtig sind bzw. waren Ihnen die genannten Motive für die Entscheidung, in einer Kleinwohnform zu leben? (Auswertung der Motivation Freiheit & Autonomie und Soziale Gemeinschaft nach Alterskategorie: über 64 Jahre)

Bestätigt wird die Tendenz, dass Freiheit und Autonomie eher wichtiger sind als die soziale Gemeinschaft, auch in Bezug auf die Studienergebnisse über präferierte Nachbarschaftsbeziehungen (vgl. Seiler Zimmerman et al. 2023:25). Zusammengefasst bevorzugen Interessierte Nachbarschaftsbeziehungen mit einem (eher) geringen als (eher) hohen sozialen Austausch. Diese Tendenz ist auch in der Totalauswertung erkennbar, wobei 52% einen (eher) geringen und 39% einen (eher hohen) sozialen Austausch bevorzugen (vgl. Abbildung 10). In Bezug auf die Altersklassen (vgl. Abbildung 11, Abbildung 12) zeigt sich, dass 52% der Personen unter 64 Jahren Nachbarschaftsbeziehungen mit einem (eher) geringen sozialen Austausch bevorzugen, und 61% der Personen über 64 Jahre bevorzugen Nachbarschaftsbeziehungen mit einem (eher) geringen sozialen Austausch.

Total:
Anzahl Beobachtungen 410

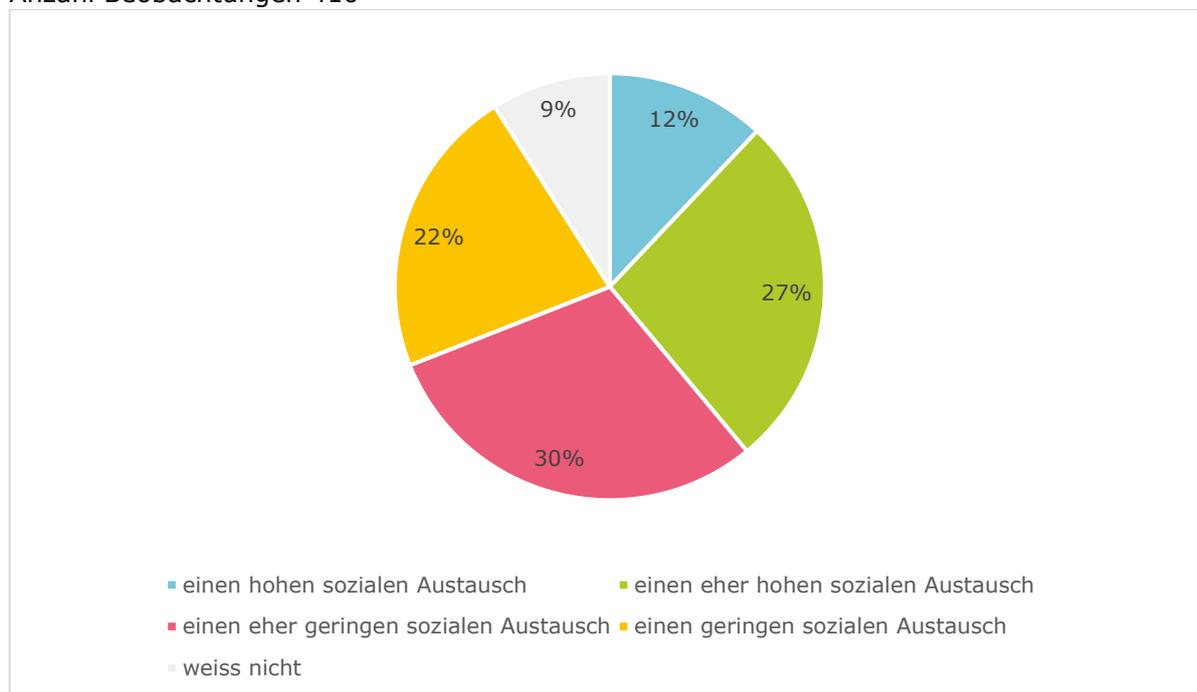


Abbildung 10: Welche Nachbarschaftsbeziehungen bevorzugen Sie für Ihre Kleinwohnform?

Total:

Anzahl Beobachtungen: 371

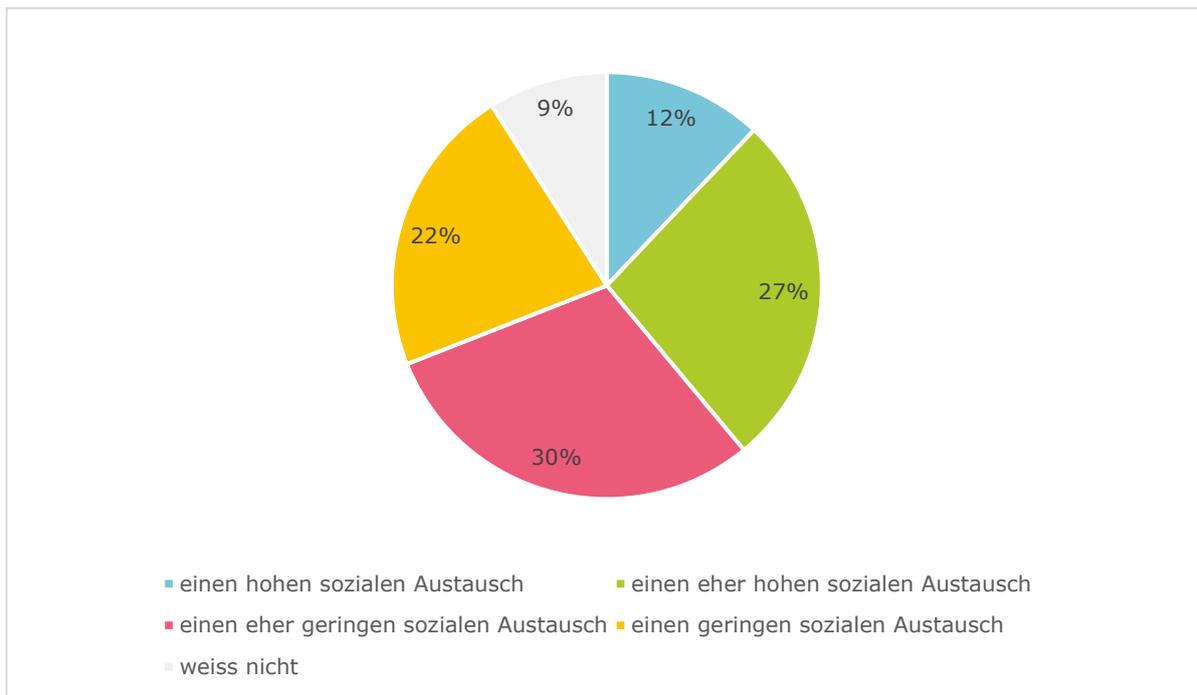


Abbildung 11: Welche Nachbarschaftsbeziehung bevorzugen Sie für Ihre Kleinwohnform? (Auswertung der bevorzugten Nachbarschaftsbeziehungen nach Alterskategorie: unter 64 Jahre)

Total:

Anzahl Beobachtungen: 39

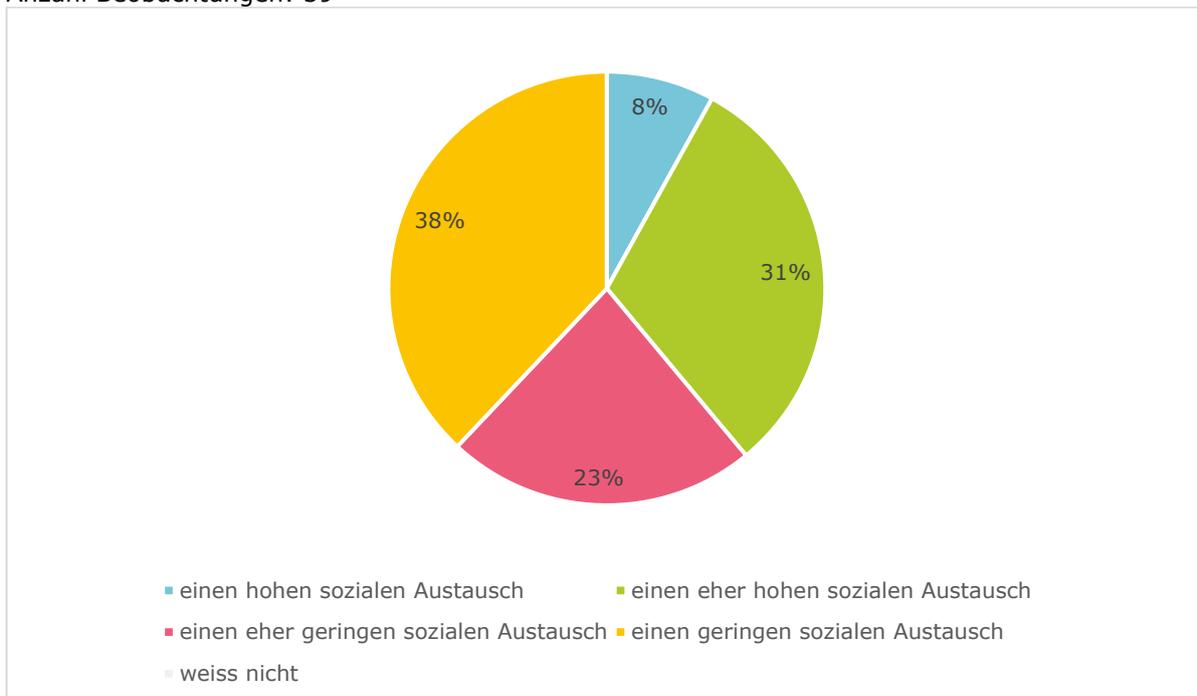


Abbildung 12: Welche Nachbarschaftsbeziehung bevorzugen Sie für Ihre Kleinwohnform? (Auswertung der bevorzugten Nachbarschaftsbeziehungen nach Alterskategorie: über 64 Jahre)

6.2.5 Steuerungsmassnahmen für reduzierten Wohnflächenverbrauch

Realisierte Konzepte von Kleinhaussiedlungen verfügen über eine lange europäische Geschichte und Tradition, die bis in die Gegenwart hineinwirken (Stadt Zürich, 2016; Manser, 2016). Unter dem Druck der massiven Zuwanderung vom Land in die Stadt und geprägt von der Gartenstadt- und Heimatschutzbewegung wurden zwischen 1870 und 1939 beispielsweise in der Stadt Zürich 29 Kleinhaussiedlungen gebaut, die sich durch eine Vielfalt von architektonischen und sozialen Ideen auszeichnen (Stadt Zürich, 2016). Das Fehlen von kürzlich erstellten Kleinhäusern im Siedlungsraum Schweiz wird zumeist grundlegend durch Gesetzesmassnahmen erklärt: «Faktisch verbieten [...] die heutigen Bau- und Hygienegesetze sowie die heutigen Baureglemente den Bau von Kleinhäusern mit angemessenem Landverbrauch. Als bewohnte Bauten müssen sie die gültigen Grenzabstände einhalten und sind nicht, wie unbewohnte Nebenbauten, privilegiert.» (Hartmann, 2016:1).

Öffentliche Massnahmen, kommerzielle Vorrechte und andere Anreize haben den Bau und die Nutzung immer grösserer Wohnflächen gefördert. Aufbauend auf Nachhaltigkeitszielen bzw. einer nachhaltigen Raumentwicklung und Suffizienzdiskussionen entwickeln sich jedoch neue (kritische) Debatten zur Steuerung und zu den Gestaltungsmöglichkeiten eines angemessenen Wohnflächenverbrauchs (Cohen, 2021; Gmünder et al., 2016; Gmünder, 2020; Kenkmann et al., 2019; Würmli et al., 2020; Harris, 2023; Seidl, 2021).

Kenkmann (et al., 2019) untersuchte im Auftrag des Deutschen Umweltbundesamtes politische Massnahmen und Instrumente für einen effizienteren Wohnflächenverbrauch. Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde eine Hemmnisanalyse durchgeführt. Sie diene zum einen als weitere Grundlage für die Entwicklung geeigneter Instrumente, zum anderen wurde sie zur Abschätzung des mit geeigneten Instrumenten erschliessbaren Potenzials herangezogen (ibid:54–57). Nach Seidl (2021) kann die Begrenzung des Wohnflächenwachstums in der Praxis durch drei Ansätze fokussiert werden: a) Begrenzen des Wachstums der bewohnten Fläche durch raumplanerische Vorgaben; b) Begrenzen der Wohnfläche pro Kopf; c) neue, flächensparende Wohnkonzepte. Die Autorin argumentiert, dass die nicht nachhaltige Flächennutzung in der Schweiz «weniger an unzureichender Planung als an finanziellen Interessen und Dynamiken liegt, wobei diese Interessen auch machtpolitisch vertreten werden» (Seidl, 2021:133).

Die Studien von Gmünder (et al. 2016, 2020) wiederum, die die politische Umsetzbarkeit von 14 Steuerungsinstrumenten⁶ zur Reduktion des Schweizer Wohnflächenverbrauchs analysieren, kommen zum Schluss, dass zum aktuellen Zeitpunkt Steuerungsinstrumente (Top-down-Ansatz) zur Senkung des Schweizer Wohnflächenkonsums mit hoher Wirksamkeit politisch nicht durchsetzbar sind: «Die fehlende Bereitschaft kann auf einen zu tiefen Leidensdruck in der Bevölkerung und der Politik zurückgeführt werden.»⁷ (Gmünder, 2020:51–52).

⁶ Die Studie untersucht und vergleicht 14 Ansätze zur Steuerung des Wohnflächenverbrauchs, der vier Typen zugewiesen sind: Regulierungsinstrumente, Förderinstrumente, wohnspezifische Lenkungsabgaben und steuerliche Anreizsysteme.

⁷ Die Beurteilung führt zum Schluss, dass insbesondere stark wirkende Instrumente zur Steuerung des Wohnflächenkonsums im heutigen Umfeld auf wenig Akzeptanz stossen dürften. Dies gilt vor allem für die Lenkungsabgaben (z. B. Wohnflächensparbonus), weil enorm hohe Geldbeträge ein- und ausbezahlt werden müssten, damit sie die angestrebte Wirkung erzielen. Es verbleiben vier Instrumente, die zur Umsetzung empfohlen werden: Belegungsvorschriften sowie Quadratmeterbeschränkungen nach Wohnungsgrösse im geförderten Wohnungsbau, Umzugshilfen im Rahmen von Beratungen und ein planerischer Dichtebonus für flächensparendes Wohnen. Allerdings kennt der Kanton Basel-Stadt im Rahmen seiner Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebotes bereits Belegungsvorschriften und Quadratmeterbeschränkungen nach Wohnungsgrösse, und auch die Bundesförderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus belohnt diese Elemente (Gmünder et al., 2016:3).

6.2.6 Das Potenzial von kollaborativer sozialer Innovation

Nach Gmünder (2020) verbleibt die Möglichkeit, über einen Bottom-up-Ansatz auf kommunaler Ebene Massnahmen zur Senkung des Wohnflächenkonsums anzustossen und umzusetzen (Gmünder, 2020:52). Im Zuge ihrer Wohnpolitik können Gemeinden demnach tätig werden, indem sie Bauherrschaften unterstützen, die sich für Suffizienz einsetzen – dazu gehören Wohnbaugenossenschaften, die beispielhafte Wohnungen erstellen, deren Fläche pro Person deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt liegt (Schindelholz, 2019). Nach Seidl (2021) verdeutlicht das noch vorherrschende Wohnflächenwachstum jedoch, dass ökonomische und politische Akteur:innen, Interessen und Strukturen, die das Wachstum vorantreiben, wirkmächtiger sind als Nischenansätze für einen reduzierten Wohnflächenverbrauch, wobei jene «für begrenzte Bevölkerungsgruppen vorteilhafte Alternativen darstellen können» (Seidl, 2021:133; vgl. 138).

Der klassische Differenzierungsansatz im Bereich Governance bzw. die zwei Formen der Steuerung in den unterschiedlichen Phasen (Initiierungs-, Plan-, Bau- und Wohnphase) – selbstinitiiert (Bottom-up) und trägerinitiiert (Top-down) – mit verschiedenen Rechts-, Finanzierungs- und Organisationsformen (vgl. Philippsen, 2014:54–53; Spellerberg, 2018), sind kaum mehr zeitgemäss. Denn die Initiierung, Realisierung und Bewirtschaftung von Wohnprojekten erfordert die Zusammenarbeit von sektor- und akteurübergreifenden Interessengruppen, die zunehmend erforscht und propagiert wird (vgl. Czischke, 2018; Lang et al. 2018).

Hierbei liegt das Potenzial der sozialen Innovation von neuen gemeinschaftlichen Kleinwohnformen. Generell bezeichnet der Ansatz von sozialen Innovationen, die Bewältigung gesellschaftlicher Aufgaben im partnerschaftlichen Zusammenspiel der Sektoren Staat, Wirtschaft und Zivilgesellschaft anzugehen (Mettler et al., 2019). In der Wohnforschung umfasst er neue Wege der Kooperation zwischen unterschiedlichen Akteur:innen (Privatpersonen, Markt, Kommunen, Staat, Coaches usw.), die im Wesentlichen auf organisatorische und institutionelle Innovationen in der Steuerung und Zusammenarbeit zurückzuführen sind (Lang et al., 2018). Zudem ist soziale Innovation zu verstehen als ein komplexes Zusammenspiel der Re- und Neukombination, der Nachahmung und Imitation sowie der Diffusion (Wetzel et al., 2018). Re- und Neukombination betrifft eine Rückbesinnung auf bereits früher bekannte, womöglich in Vergessenheit geratene Praktiken, die wiederaufgenommen und vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen neu kombiniert werden. Nachahmung und Imitation bezieht sich hierbei auf den Prozess, wenn bestimmte Erfindungen, Ideen und Initiativen, Überzeugungen, Bedürfnisse und Motive nachgeahmt und kontextspezifisch angepasst werden. Innovationen sind hier weniger als Ergebnis zielgerichteten Handelns zu begreifen, sondern als ein praktisches Lernen durch Anschauung und Nachahmung.

Der Aspekt der sozialen Innovation wurde in den Expert:inneninterviews bekräftigt (vgl. Abschnitt 0). Im Fokus der qualitativen Expert:inneninterviews standen die interdisziplinären Teilaspekte und die Zusammenarbeit der Stakeholdergruppen vor dem offiziellen Projektstart, während dem Entwicklungsprozess und nach der Fertigstellung im Zentrum. Trotz der individuellen Ausgangssituationen gab es Gemeinsamkeiten in diesen Projektphasen, die sich teilweise mit sozialpolitischen Bestrebungen decken. Die Motivation der Expert:innen war, bezahlbaren sowie diversen Wohnraum zu schaffen, auch um einen Mix aus Arbeits-, Kultur- und Wohnbereichen zu ermöglichen. Betont wurde hierbei die Wichtigkeit des Standorts in der Planungsphase, das heisst eine Wohntypologie unter Beachtung der Gegebenheiten des lokalen Kontexts zu erschaffen. Betont wurden Aspekte und Ideen, wie die «Mantelnutzung», bei der verschiedene Nutzungen einander ergänzen, anstatt zu konkurrieren, und Gruppen für neue Orte zu schaffen, um Interaktion und Begegnung zu fördern. Flexibilität wurde als grundlegendes Prinzip betrachtet, da Gebäude altern und die Bewohner:innen wechseln sowie entsprechende Nutzungen sich im Laufe der Zeit verändern. Verwiesen wurde auch auf die Wichtigkeit, die Nutzenden in den Gestaltungsprozess einzubeziehen und sie als Gestaltende wahrzunehmen.

6.3 Das Potenzial von Kleinwohnformen in ländlichen Gebieten

6.3.1 Die Bedeutung des Standorts und der Zugang zu öffentlicher Infrastruktur

Nach den von einer Stadtflucht geprägten 1980er- und 1990er-Jahren haben die Schweizer Städte in den letzten 20 Jahren eine Renaissance erlebt: Drei Viertel der Bevölkerung der Schweiz wohnen im urbanen Raum. Die Städter:innen leben in rund zwei Millionen Wohnungen in knapp 540'000 städtischen Gebäuden (BFS, 2021). Jedoch kann sich gemäss aktuellen Umfragen ein Grossteil der Bevölkerung gut vorstellen, auf dem Land zu leben bzw. es besteht eine Sehnsucht nach der ländlichen Umgebung, die durch die Erfahrungen der Corona-Pandemie verstärkt wurde (Sotomo, 2021).

Der Standort (vgl. Seiler Zimmerman et al., 2023:23) wurde in der Umfrage nach den Finanzen total und bei den Expert:innen als zweitwichtiges Motiv genannt sowie bei den Interessierten als viertwichtigstes Motiv. Expert:innen sowie Interessierte bevorzugen hierbei primär eine Kleinwohnform in einer Stadt/urbanen Gemeinde (z. B. in einem lebhaften städtischen Quartier), gefolgt von einer Agglomerationsgemeinde im suburbanen Raum (z. B. in einem Wohnumfeld, das sowohl städtische wie auch ländliche Eigenschaften besitzt) oder einer ländlichen Gemeinde nahe dem Dorf-/Gemeindezentrum. Am wenigsten häufig bevorzugten Personen einen Standort in einer kleinen, ländlichen Gemeinde/einem Weiler, eher abgesehen gelegen.

Die Präferenz für einen eher urbanen Standort deckt sich mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (vgl. Seiler Zimmerman et al., 2023:26) der befragten Personen: Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Begegnungsmöglichkeiten in den öffentlichen Räumen und medizinische Versorgung zählen zu den wichtigsten Einrichtungen, die in der unmittelbaren Nähe der Kleinwohnform zugänglich sein sollen.

Die Ergebnisse der Studie in Bezug auf die Präferenz des Wohnortes und der Infrastruktur muss vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnlage der befragten Personen beleuchtet werden, welche der Präferenz des Standorts für Kleinwohnformen gleicht (vgl. Seiler Zimmerman et al., 2023:23) sowie den generellen Beobachtungen, dass die Schweizer Bevölkerung eine geringe Umzugsdistanz präferiert (BFS, 2022b).⁸

6.3.2 Mobile Typologien im ländlichen Tourismus

Weniger deutlich durch die statistische Befragung abgedeckt sind das steigende Potenzial sowie die Herausforderungen von Kleinwohnformen in ländlichen Gebieten vor allem im Tourismussektor, die durch ein Literaturreview nachfolgend beleuchtet werden. Kleinwohnformen besitzen nämlich durchaus eine wachsende Relevanz im Tourismussektor (vgl. Grassinger, 2020). Dies vor allem im «Campingtourismus», der durch die Corona-Pandemie verstärkt wurde. Das zeigt sich einerseits an der steigenden Zulassung von Wohnmobilen in der Schweizer Tourismusstatistik (vgl. BFS, 2022a) wie auch im steigenden Agrotourismus, wo die Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnmobile und Campieren auf Bauernhöfen in den letzten Jahren zugenommen hat (Agrotourismus Schweiz, 2022). Durch den Trend zu kontaktarmen Ferien in peripheren Gebieten stieg auch das Wildcampen (vgl. SAC, 2021) und ein damit verbundener Unmut einiger Gemeinden und Landwirte. Gemäss

⁸ Im Durchschnitt betrug die Umzugsdistanz im Jahr 2021 bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Schweiz 13 Kilometer. In 39,8% der Fälle erfolgte der Umzug innerhalb eines Radius von weniger als 2 Kilometer. Lediglich 11,1% der umgezogenen Personen wechselten in eine Wohnung, die mehr als 30 Kilometer von ihrem bisherigen Wohnort entfernt liegt (BFS, 2022b).

Hörburger (2021) ist das motorisierte Campen (etwa mit Campingbus, Wohnmobil oder Caravan) in der Regel über Gesetze klar geregelt. Beim nicht-motorisierten Campen (Zeltcamping oder Biwakieren) ist es jedoch nicht immer einfach, verbindliche Aussagen von Gemeinden zu erhalten, da nicht alle diesbezügliche Verordnungen erlassen haben. Diese Diskrepanz zeigt auch, dass dem Campingtourismus in der Vergangenheit zu wenig Beachtung geschenkt wurde (Hörburger, 2021). Vermittlungsplattformen (vgl. Abbildung 13) haben diese Marktlücke entdeckt und ermöglichen das Campen an Naturplätzen, wenn Landeigentümer:innen im Vorfeld die nötigen Abklärungen und Bewilligungen in Bezug auf gemeindliche und kantonale Regelungen treffen konnten. Ausgehend vom Raumplanungsgesetz (RGP, 1979) variieren die rechtlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene und auf Gemeindeebene jedoch stark (vgl. Schuller, 2021; Agrotourismus Schweiz, 2022a; Hörburger, 2021).

Vermittlungsplattformen für Camper-Stellplätze in der Schweiz

	Agrotourismus Schweiz	Landcamp	Nomady	Place To Bee	Wohnmobilland Schweiz
Website	www.myfarm.ch	www.landcamp.ch	www.nomady.ch	www.place-to-bee.com	www.wohnmobilland-schweiz.ch
Betreiber	Verein Agrotourismus Schweiz, 3007 Bern	Fokus 24 GmbH, 7307 Maienfeld	Nomady AG, 8840 Einsiedeln	Bee On GmbH, 8942 Oberrieden	Verein Wohnmobilland Schweiz, 9475 Sevelen
Dienstleistung	Vermittlung/Booking, Inkasso	Vermittlung	Vermittlung inkl. Booking, Inkasso	Vermittlung	Vermittlung
Angebotsumfang	Ferienhaus/-wohnung, Zimmer, Camping, Stellplatz, Schlafen im Stroh, Gruppenunterkunft, Gastro, Hofläden, Events	Stellplatz	Stellplatz/Zeltplatz	Stellplatz (24h)	Stellplatz
Preisgestaltung	individuell	individuell	individuell	individuell	individuell
Booking	direkt/online	direkt	online	direkt/spontan	direkt/spontan
Inkasso	direkt/online	direkt	online, Vorauskasse	keine Verrechnung	direkt
Kommission	Jahresbeitrag: Fr. 400.- / 15% online (durch Drittanbieter)	Jahresbeitrag ab 2. Jahr: Fr. 190.-	15%	gratis	gratis
Schwerpunkt	Ferien auf dem Bauernhof	Camper	Camper	Camper (Mitglieder)	Camper (Mitglieder)
Spezielles	Erlebniserien, Familienferien	ausschliesslich Landwirtschafts- und Weinbaubetriebe	Naturerlebnis, Individualreisende	Direktvermarktung, Gastronomie	Spontanreisende

Abbildung 13: Vermittlungsplattformen für Camperstellplätze in der Schweiz (Gantenbein, 2022)

In Tourismusregionen scheint sich dieser Mehrwert mittlerweile auch innerhalb der Gemeinden herumgesprochen zu haben und Vermittlungsplattformen resümieren über die positive Zusammenarbeit, vor allem wenn keine baulichen Massnahmen getroffen werden müssen (Gantenbein, 2022; Nomady, 2022). Nach Hörburger wird der starke Trend zum Camping anhalten. Gemeinden können dies nutzen, «indem sie das motorisierte Campen in gezielte Bahnen lenken und entsprechend attraktive Stellplätze mit einer Mindestinfrastruktur schaffen, für die der Gast bereit ist, entsprechend zu bezahlen» (Hörburger, 2021). Wohnmobilstellplätze auf Bauernhöfen wirken einerseits dem zunehmenden Problem des Wildcampens entgegen und Wohnmobilreisende schätzen die naturnahe und persönliche Übernachtungsmöglichkeit auf Bauernhöfen oder Weingütern. Für Bauern und Winzer:innen eröffnet sich ein neuer Markt durch Einnahmen über die Stellplätze sowie mit dem Verkauf von Hofprodukten oder Zusatzleistungen. Auch Dorfläden, Restaurants und Bergbahnen profitieren vermehrt vom spontanen Kurztourismus, der sich aufgrund des dezentralen Angebots besser in der Region verteilt.

Weniger gut erforscht, und in den Medien kontrovers diskutiert, wird hingegen das Wohnen in Campern als Dauerlösung, das von Gemeinden durch Reglemente unterschiedlich gehandhabt, tendenziell jedoch eher unterbunden wird (Brooker & Joppe, 2014; Hilti & Huber, 2020; Heer, 2018; Bondolfi, 2019; Grädel, 2019). Der Standbericht 2021 der fahrenden Jenische, Sinti und Roma in der Schweiz, zeigt zudem, dass sich die Suche nach Halteplätzen für Sommer- und

Winterquartiere als schwierig erweist und nicht genügend Plätze vorhanden sind, um ihre traditionelle Lebensweise ausüben zu können (Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende, 2021). Wie die Erfahrungen zeigen, gestaltet sich das Zusammenleben zwischen den ausländischen fahrenden Roma und der Schweizer Bevölkerung einfacher, wenn die Platzsituation geregelt ist und offizielle Transitplätze zur Verfügung stehen. In den vergangenen Jahren konnten diesbezüglich Erfolge verzeichnet werden. 23 Kantone verfügen für die Planung von Halteplätzen über Vorgaben in ihren Richtplänen, der Detaillierungsgrad ist von Kanton zu Kanton jedoch sehr unterschiedlich. Mit 16 Standplätzen sind derzeit erst rund die Hälfte der Kapazitäten vorhanden, die die fahrenden Jenischen und Sinti benötigen, für ein ausreichendes Angebot fehlen weitere rund 20 bis 30 Standplätze (ibid.:37–39).

6.4 Teilfazit

Um Kleinwohnformen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten zu realisieren, und die damit verbundenen sozialpolitischen Strategien zu verfolgen, können zusammenfassend folgende grundsätzlichen Massnahmen und Ansätze förderlich sein:

Eine zentrale Herausforderung besteht darin, eine schweizweit einheitliche Definition und Erfassung von neuen gemeinschaftlichen Kleinwohnformen zu etablieren. Es ist wichtig, klare Kriterien für solche Wohnformen festzulegen und Daten über ihre Verbreitung zu sammeln, um ihre Bedeutung besser zu verstehen und geeignete politische und gesetzliche Massnahmen zu entwickeln.

Finanzielle Überlegungen spielen eine zentrale Rolle bei der Entscheidung für Kleinwohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte. Reduzierte Wohnkosten sind gemäss Umfrageergebnissen total und bei den Expert:innen ein Hauptmotiv, um sich für diese Wohnformen zu entscheiden. Auch aus sozialpolitischer Sicht ist es wichtig, Massnahmen zu ergreifen, um erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und Mietkostenbelastungen zu senken. Dies kann beispielsweise durch staatliche Förderprogramme für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Bereitstellung von günstigem Bauland und die Schaffung von Kooperationsmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Akteur:innen erreicht werden. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Option, Kleinwohnformen zur Sicherstellung der Wohnversorgung in Betracht zu ziehen; als Bereitstellung von Notunterkünften und Notwohnungen für obdachlose Menschen sowie die frühzeitige Unterstützung von Haushalten, um Obdachlosigkeit zu verhindern. Das Konzept des «Housing first» in Verbindung mit neuen Kleinwohnformen kann hierbei eine wirksame Strategie sein.

Zudem gilt es, die Bedürfnisse von Nutzer:innen zu beachten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Lebensphase wichtig für die Wahl einer Kleinwohnform ist. So favorisieren Expert:innen in der Tendenz vor allem die Jugendphase, während Interessierte dagegen eine längere Wohndauer vorwiegend nach der Single- oder der Paarlebensphase nach der Kinderzeit bevorzugen. Die Umfrage zeigt total eine tendenzielle Präferenz zu eher individualisierten Kleinwohnformen, die tendenziell (eher) wichtiger als enge Nachbarschaftsbeziehungen und Aspekte der sozialen Gemeinschaft gewertet werden. Die typologische Analyse mittels des Logit-Modells zeigt jedoch bei der Typologie «Apartment», dass eine soziale Gemeinschaft gewünscht ist, im Gegensatz zur Typologie «Fahrzeug», wo besonders Freiheit und Autonomie als wichtig erachtet wird.

Um Kleinwohnformen und einen reduzierten Wohnflächenverbrauch weiterhin zu fördern, benötigt es auch eine Unterstützung von Kooperationen und die Bildung von Netzwerken. Die Unterstützung von Kooperationen zwischen verschiedenen Akteur:innen wie Investoren, Wohnprojektgruppen, Kommunen oder Genossenschaften kann dazu beitragen, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte mit Kleinwohnformen umgesetzt werden. Hierbei könnten neue Kooperationspartnerschaften mit der Immobilienwirtschaft vor den Hintergrund von zunehmenden Diskussionen zur sozialen Nachhaltigkeit bei Wohnkonzepten und Investitionen gewinnbringend sein. Ebenso kann die Bildung von Netzwerken zwischen verschiedenen

Wohnprojektgruppen und anderen Akteur:innen dazu beitragen, dass Erfahrungen und Ressourcen ausgetauscht werden und dadurch gemeinschaftliche Wohnkonzepte mit Kleinwohnformen schneller und effektiver umgesetzt werden können. Hierbei können Offenheit und Flexibilität für innovative Kooperationen im Wohnungswesen besonders hilfreich sein.

Die Ergebnisse der statistischen Befragung zeigen eine Präferenz für einen eher urbanen Standort mit entsprechender öffentlicher Infrastruktur für eine Kleinwohnform. Aus einer kommunalpolitischen Perspektive wurde zudem die Frage erörtert, ob und wie Gemeinden und Kommunen in ländlichen Gebieten die Etablierung von Kleinwohnformen in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen unterstützen und gegebenenfalls in die Gemeindestrategie einbinden können im Kontext der heute angestrebten Nachhaltigkeits- und Verdichtungsszenarien.

Die steigende Relevanz von Kleinwohnformen im Tourismussektor, insbesondere im Campingtourismus, wird durch die Zunahme von Wohnmobilen und die gestiegene Nachfrage nach Stellplätzen auf Bauernhöfen deutlich. Allerdings gibt es auch Probleme im Zusammenhang mit Wildcamping und der uneinheitlichen rechtlichen Regelung des Campens in Gemeinden. Gemeinden können die Entwicklung und den Ausbau von Kleinwohnformen aktiv fördern, um der Abwanderung entgegenzuwirken und die Attraktivität touristischer Angebote zu steigern. Dies kann durch die Schaffung geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen und die Bereitstellung von Infrastruktur für Kleinwohnformen erreicht werden. Ein besonderes Potenzial liegt dabei in der Schaffung attraktiver Stellplätze für Wohnmobile und Camping auf Bauernhöfen. Indem die Gemeinden dies unterstützen, und die nötigen Voraussetzungen und (rechtlichen) Rahmenbedingungen schaffen, können neue Einnahmequellen für Bauern und Bäuerinnen erschlossen sowie möglichen Problemen im Bereich des Wildcampens entgegengewirkt werden.

Vermittlungsplattformen haben die steigende Relevanz von (mobilen) Kleinwohnformen in ländlichen Gebieten als Marktlücke erkannt, wenn die notwendigen Abklärungen und Bewilligungen im Voraus getroffen werden. Innerhalb von Tourismusregionen wird der Mehrwert von Kleinwohnformen mittlerweile auch von den Gemeinden erkannt und von positiver Zusammenarbeit mit Vermittlungsplattformen berichtet. Gemeinden können die Zusammenarbeit mit Vermittlungsplattformen für Camperstellplätze suchen, um den Tourismus in ihrer Region zu fördern und eine gezielte Lenkung des motorisierten Campens nutzen. Diese Plattformen können dabei helfen, den Gästen attraktive Übernachtungsmöglichkeiten in der Natur anzubieten, während gleichzeitig die geltenden gemeindlichen und kantonalen Vorschriften eingehalten werden.

Das dauerhafte Wohnen in Wohnmobilen wird jedoch kontrovers diskutiert und von Gemeinden unterschiedlich reguliert. Die Suche nach Halteplätzen für traditionelle Lebensweisen, insbesondere für fahrende Jenische, Sinti und Roma, gestaltet sich schwierig, da nicht ausreichend Plätze zur Verfügung stehen. Es werden Fortschritte bei der Schaffung von offiziellen Transitplätzen verzeichnet, aber es fehlen noch Kapazitäten, um den Bedarf zu decken. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist somit die Schaffung von Halteplätzen für bestimmte Bewohner:innengruppen, wie beispielsweise fahrende Jenische, Sinti und Roma. Hier ist es von grosser Bedeutung, dass Gemeinden entsprechende Planungen vornehmen und offizielle Transitplätze zur Verfügung stellen, um ein geordnetes Zusammenleben zu ermöglichen. Durch die Bereitstellung ausreichender Standplätze können die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppen besser erfüllt werden und eine geregelte Platzsituation erleichtert das Zusammenleben zwischen den ausländischen Fahrenden und der Schweizer Bevölkerung.

7 Baurecht, Planungs- und Bauprozess

Obgleich Kleinwohnformen im Hochbau zunehmend an Popularität gewinnen, stellen sie nach wie vor eine Randtypologie dar, sodass gegenwärtig keine eigenständige Gesetzgebung sowie angepasste Beurteilungsmodelle existieren. Sowohl auf der Planungs- als auch auf der Handlungsebene besteht in der Praxis oftmals eine Lücke hinsichtlich der Frage nach den baurechtlichen und raumplanungsrelevanten Grundlagen für Kleinwohnformen, dem Verdichtungspotenzial für unterschiedliche Anwendungsfälle sowie dem Wissen über Erfordernisse und Hindernisse, um die Risiken in der Planung und Umsetzung von Kleinwohnformen zu reduzieren.

Akteur:innen und Anspruchsgruppen von Kleinwohnformen sind sehr heterogen und lassen sich nicht, wie bei grösseren konventionellen Projekten üblich, in die typischen Gruppen (z. B. Initiant:innen, Planer:innen, Nutzer:innen usw.) einteilen. Es gibt viele Überschneidungen. Der heute übliche Wohnbauprozess ist nicht auf Kleinwohnformen ausgelegt, wobei sich für diese einige Eigenheiten ergeben. Damit die baugesetzlichen Rahmenbedingungen für Kleinwohnformen klar sind, und der Planungs- und Bauprozess gelingen kann, werden hier folgende Fragen beantwortet: *Innerhalb welches baugesetzlichen Rahmens werden Kleinwohnformen heute realisiert und was sind Erfordernisse oder Hindernisse im Planungs- und Bauprozess unterschiedlicher Kleinwohnform-Typologien?*

Aus Sicht der Interessierten und Expert:innen wird an Kleinwohnformen ein ganz spezifischer Beteiligungs- und Nutzungsbedarf gestellt, der sich teilweise stark von üblichen Wohnbaustrukturen unterscheidet. Damit Kleinwohnformen so umgesetzt werden, dass die den Ansprüchen der Nutzer:innen gerecht werden, wird nachfolgende Frage beantwortet: *Wie können Kleinwohnformen bedürfnisgerecht geplant und gebaut werden?*

7.1 Methode

Zur Beantwortung der ersten Fragestellung werden im Abschnitt 7.2.1 zuerst die baurechtliche Grundlage von Kleinwohnformen sowie der Reglementierung für (Nach-)Verdichtung und Zwischennutzung dargestellt und danach wird im Abschnitt 7.2.2 gezeigt, welche Notwendigkeiten und Hindernisse sich aus Sicht der Initiant:innen, Planer:innen und Nutzer:innen im Planungs- und Bauprozesses der vier Praxisbeispiele gezeigt haben. Im separaten Ergebnisdokument → «Rechtlicher Rahmen und Prozess» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

Zur Beantwortung der zweiten Fragestellung werden im Abschnitt 7.3.1 die Ergebnisse der schweizweiten Umfrage, ausgehend von den Präferenzfaktoren im Bereich *a) Gewünschte Beteiligung*, *b) Tatsächliche Beteiligung* und *c) Schwierigkeiten* der Beteiligungs- und Nutzungsbedarf in der Planung und dem Bau von Kleinwohnformen beleuchtet. Anhand der Ergebnisse der Bereiche *d) Wohnqualität*, *e) Wohnfunktion* und *f) Platzbedarf* wird im Abschnitt 7.3.2 aufgezeigt, welche Wünsche und Anforderungen der Wohnraumgestaltung aus der Perspektive der Nutzer:innen vorhanden sind.

7.2 Der gelungene Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen

7.2.1 Grundlagen des Baurechts

Auf Basis der öffentlichen politischen und gesetzlichen Grundlagen wurden die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen von Kleinwohnformen in der Schweiz abgebildet und darauf aufbauend Ideen möglicher Anpassungen der Gesetzgebung formuliert.

Kleinwohnformen, die als permanenter Wohnsitz genutzt werden, sind in der Schweiz ordentlich zu bewilligen. Es gilt die gesamtschweizerische Vorschrift zum Bewilligungsverfahren, die jeder Kanton oder die Gemeinde für sich eigens ausdefiniert. In der Schweiz ist derzeit keine spezifische Bewilligungspraxis für Kleinwohnformen etabliert. Grössere und immobile Typologien wie das «Apartment», das «Feste Haus» oder auch das «Vorgefertigte Modul» unterscheiden sich, auch als Kleinwohnform, meist nicht von dem Baubewilligungsverfahren anderer Hochbauten. Aber auch für kleinere und mobile Typologien wie das «Fahrzeug», der «Anhänger» und Bauten in «Leichtbau/Textil» existiert keine Sonderregelung und sie werden rechtlich analog beurteilt. Da kleine und mobile Kleinwohnformen aber einige Besonderheiten aufweisen, die sich von üblichen Bauten unterscheiden, macht dies ein Bewilligungsverfahren für diese Typologien im Verhältnis zur Grösse der Wohneinheit komplexer und aufwändiger. Wird die Kleinwohnform zudem durch einen Antrieb fahrbar gemacht, und ist damit auf der Strasse oder auf dem Wasser unterwegs, sind bezüglich der Masse oder des Gewichts zusätzliche Anforderungen der Strassenverkehrsordnung oder der Binnenschiffahrtsverordnung zu berücksichtigen.

Aus rechtlicher Sicht eignen sich bereits erschlossene Grundstücke in Wohnzonen, auf Brachflächen und in Mischzonen (Wohn- und Gewerbenutzung) besonders gut für Kleinwohnformen, Landwirtschaftszonen dagegen bedingt. Zonen für öffentliche Bauten oder kommunale Freihaltezonen eignen sich nur in Ausnahmefällen wie beispielsweise auf einem Ganzjahres-Campingplatz oder für temporäre Aufenthalte bei einer Zwischennutzung.

Da die Vorschriften für den konventionellen Wohnungsbau, abhängig von der architektonischen Typologie, vor allem für mobile Kleinwohnformen oftmals schwierig einzuhalten sind, werden diese heute oft in Sonderbewilligungsverfahren bewilligt. Auch bezüglich Energie und Wärmedämmung gelten für Kleinwohnformen dieselben Reglemente wie für konventionelle Bebauungen. Für die Typologien «Apartment» und «Festes Haus» macht dies oftmals keinen Unterschied im Vergleich zum üblichen Prozess, jedoch ergeben sich in Bezug auf Energie und Wärmedämmung bei den Typologien «Vorgefertigtes Modul», «Fahrzeug» und «Anhänger» oftmals Schwierigkeiten.

Je nach Typologie der Kleinwohnform eignen sich diese für unterschiedliche Szenarien der (Nach-)Verdichtung oder für eine Zwischennutzung von Grundstücken. Die Kombination mehrerer kleinräumiger Wohneinheiten in den Typologien «Apartment» oder «Festes Haus», also in einem Gebäude mit mehreren Stockwerken, stellt gegenüber von Einzelbauten per se bereits eine Verdichtung dar. Kleinere Einheiten wie das «Vorgefertigte Modul» können beispielsweise auf Grundstücken mit bestehenden Bauten genutzt werden, um mehr Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen. Des Weiteren eignen sich mobile Typologien wie das «Fahrzeug» oder der «Anhänger» generell gut für Zwischennutzungen von Grundstücken, auf denen kurz- oder mittelfristig keine permanente Bebauung zugelassen oder möglich ist.

Aktuell bestehen teilweise hohe rechtliche Hürden in Bezug auf die Realisierung von Kleinwohnformen. Um die Erstellung von Kleinwohnformen zu vereinfachen, und dadurch die Wohnform zu fördern, wäre es erforderlich, bestehende gesetzliche Grundlagen an die spezifischen Bedürfnisse dieser Wohnform anzupassen.

Nachfolgend sind Punkte aufgeführt, die eine Vereinfachung für Kleinwohnformen ermöglichen und damit geprüft werden können.

Raumplanungsgesetz:

- Ausweisung spezifischer Bauzonen für Kleinwohnformen
- Mischzone für die kombinierte Nutzung von Wohnen und Landwirtschaft⁹
- Möglichkeit von temporären Kleinwohnformen ohne Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzone von definierten Wachstumsgemeinden anstelle von Neueinzonungen mit permanenten Bebauungen¹⁰

Planungs- und Baugesetz:

- Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren für (teil)mobile Kleinwohnformen (Mindesttreppenbreiten, Raumhöhen, Materialisierung von Bauteilen, technische Anschlüsse, energetische Werte usw.)¹¹
- Vereinfachte Nutzung von Restgrundstücken und kleinen Parzellen
- Vorgaben zum Wohnflächen- und Bodenverbrauch (Parzelle) pro Kopf

Energiegesetz:

- Einbezug der Energiebezugsfläche pro Person
- Begrenzung des jährlichen Heizwärmebedarfs auf die Anzahl der Bewohner:innen (kWh/Person*a) als Anreiz für kleinere Wohnflächen und zum Erreichen eines effektiv geringeren Heizwärmebedarfs

Wohnungs-Bewertungs-System:

- Höhere Gewichtung einer sparsamen Nutzung von (Wohn-)Fläche durch eine asymmetrische Punkteverteilung im Wertesystem, bei der kleinere Wohnungen mehr als nur einen Punkt erhalten

7.2.2 Erfordernisse und Hindernisse im Planungs- und Bauprozess

Die Analyse der Planungs- und Bauprozesse von Kleinwohnformen zeigt, dass sowohl fördernde (Erfordernisse) als auch hemmende (Hindernisse) Kräfte den Prozessablauf und die Vorgaben, das Verfahren und die Instrumente, die Planungsakteur:innen, die Kontrollorgane sowie den Standort betreffen. Erfordernisse und Hindernisse sind teilweise, aber nicht immer, spezifisch von den architektonischen Typologien von Kleinwohnformen abhängig und gelten oftmals generell für den Planungs- und Bauprozess im Hochbau.

Erfordernisse für einen erfolgreichen Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen sind ein frühzeitiger Einstieg der Planer:innen in den Prozess sowie ein angemessenes Mass an Freiheit, Reglementierung und Institutionalisierung während des Prozesses. Die Planungsakteur:innen und ihre Einstellungen, Kompetenzen und Vorkenntnisse sind relevant. Planer:innen sollen ergebnisoffen, konstruktiv, kommunikationsbereit, mutig und resilient gegenüber einem iterativen Prozess sein sowie Eigenmotivation und Lust mitbringen, baulich einen Beitrag am ressourcenreduzierten Wohnen zu leisten. Planer:innen, aber auch Bauherr:innen, sollten bestenfalls bereits über Erfahrungen in ähnlichen Bauaufgaben verfügen. Nicht die

⁹ Ein:e Pächter:in darf für eine befristete Zeit in einer Kleinwohnform auf einer Landwirtschaftsfläche wohnen und in der Landwirtschaft (mit)arbeiten. Diese Idee wurde in der Vision für Kleinwohnformen in der Gemeinde Buttisholz LU ausgearbeitet. Im separaten Ergebnisdokument → «Kleinwohnformen als Teil der Dorfgemeinschaft» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

¹⁰ Hier wird von dem Szenario einer späteren Bevölkerungsabnahme ausgegangen, während die Bevölkerung momentan wächst und neuer Wohnraum gebraucht wird.

¹¹ Der Verein Kleinwohnformen hat dazu detaillierte Ideen entwickelt. Unter anderem wird vorgeschlagen, dass ein Situationsplan mit der Parzellierung, der festgelegten Nutzfläche in Quadratmetern sowie ein Erschliessungsplan mit der Darstellung für Abwasser, Wasser, Strom sowie Wege und Gärten zur Baufreigabe reichen sollte. Zudem sollte auf das Bauprofil während des Bewilligungsprozesses verzichtet werden können. Der Verein Kleinwohnformen schlägt auch eine Verringerung der Brandschutzabstände von maximal vier Meter vor.

gestalterische Selbstverwirklichung, sondern die Nutzer:innenzentrierung ist in den Vordergrund zu stellen, da auf reduzierter Fläche vor allem auch praktische Eigenschaften im Vordergrund stehen.

Generell sind ein enger und offener Dialog sowie gute zwischenmenschliche Kontakte zwischen allen Beteiligten wichtig für ein gutes Gelingen im Planungs- und Bauprozess. Dies gilt auch für Kleinwohnformen. Die Bauträgerschaft muss wissen, wo ihre Prioritäten liegen, die Bedürfnisse ihrer Nutzer:innen kennen und diese zielgerichtet in den Prozess einbringen können. Hilfreich sind hierbei partizipative Methoden zur Bedürfnisabfrage der späteren Nutzer:innen, aber auch anderer Anspruchsgruppen. Externe Akteur:innen wie Geldgeber:innen, Behörden, Politik oder Zivilgesellschaft sollten dem Bauvorhaben und der Idee von reduziertem Wohnraum positiv gegenüberstehen, auch unkonventionelle Ideen unterstützen und ihre Möglichkeiten ausschöpfen. Weitere institutionelle Kooperationen sind stets zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

Gewinnbringende Verfahren und Instrumente für den Planungs- und Bauprozess sind beispielsweise Machbarkeitsstudien, Architekturwettbewerbe, Baukolloquien mit Planungsexpert:innen oder Echoräume mit den wichtigsten involvierten Akteur:innen. Der Standort von Kleinwohnformen im urbanen Kontext ist bestenfalls bereits in ein Quartier eingebunden und gut erschlossen. Die Wohntypologien sowie das weitere Nutzungsangebot wie Gewerbe und Dienstleistungen sollen sich in den Ort einfügen und das bestehende Angebot ergänzen. Eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen wie Arbeiten, Kultur und Wohnen soll eine gute Nachbarschaft ermöglichen und das Zusammenleben fördern. Synergien im Betrieb und in der Infrastruktur sollen, wo immer möglich, abgestimmt und genutzt werden.

Für einen funktionierenden Betrieb innerhalb einer Überbauung oder Clusterung von Kleinwohnform-Einheiten sind gemeinsame Werte, eine individuelle Offenheit und hohe Toleranzgrenze der Nutzer:innen von grosser Bedeutung, da die Kleinwohnformen meist über wenig privaten Raum für den Rückzug verfügen. Die Nutzer:innen können vor Ort Aufgaben im Betrieb übernehmen und so Identifikation und Verantwortungsgefühl fördern. So könnte ihnen die Gestaltung einzelner gemeinschaftlicher Räume oder Bereiche übertragen werden.

Im Hinblick auf eine spätere Um- oder Nachnutzung bieten sich Gebäude in Skelettbauweise oder mobile Einheiten an, da sie leichter anpassbar und flexibel in der Raumaufteilung sind. In jedem Fall sollten Szenarien für eine spätere Um- oder Nachnutzung bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Hindernisse für einen erfolgreichen Planungs- und Bauprozess generell können schlechte Kommunikation, hoher Kosten- und Zeitdruck, ein hoher Institutionalierungsgrad sowie zu starke Vorgaben im Ablauf sein. Dadurch wird insbesondere die Flexibilität einer partizipativen Planung der Erst- und Nachnutzenden verhindert. Erschwerend können bei Kleinwohnformen auch folgende Punkte sein: die Einhaltung baurechtlicher Grundlagen (z. B. bei teilausgestatteten Küchen), widersprüchliche Maximalanforderungen der geltenden Vorschriften oder die Vereinbarkeit mit den Rahmenbedingungen der Hindernisfreiheit. Insbesondere bei mobilen Typologien erschwert die Forderung nach Strassentauglichkeit die bauliche Umsetzung (z. B. Einschränkungen in der Dimensionierung und Materialisierung von Fenstern) und kann mit den Anforderungen an die Bewohnbarkeit der Wohnform kollidieren (eingeschränkte natürliche Belichtung). Hier gilt es abzuwägen, wie wichtig die Mobilität der Wohneinheit ist und welche Kompromisse in Bezug auf Bewohnbarkeit eingegangen werden sollen.

Wenn bei der Planung mehrerer Einheiten von Kleinwohnformen auf einem Grundstück mehrere Bauträger:innen zusammenkommen, kann es zu Problemen führen, wenn diese unterschiedliche Ansichten und Interessen haben. Aufgrund der Eigenheiten unterschiedlicher Typologien von Kleinwohnformen kann auch der Umgang und Austausch mit Kontrollinstanzen wie Ämtern und Fachstellen herausfordernd sein und Zeit beanspruchen. Insbesondere dann, wenn die Gemeinde keine koordinierende Rolle übernehmen kann. Unvorhersehbar, aber

möglich, sind weltgesellschaftliche Ereignisse (z. B. Corona-Pandemie oder Kriegereignisse), die sich auf die Verfügbarkeit und den Preis von Baustoffen auswirken. Die Um- und Nachnutzung von Gebäudestrukturen modularer Typologien ist schwierig, wenn diese in der Erstnutzung nach den Mindestanforderungen der Bauordnung errichtet wurden und sich die Anforderungen später ändern. Bei Konstruktionsdetails von Bauteilen erschweren geklebte und geschweisste Teile die Wiederverwendung von Baumaterialien. Ein Standort mit hoher Lärmbelastung erschwert auch die Realisierung von Kleinwohnformen, falls Nutzungen nicht lärmabgewandt angeordnet werden können.

Für die selbstinitiierte Planung und den Selbstbau ist das Fehlen entsprechender Planungsrichtlinien und Literatur erschwerend für ein genehmigungsfähiges Gebäude. Der Selbstbau erfordert einen hohen Anteil an Eigenleistung und stellt hohe Anforderungen an die Planungskompetenz und die handwerklichen Fähigkeiten der späteren Bewohner:innen. Wenn die Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümer:innen kurze Fristen aufweisen, ist es für die Bewohner:innen ebenfalls schwierig, den Aufwand und die Ressourcen für den Selbstbau verhältnismässig einzuschätzen. Unklare Perspektiven erschweren grundsätzlich den Prozess, ebenso wie zu restriktive Vorgaben hinsichtlich der Auswahl der Mieter:innen (z. B. soziodemografische Durchmischung). Letztere können den Auswahlprozess auf dem freien Markt beeinträchtigen und zu unnötigen Leerständen führen.

7.3 Präferenzfaktoren zum Beteiligungs- und Nutzungsbedarf von Kleinwohnformen

7.3.1 Partizipatives Planen und Bauen

Nachfolgend wird gezeigt, inwieweit die befragten Personen eine Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess wünschen und tatsächlich gehabt haben sowie welche Schwierigkeiten sich diesbezüglich identifizieren lassen. Die folgenden Fragen zur gewünschten und tatsächlichen Beteiligung richten sich ausschliesslich an Expert:innen, das heisst an Personen, die aktuell in einer Kleinwohnform leben oder zu einem früheren Zeitpunkt gelebt haben.

Gewünschte Beteiligung

Wie aus Abbildung 14 hervorgeht, gibt mehr als ein Drittel der befragten Expert:innen (34%) an, sich am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform beteiligen zu wollen, während gut ein weiteres Drittel (39%) angibt, dass ihnen eine Beteiligung nicht wichtig ist. Der Anteil an Personen, die keine Antwort auf diese Frage geben können, ist mit 26% hoch.

Expert:innen:

Anzahl Beobachtungen: 387

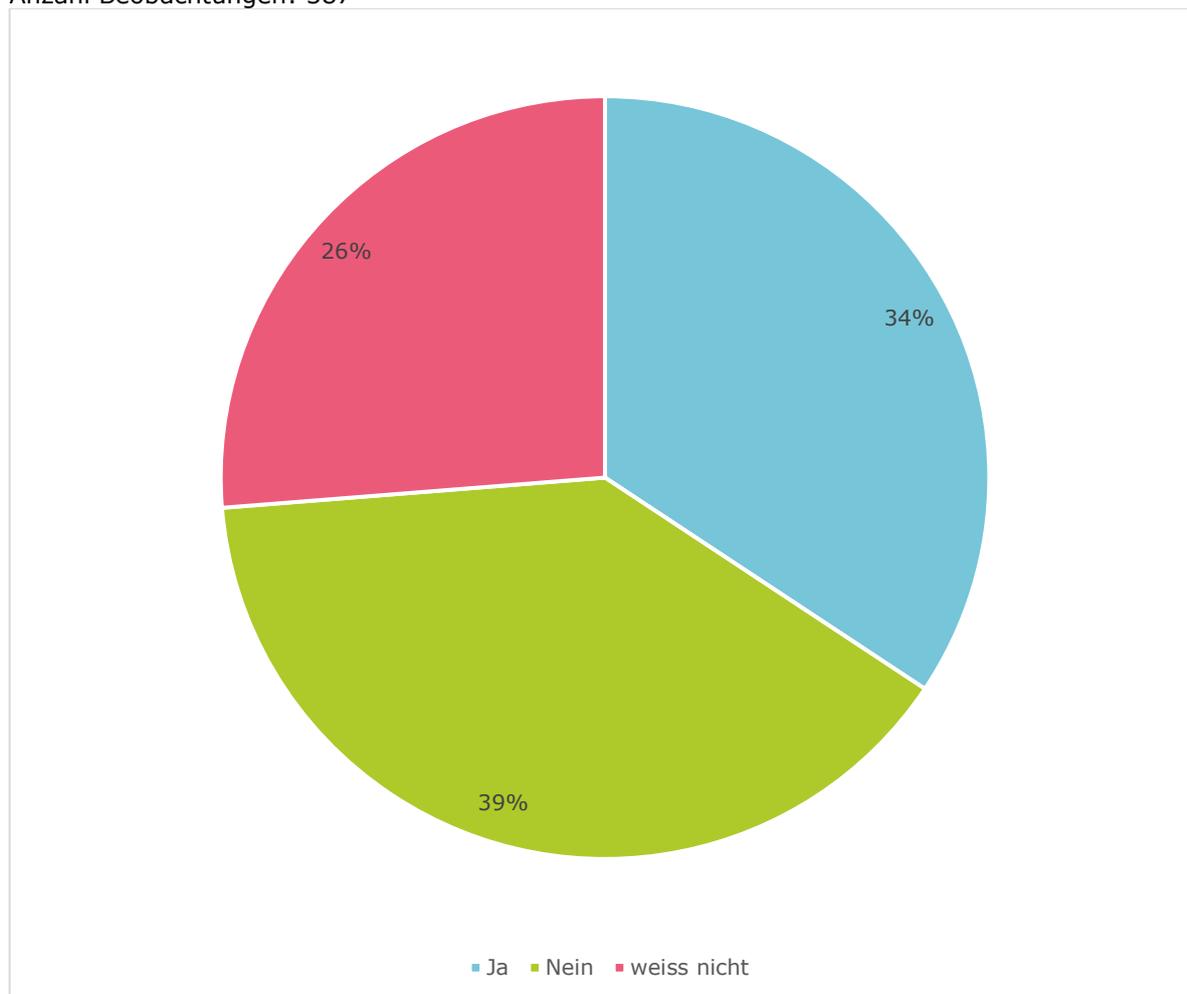


Abbildung 14: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig?

Es besteht die Vermutung, dass der Beteiligungswunsch je nach architektonischer Typologie der Kleinwohnform unterschiedlich ausgeprägt ist. Die Abbildung 15 zeigt, dass bei der Typologie «Apartment» der Bedarf an Beteiligung (51% ja, 86% nein) geringer ist als bei den anderen Typologien. Bei der Typologie «Anhänger» ist der Beteiligungswunsch am ausgeprägtesten (16% ja, 3% nein).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 387

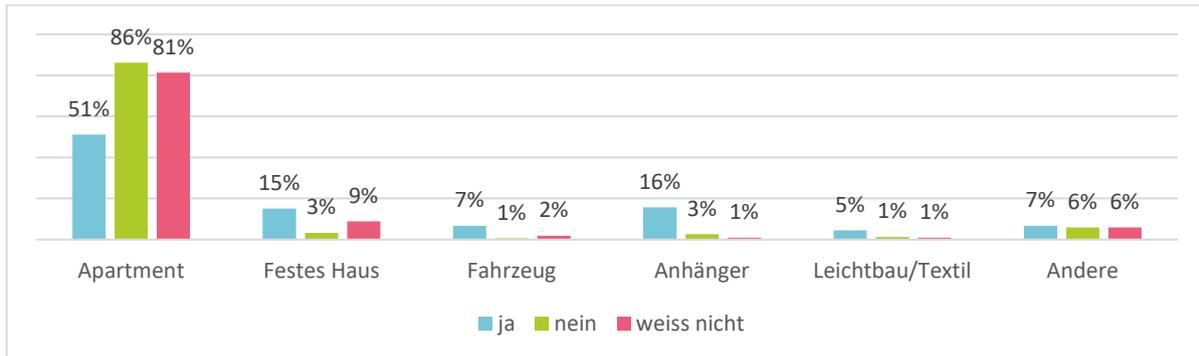


Abbildung 15: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Typologie)

Der Wunsch nach Beteiligung ist ebenfalls abhängig vom Standort der Wohneinheit. Die Abbildung 16 zeigt, dass der Wunsch nach Beteiligung umso grösser ist, je ländlicher der Standort ist. Während sich in der Stadt/urbane Gemeinde weniger Menschen eine Beteiligung wünschen (35% ja, 62% nein), sind es an abgeschiedener Lage verhältnismässig viel mehr (18% ja, 6% nein).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 382

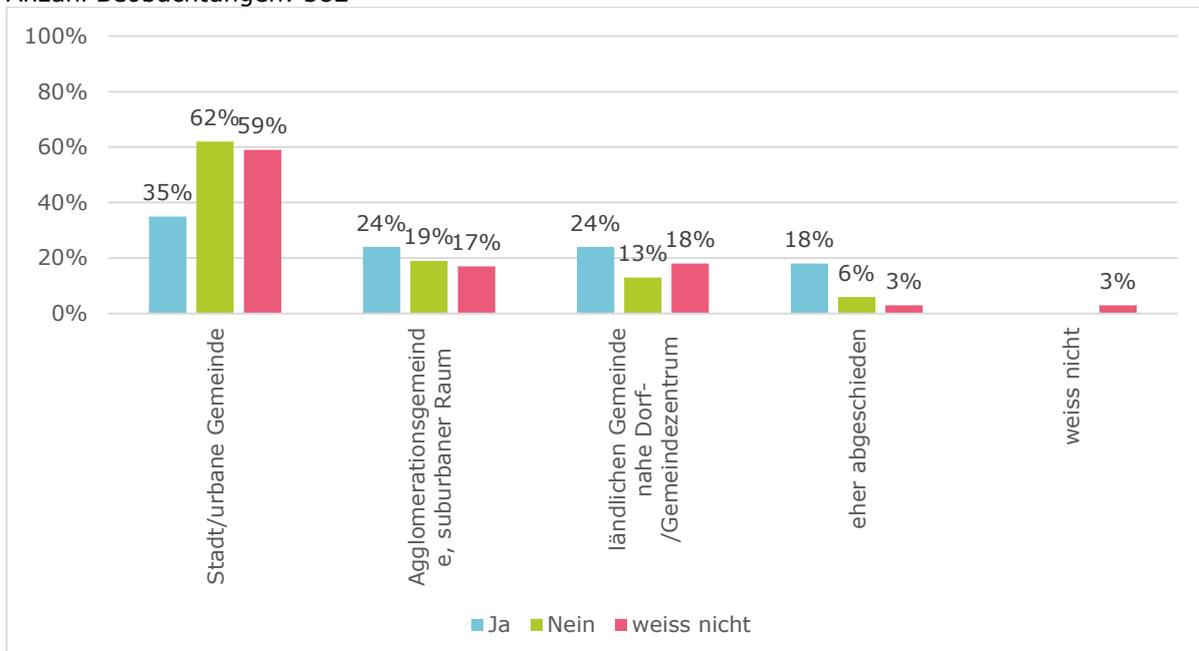


Abbildung 16: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Standort)

Der Wunsch nach Beteiligung ist zudem abhängig vom jeweiligen Haushaltstyp der Wohneinheit. Die Abbildung 17 zeigt, dass vor allem Elternteile (28% ja, 61% nein) und Paare mit Kindern (31% ja, 47% nein) eine Beteiligung weniger wünschen als allein wohnende Personen (36% ja, 33% nein) oder Paare ohne Kinder (33% ja, 37% nein). Kinder im Haushalt führen also zu einem geringeren Wunsch nach Beteiligung.

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 386

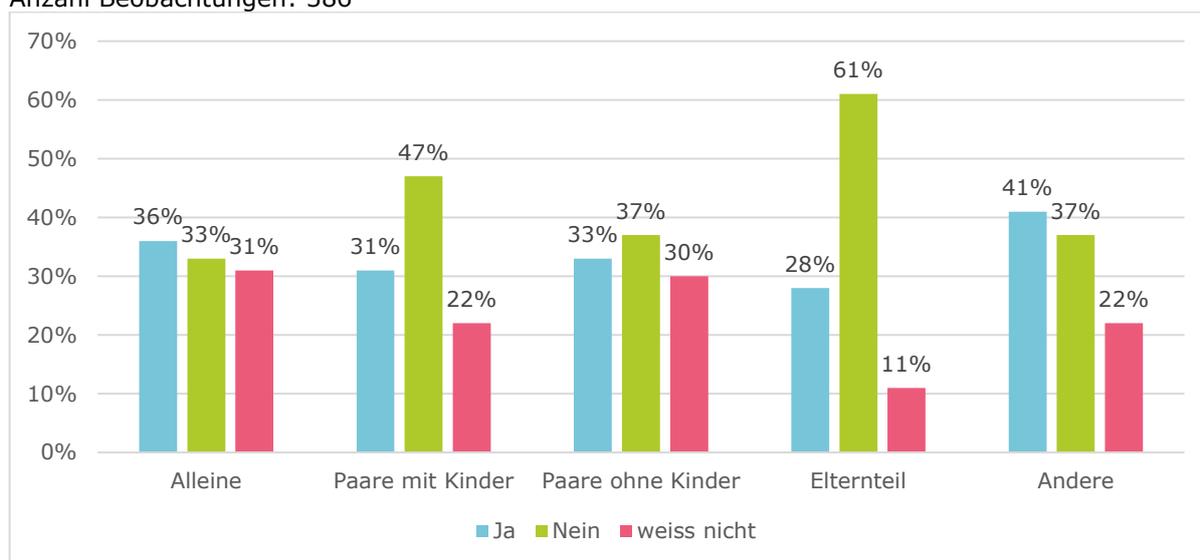


Abbildung 17: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Haushaltstyp)

Betrachtet man den Wunsch nach Beteiligung abhängig der Rechtsform (vgl. Abbildung 18), fällt auf, dass Mieter:innen sich generell weniger Beteiligung wünschen (58% ja, 89% nein) und Eigentümer:innen mehr (35% ja, 9% nein).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 384

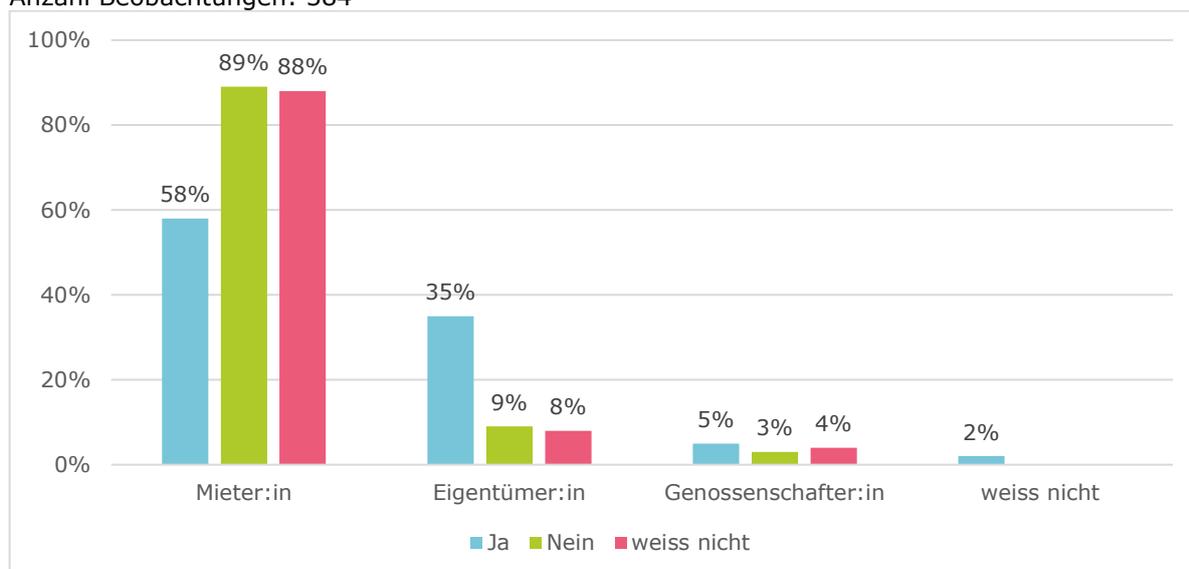


Abbildung 18: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Rechtsform)

Expert:innen, die eine Beteiligung am Prozess als wichtig erachten, geben dafür folgende Gründe an (vgl. Abbildung 19). Für die überwiegende Mehrheit sind Selbstverwirklichung/Verwirklichung eigener Ideen ein wichtiger oder eher wichtiger Grund (89%), gefolgt von Kostenersparnis (62%), technischer Versiertheit und dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt (jeweils 60%).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 132

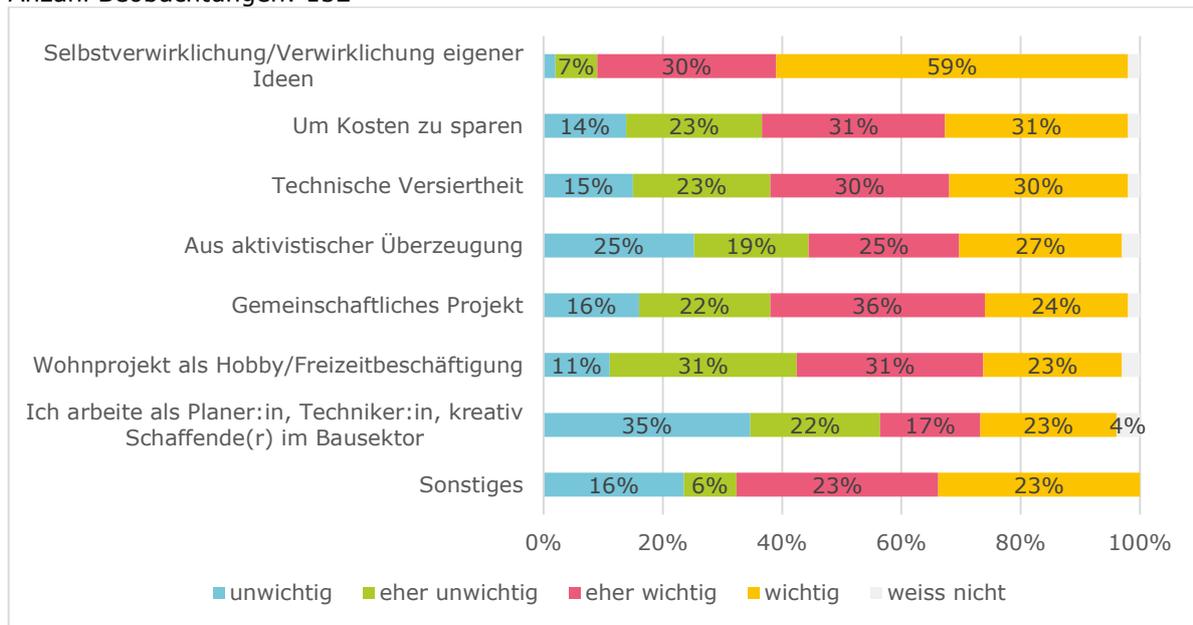


Abbildung 19: Warum ist bzw. war Ihnen eine Beteiligung wichtig?

An welchen Prozessen diese Personen eine Beteiligung wünschen, ist in Abbildung 20 dargestellt. Am häufigsten als wichtig oder eher wichtig erachtet wird eine Beteiligung an der Inneneinrichtung (91%), dem Planungs- und Entwurfsprozess (87%) und der Suche sowie Auswahl des Grundstücks (85%).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 126

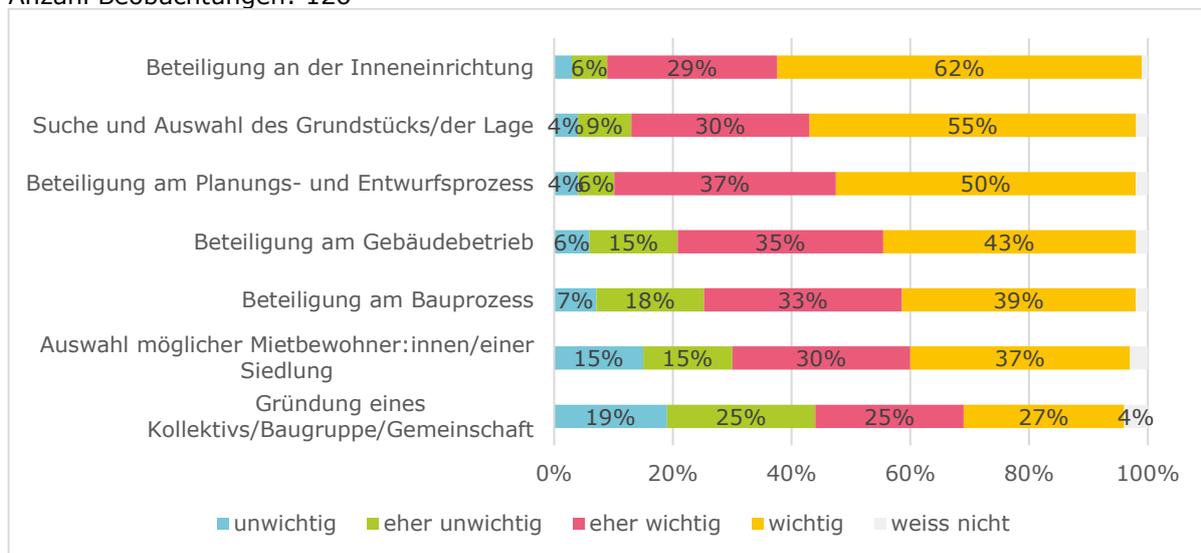


Abbildung 20: Wie wichtig ist bzw. war Ihnen eine Beteiligung an den genannten Prozessen?

Tatsächliche Beteiligung

Obwohl mehr als ein Drittel der Expert:innen den Wunsch nach Beteiligung ausdrückt, sind in der Realität nur wenige tatsächlich am Prozess beteiligt. Wie aus Abbildung 21 hervorgeht, sind immerhin 38% der Expert:innen beteiligt am Gebäudebetrieb. Zudem sind 26% an der Inneneinrichtung beteiligt und 21% an der Gründung eines Kollektivs/einer Baugruppe/einer Gemeinschaft. Gewünschte und tatsächliche Beteiligung gehen insbesondere bei der Grundstücksauswahl auseinander. Die überwiegende Mehrheit der Expert:innen mit Beteiligungswunsch möchte in den Prozess der Grundstücksauswahl einbezogen werden (85%, vgl. Abbildung 20). Die tatsächliche Beteiligung ist mit 16% jedoch am zweitniedrigsten. Nur beim Bauprozess ist die tatsächliche Beteiligung noch tiefer (11%).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 401

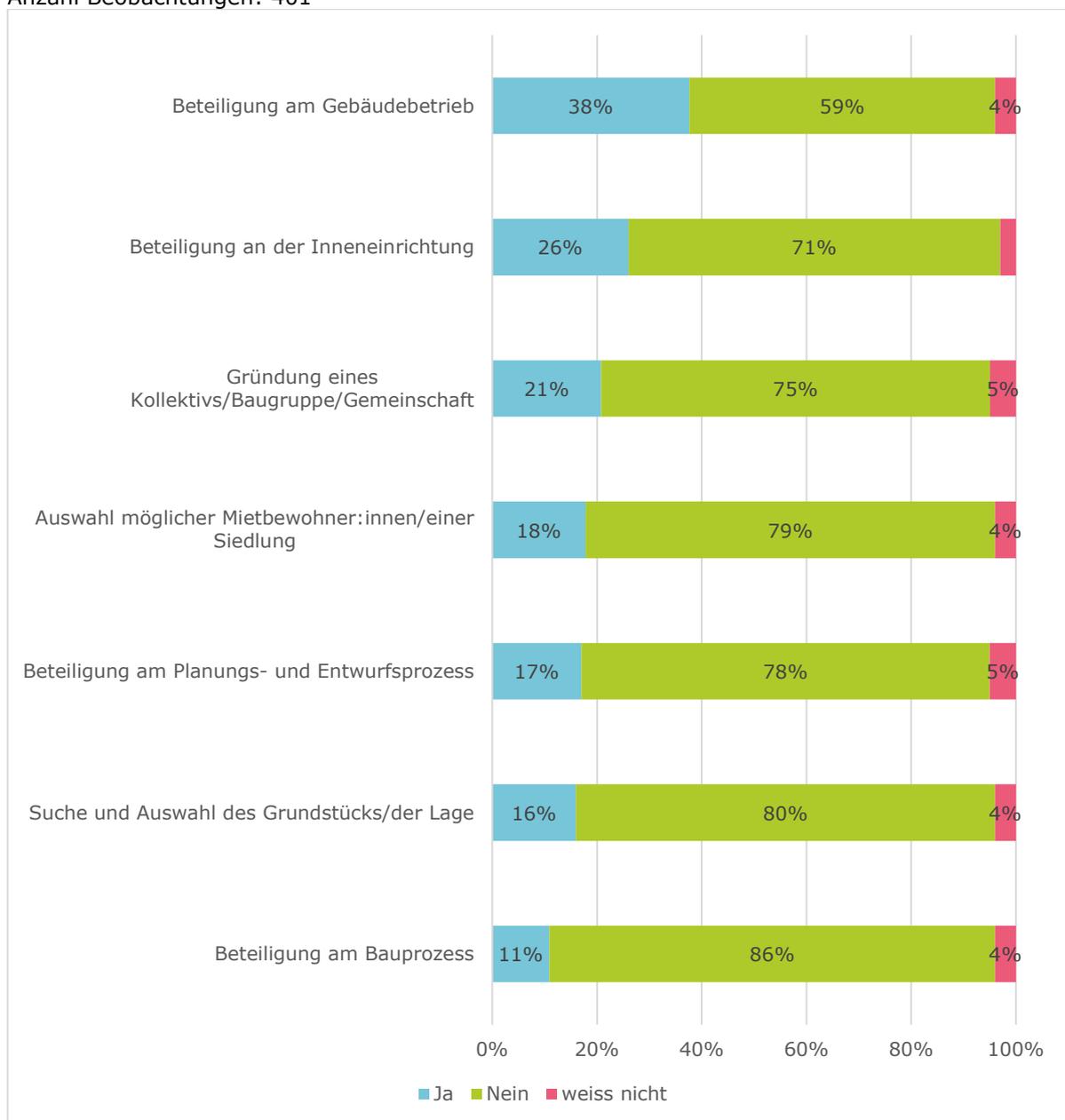


Abbildung 21: Sind bzw. waren Sie tatsächlich an den genannten Prozessen beteiligt?

Schwierigkeiten

Aus Abbildung 22 geht hervor, dass die Befragten mehrheitlich angeben, keine Schwierigkeiten bei der Planung und/oder der Realisierung ihrer Kleinwohnform zu haben oder es nicht zu wissen. Am häufigsten ergeben sich Schwierigkeiten aufgrund mangelnder (30%) oder ungeeigneter Grundstücke (24%) oder bei der Finanzierung (26%). Am wenigsten häufig genannt werden Schwierigkeiten bei der Suche von Mitbewohnenden (11%).

Expert:innen
 Anzahl Beobachtungen: 356

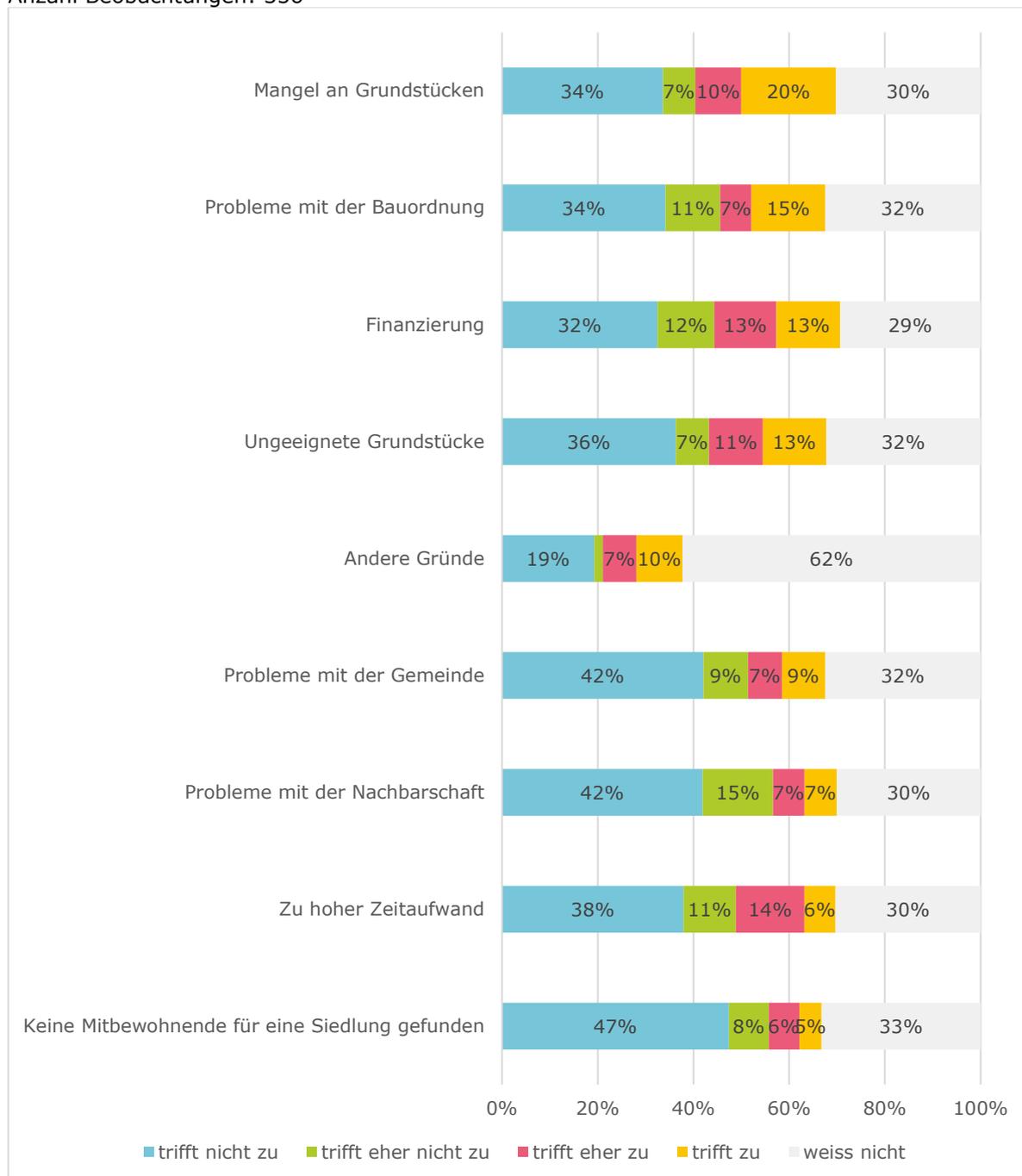


Abbildung 22: Hat bzw. hatte Ihnen etwas die Planung und/oder Realisierung Ihrer Kleinwohnform erschwert oder verwehrt?

7.3.2 Wünsche und Anforderungen der Wohnraumgestaltung

Auf den nächsten Seiten werden die Ergebnisse von Expert:innen und Interessierten in Bezug auf gewünschte Wohnqualitäten, Wohnfunktionen und Platzbedarf in der Kleinwohnform präsentiert.

Wie im Abschnitt 4 zu den soziodemografischen Profilen festgestellt wurde, sind Expert:innen gegenüber den anderen Interessensgruppen in der Tendenz jünger und haben eine höhere Bildung. Sie verfügen über ein eher tieferes Einkommen und Vermögen. Ihr Wohnort ist aktuell häufiger in einer städtischen Umgebung. Kein Unterschied bezüglich den anderen Interessensgruppen besteht im Geschlecht und im Haushaltstyp. Interessierte verfügen gegenüber den anderen Interessensgruppen in der Tendenz häufiger über ein mittleres Einkommen bis 130'000 CHF pro Jahr und ein Haushaltsvermögen unter 200'000 CHF. Zudem leben die Interessierten signifikant häufiger als alleinerziehendes Elternteil als in einem Einpersonenhaushalt. Bezüglich Alter, Geschlecht, Ausbildung und Wohngebiet (städtisch, ländlich, Agglomeration) sind zu den anderen Interessensgruppen keine Unterschiede zu erkennen.

Wohnqualitäten

Bezüglich der Wohnqualität sind Expert:innen in der Tendenz weniger anspruchsvoll als Interessierte. Sowohl Expert:innen (33%) wie auch Interessierte (43%) zählen eine natürliche Belichtung und Belüftung am häufigsten zu den fünf wichtigsten Merkmalen. Bei den Expert:innen sind Rückzugsorte (16%) am zweithäufigsten unter den Top Fünf (Abbildung 23). Interessierte nennen dagegen natürliche Materialien (21%) am zweithäufigsten (Abbildung 24).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 288

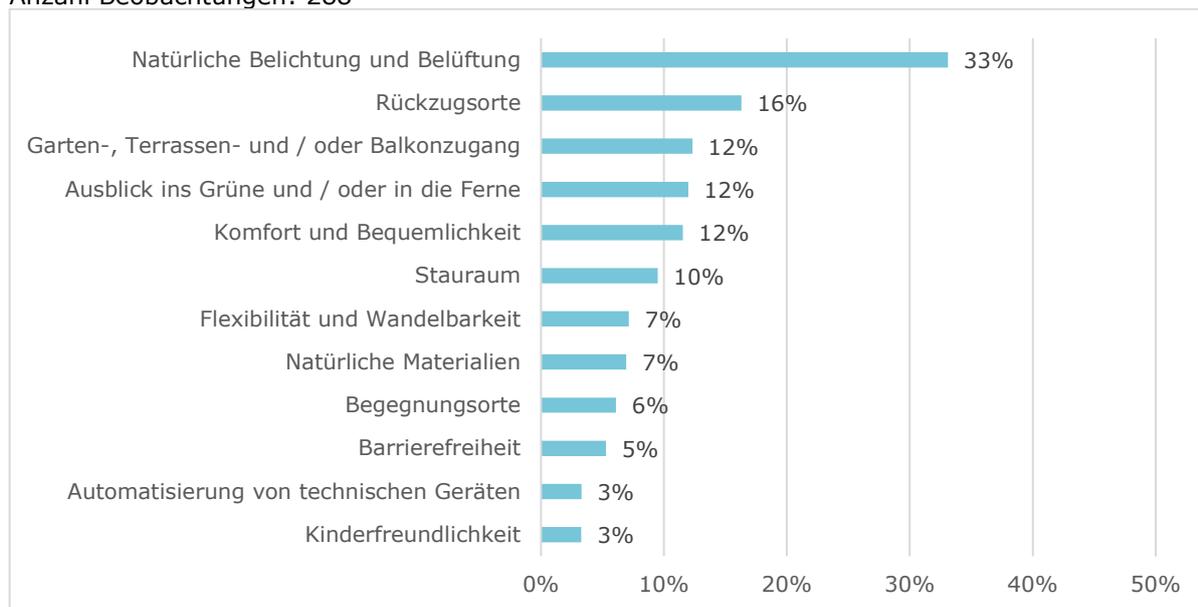


Abbildung 23: Welche der genannten Wohnqualitäten sind bzw. waren Ihnen in der Kleinwohnform am wichtigsten?

Interessierte:
 Anzahl Beobachtungen: 716

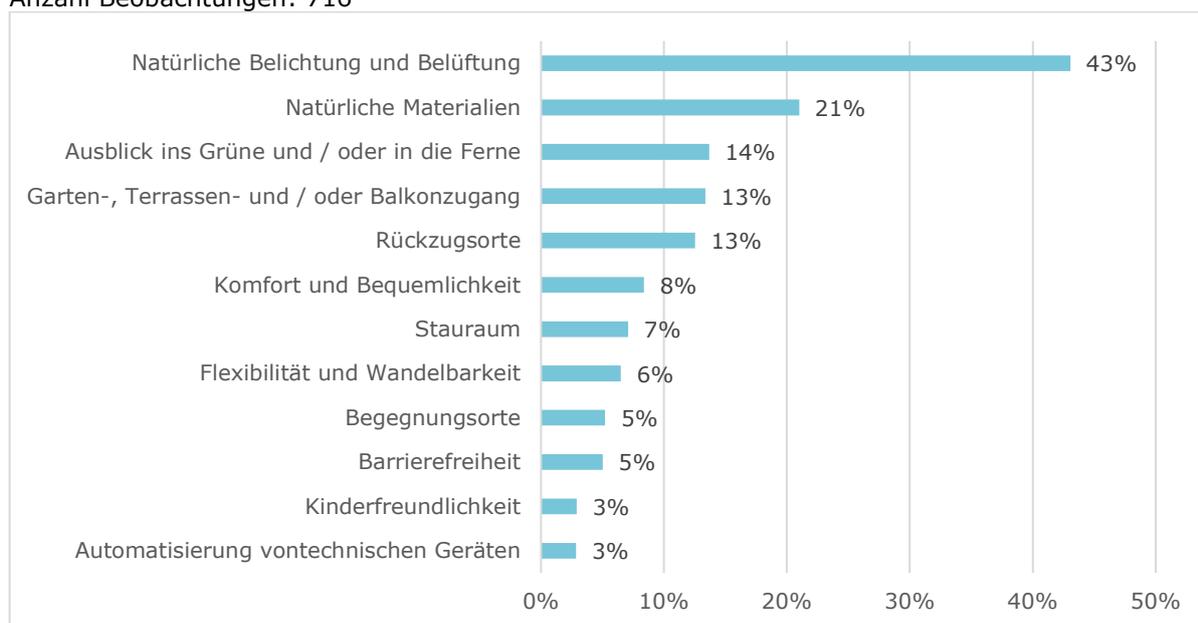


Abbildung 24: Welche der genannten Wohnqualitäten sind bzw. waren Ihnen in der Kleinwohnform am wichtigsten?

Wohnfunktionen

Der Vergleich der Abbildung 25 und Abbildung 26 gibt Aufschluss über die Unterschiede zwischen den Interessensgruppen hinsichtlich ihrer Bereitschaft zur gemeinsamen Nutzung von Wohnräumen. Während Expert:innen vor allem beim Schlafbereich häufiger eine alleinige Nutzung wünschen (79%), möchten Interessierte zudem (95%) auch den Lern- oder Arbeitsbereich vermehrt alleine nutzen (82%). Grundsätzlich fällt auf, dass Interessierte eine höhere Bereitschaft haben, Bereiche in ihrer Kleinwohnform zu teilen. Das betrifft vor allem die Aussen- und Sanitärbereiche (77% und 74%).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 411

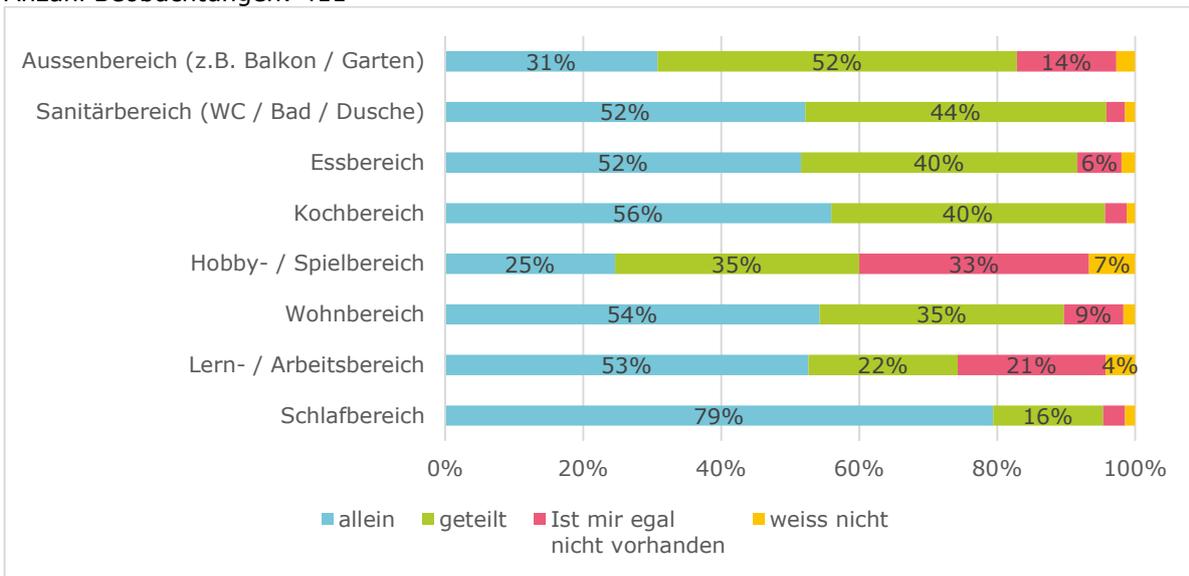


Abbildung 25: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen?

Interessierte:
 Anzahl Beobachtungen: 859

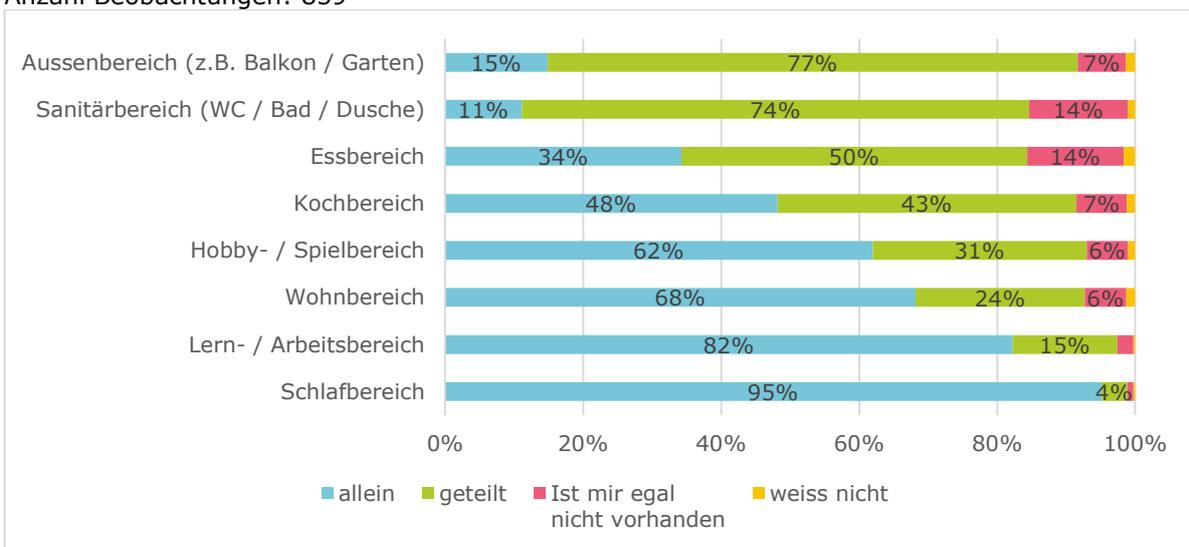


Abbildung 26: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen?

Hinsichtlich der Typologie «Apartment» hat sich in den Untersuchungen von Praxisbeispielen herausgestellt, dass Unsicherheiten in Bezug auf geteilte Küchen und Sanitärbereiche bestehen. Wo wohnungsexterne Gemeinschaftsküchen erstellt wurden (z. B. Cluster-Wohnungen in der Genossenschaft Kalkbreite), wurden diese teilweise weniger genutzt als in der Planung angenommen. Deshalb wurde die Bereitschaft zum Teilen der Wohnfunktionen Kochen und Sanitär spezifisch nach der Anzahl Personen ausgewertet. Die Abbildung 27 zeigt, dass sowohl Koch- als auch Sanitärbereiche überwiegend allein genutzt werden möchten. Der Kochbereich wird am ehesten in Dreipersonenhaushalten gerne geteilt, während der Sanitärbereich in Haushalten ab fünf Personen am liebsten geteilt wird, wie in Abbildung 28 ersichtlich.

Total:
 Anzahl Beobachtungen: 1'256

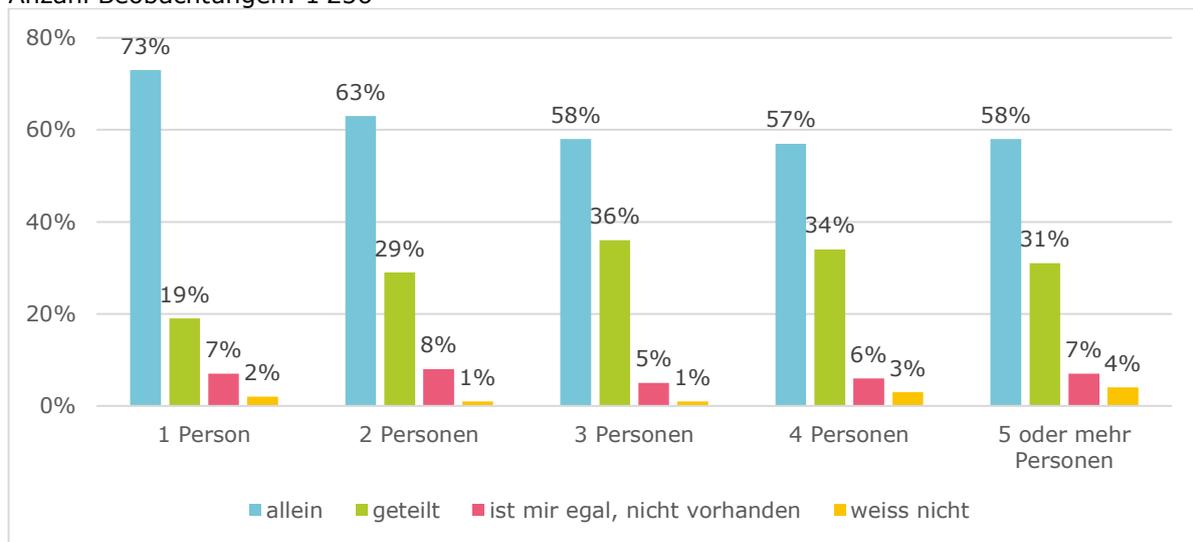


Abbildung 27: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen? (Auswertung der Wohnfunktion Kochen nach Anzahl Personen)

Total:
 Anzahl Beobachtungen: 1'251

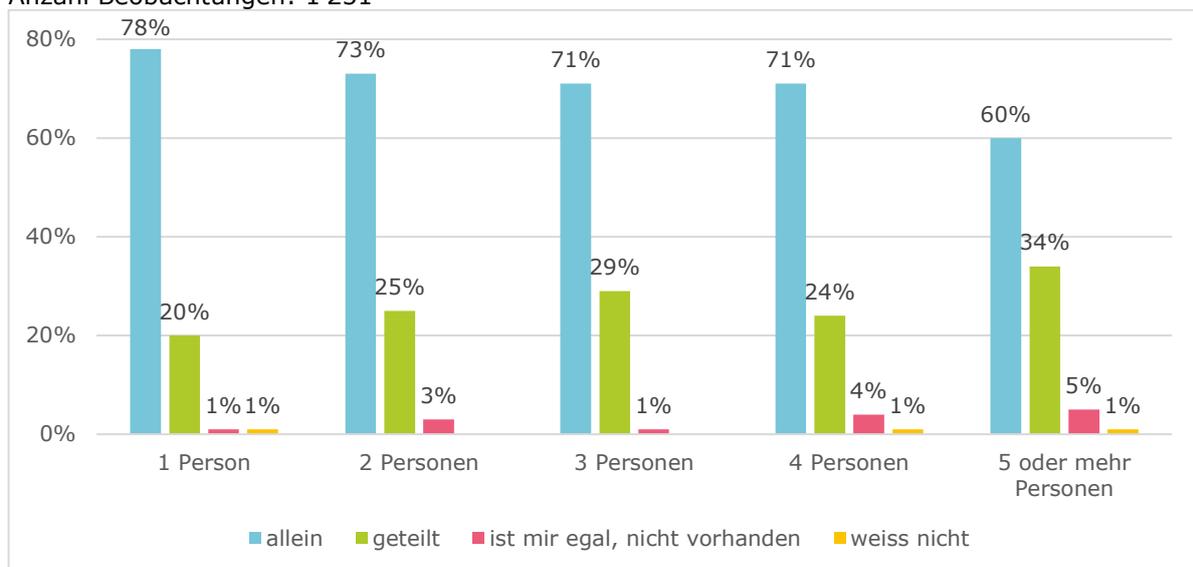


Abbildung 28: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen? (Auswertung der Wohnfunktion Sanitär nach Anzahl Personen)

Platzbedarf

Bezüglich des Platzbedarfs sind statistisch signifikante Unterschiede zwischen Expert:innen und Interessierten auszumachen. Der Vergleich der Abbildung 29 und der Abbildung 30 gibt Aufschluss über Unterschiede zwischen den Interessensgruppen. Die Expert:innen benötigen vor allem in den Aussen-, Wohn- und Schlafbereichen (je 51%) sehr viel oder viel Platz, während die Interessierten vor allem im Aussenbereich (73%) sowie im Wohnbereich (67%) viel bis sehr viel Platz brauchen. Für Sanitär- (78%), Koch- (72%) und Essbereiche (63%) benötigen Expert:innen am häufigsten wenig bis sehr wenig Platz. Bei den Interessierten sind dies ebenfalls der Sanitärbereich (85%), der Lern- oder Arbeitsbereich (70%), der Kochbereich (64%) sowie der Essbereich (63%) und Hobby-/Spielbereich (63%).

Expert:innen:
 Anzahl Beobachtungen: 449

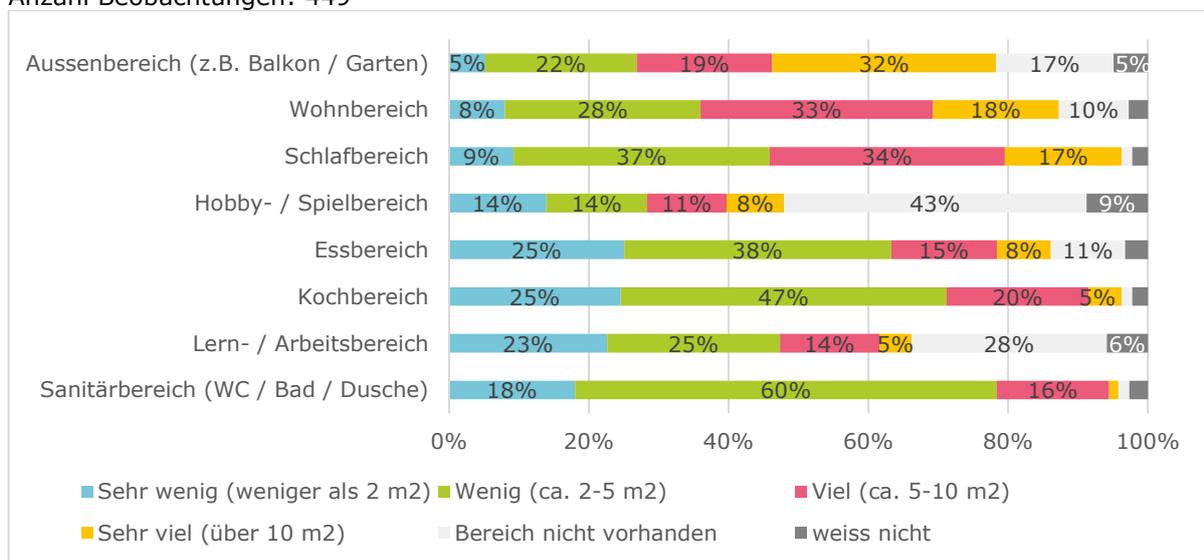


Abbildung 29: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform?

Interessierte:
 Anzahl Beobachtungen: 854

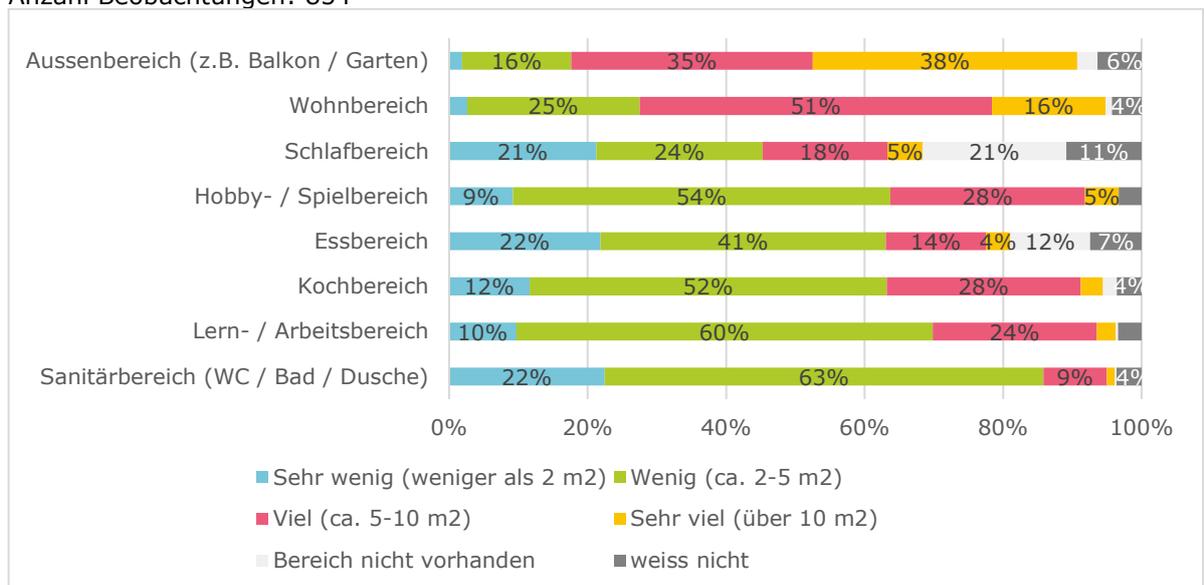


Abbildung 30: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform?

Auch in Bezug auf den Platzbedarf werden hier wieder die beiden Wohnfunktionen Kochen und Sanitär detaillierter betrachtet und es wird untersucht, ob der Platzbedarf der beiden Wohnfunktionen abhängig von der Wohndauer sind. Die Abbildung 31 zeigt, dass der Kochbereich mit zunehmender Wohndauer weniger Platz beansprucht (69% bis 91% sehr wenig bis wenig). Dasselbe Bild zeigt sich beim Sanitärbereich (vgl. Abbildung 32) (77% bis 87% sehr wenig bis wenig), jedoch mit einem geringeren Unterschied.

Total:
 Anzahl Beobachtungen: 1'164

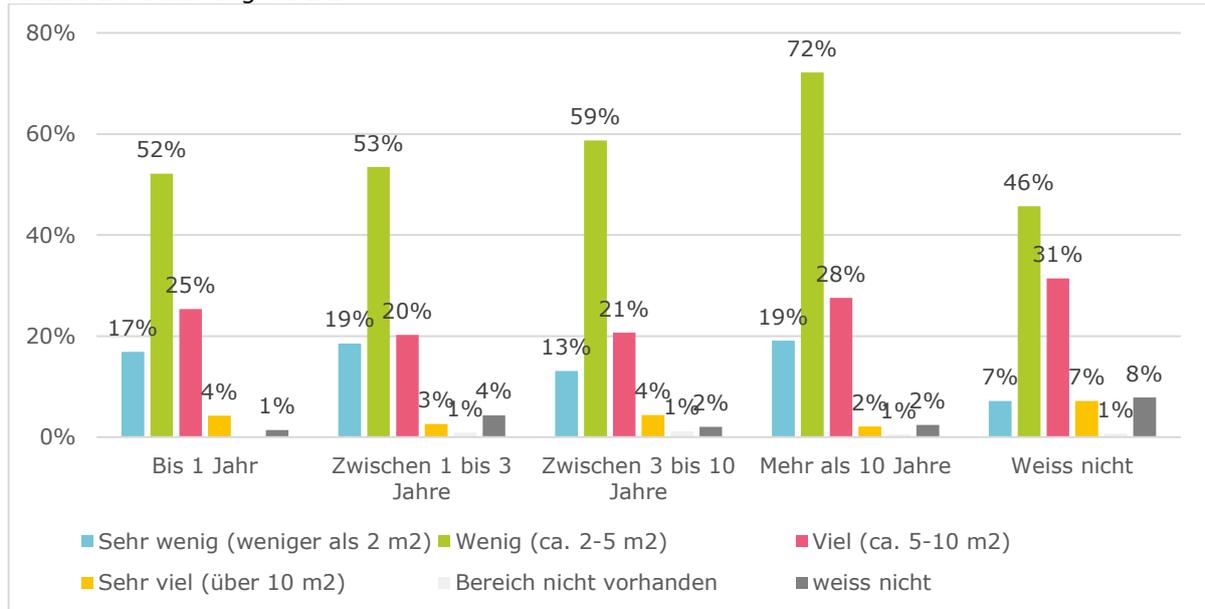


Abbildung 31: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform? (Auswertung der Wohnfunktion Kochen nach Wohndauer)

Total:
 Anzahl Beobachtungen: 1'255

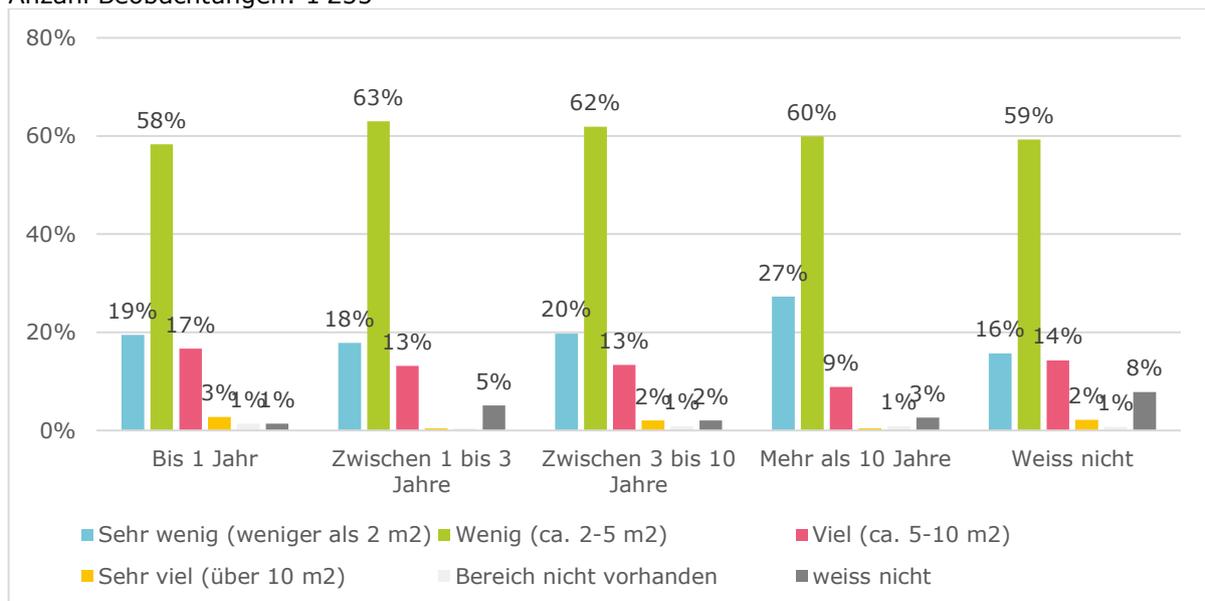


Abbildung 32: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform? (Auswertung der Wohnfunktion Sanitär nach Wohndauer)

7.4 Teilfazit

Obwohl Kleinwohnformen im Hochbau nachgefragt sind, gelten sie nach wie vor als Nischentypologie, weshalb bislang weder eigenständige gesetzliche Regelungen noch spezifische Bewertungsmodelle dafür bestehen. Grundsätzlich gilt, dass Kleinwohnformen, die als permanenter Wohnsitz genutzt werden, in der Schweiz ordentlich zu bewilligen sind. Für das Bewilligungsverfahren gelten auf allen politischen Ebenen dieselben baurechtlichen Vorschriften wie im Hochbau. Der Bewilligungsprozess unterscheidet sich in Abhängigkeit der architektonischen Typologie. Dabei spielt insbesondere die Unterscheidung zwischen mobilen und immobilien Objekten eine entscheidende Rolle. Immobilen Typologien mit meist mehreren Wohneinheiten können üblicherweise analog dem normalen Bewilligungsverfahren beurteilt werden. Bei mobilen Typologien mit wenigen bzw. mit meist einer Wohneinheit bedarf es oft weiterer Abklärungen. Die Tatsache, dass die geltende gesamtschweizerische Vorschrift zum Bewilligungsverfahren durch jeden Kanton bzw. durch jede Gemeinde eigens definiert werden kann, führt dazu, dass ein Bewilligungsverfahren für eine mobile Kleinwohnform oft individuell beurteilt wird. Die Bedingungen variieren zudem in Abhängigkeit vom Grundstück und von der entsprechend definierten Bauzone.

Die Analyse von vier Planungs- und Bauprozessen unterschiedlicher Kleinwohnform-Typologien zeigt, dass die Erfordernisse und Hindernisse sowohl den Prozessablauf und die Vorgaben, das Verfahren und die Instrumente, die Planungsakteur:innen, die Kontrollorgane sowie den Standort betreffen. Als Erfordernisse für einen gelungenen Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen werden die Wichtigkeit der unterschiedlichen Planungsakteur:innen sowie deren Rolle genannt. Erfolgsfaktoren werden folglich mehrheitlich projektintern definiert. Im Gegensatz dazu wird bei den Hindernissen für einen gelungenen Planungs- und Bauprozess von Kleinwohnformen öfters auf den Prozessablauf Bezug genommen und auf Faktoren hingewiesen, die aus der Projektorganisation heraus schwierig zu beeinflussen sind und somit als projektextern gelten.

Zum partizipativen Planen und Bauen wurden im Rahmen der Nutzungs- und Bedürfnisanalyse nur die Expert:innen befragt. Gut ein Drittel der befragten Personen geben an, sich am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform beteiligen zu wollen. Der Wunsch nach Beteiligung ist abhängig von der Typologie. Im «Apartment» ist der Bedarf an einer Beteiligung geringer als bei den anderen Typologien. Bei der Typologie «Anhänger» ist der Wunsch nach Beteiligung dagegen am ausgeprägtesten. Abhängig vom Standort ist der Beteiligungswunsch umso grösser, je ländlicher der Standort ist. Kinder im Haushalt führen generell zu einem geringeren Wunsch nach Beteiligung und Mieter:innen wünschen sich weniger Beteiligung als Eigentümer:innen. Wenn es um die Gründe für die Beteiligung geht, gibt die überwiegende Mehrheit Selbstverwirklichung/Verwirklichung eigener Ideen als wichtigen oder eher wichtigen Grund an. Am häufigsten möchten die Befragten an der Inneneinrichtung beteiligt sein. Obwohl mehr als ein Drittel den Wunsch nach Beteiligung ausdrückt, sind in der Realität nur wenige tatsächlich am Prozess beteiligt, am ehesten am Gebäudebetrieb und der Inneneinrichtung. Die häufigsten Schwierigkeiten in der Planung und Realisierung betrifft das mangelnde oder ungeeignete Grundstück sowie die Finanzierung.

Zu den Wünschen und Anforderungen der Wohnraumgestaltung wurden beide Interessensgruppen, also die Expert:innen und die Interessierten, befragt. Bezüglich der Wohnqualität sind Expert:innen in der Tendenz weniger anspruchsvoll als Interessierte. Jedoch zählen beide Gruppen eine natürliche Belichtung und Belüftung am häufigsten zu den fünf wichtigsten Merkmalen. In der Untersuchung zur Bereitschaft für eine gemeinsame Nutzung von Wohnräumen fällt auf, dass Interessierte eine höhere Bereitschaft haben, Bereiche in ihrer Kleinwohnform zu teilen. Beide möchten jedoch vor allem den Schlafbereich allein nutzen. Da in der Praxis Unsicherheit zur Teilungsbereitschaft von Koch- und Sanitärbereichen vorhanden ist, wurden diese beiden Wohnfunktionen speziell in Abhängigkeit von der Haushaltsgrösse (Anzahl Personen) untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass sowohl Koch- als auch Sanitärbereiche überwiegend allein genutzt werden möchten. Der Kochbereich wird am

ehesten in Dreipersonenhaushalten gerne geteilt, während der Sanitärbereich in Haushalten ab fünf Personen am liebsten geteilt wird. Bezüglich des Platzbedarfs sind statistisch signifikante Unterschiede zwischen Expert:innen und Interessierten auszumachen. Die Expert:innen benötigen vor allem in den Aussen-, Wohn- und Schlafbereichen sehr viel oder viel Platz, während es bei den Interessierten vor allem die Aussen- und Wohnbereiche sind. Auch hier wurden wiederum die beiden Wohnfunktionen Kochen und Sanitär genauer betrachtet und in Bezug zur Wohndauer gestellt. Hier zeigt sich, dass sowohl Koch- als auch Sanitärbereich mit zunehmender Wohndauer weniger Platz beanspruchen, Letzterer jedoch mit einem geringeren Unterschied.

8 Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Verbrauch

Kleinwohnformen wird durch den stark reduzierten Wohnflächenverbrauch bedeutendes Potenzial für ökologisch nachhaltiges Wohnen nachgesagt. Welche Kleinwohnform-Typologien in welchem Kontext tatsächlich ökologisch nachhaltiger sind als konventionelle Wohnformen, ist jedoch bisher noch nicht ausreichend wissenschaftlich untersucht worden.

Einzelne Studien zeigen, dass sich der ökologische Fussabdruck durch den Umzug in ein Tiny House um fast die Hälfte reduzieren lässt (Saxton, 2019) und dass die Erstellung eines Tiny Houses im Vergleich zu einem Einfamilienhaus um 60 bis 85% weniger Umweltbelastungen mit sich bringt (Hooper et al., 2019). Bisher fehlen allerdings vergleichende Studien, die auch andere Typologien einbeziehen. Auch Betrachtungen in der Schweiz fehlen bisher in der wissenschaftlichen Literatur.

Unser Ziel ist es daher, mit der nachfolgend beschriebenen Fallstudie einen Beitrag zur Schliessung dieser Forschungslücke zu leisten. Die Fallstudie betrachtet vier Parzellen Bauland in Buttisholz LU, in der ländlichen Schweiz, und umfasst vier für die Schweiz besonders relevante Kleinwohnform-Typologien sowie die Referenztypologie Einfamilienhaus (EFH).

Damit wollen wir die Frage beantworten: *Wie energieeffizient sind Kleinwohnformen und wie kann daraus eine Aussage über deren ökologische Nachhaltigkeit abgeleitet werden?*

Zudem ist für die Planung und den Bau von Kleinwohnformen relevant: *Ergeben sich daraus notwendige Änderungen im Planungsprozess der Siedlungsentwicklung?*

Im separaten Ergebnisdokument → «Ökologische Nachhaltigkeit – eine Fallstudie» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt. Die in Abschnitt 2.4 definierte Teilforschungsfrage bezüglich der Bedürfnisse potenzieller Kleinwohnform-Bewohner:innen hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieversorgung haben wir bereits in Seiler Zimmermann (et al., 2023) untersucht.

8.1 Methode

Für unsere Untersuchung wenden wir die Lebenszyklusanalyse (engl. Life Cycle Analysis, LCA) an, die für die Bestimmung von Umwelteinwirkungen diverser Produkte ein etabliertes Werkzeug ist.

Systemgrenzen

Wir beschränken uns in unserer Studie auf die Herstellungs- und Nutzungsphase. Aufgrund der hohen Unsicherheiten hinsichtlich der Umwelteinwirkungen von Rückbau, Abriss oder Weiternutzung der Gebäude in 50 Jahren schliessen wir das Lebenszyklusende von unserer Analyse aus. Des Weiteren nehmen wir an, dass neue Materialien zum Einsatz kommen und keine Bauteile wiederverwendet werden. Den Transport der Baumaterialien an den Bestimmungsort klammern wir von unserer Analyse aus. Sofern in der Datenbank berücksichtigt, sind jedoch die Transporte im Zuge der Herstellung der Baustoffe inkludiert.

Funktionelle Einheit

Die funktionelle Einheit ist die Referenzgrösse, auf die sich die berechneten Umwelteinwirkungen beziehen. Üblicherweise ist dies im Baubereich z. B. ein Quadratmeter Aussenwand oder ein Quadratmeter Energiebezugsfläche. Um verschiedene Bauweisen und

Materialien miteinander zu vergleichen, sind meist beide Varianten eine sinnvolle funktionelle Einheit.

In dieser Studie wollen wir jedoch unterschiedliche Wohnformen vergleichen, die sich in der Grundrissgestaltung und somit auch in der Aussenwand- und Energiebezugsfläche massgeblich unterscheiden. Zudem ist je nach Typologie mit einer anderen Anzahl Bewohner:innen zu rechnen und die Lebensdauer kann nicht als einheitlich angenommen werden. So haben wir für die beiden mobilen Kleinwohnform-Typologien («Vorgefertigtes Modul» und «Anhänger») aufgrund der höheren Belastung durch Transporte sowie die leichtere Bauweise eine Lebensdauer von 25 Jahren angenommen, während wir für die übrigen Typologien 50 Jahre Lebensdauer angenommen haben.

Aus diesen Gründen definieren wir unsere funktionelle Einheit wie folgt: Bereitstellung von Wohnraum für eine Person und ein Jahr.

Der Wohnraum umfasst die private und anteilig auch gemeinschaftlich nutzbare Wohnfläche. Der Bezug auf eine Person trägt der erwarteten unterschiedlichen Belegung Rechnung und der Bezug auf ein Jahr berücksichtigt die unterschiedliche Lebensdauererwartung.

Impact-Assessment-Methoden und Wirkungskategorien

Wie im Baubereich in der Schweiz üblich, berechnen wir das Treibhauspotenzial (IPCC 2021 LT; Kennzahl: CO₂ Äquivalente, kg CO₂-eq), den kumulierten Energieaufwand (Cumulative Energy Demand; Kennzahl: Energieaufwand, kWh) und die Umweltbelastungspunkte nach der Methode der ökologischen Knappheit (Ecological Scarcity Method 2023; Kennzahl: Umweltbelastungspunkte, UBP).

8.2 Fallstudie

Unsere Fallstudie umfasst die Parzellen 1453 (533 m²), 1455 (557 m²) und die zusammenhängenden Parzellen 1463 und 1464 (zusammen 1'437 m²), die sich allesamt in der Wohnzone C (W-C), ES II, in Buttisholz im Kanton Luzern befinden. Auf Basis der bereits erwähnten Befragung (Seiler Zimmermann et al., 2023) haben wir die vier relevantesten Typologien für unseren Vergleich gewählt: «Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul» und «Anhänger». Das Referenzgebäude, das Einfamilienhaus, haben wir mit Hilfe des örtlichen Bau- und Zonenreglements (Gemeinde Buttisholz, 2021), einer Quartieranalyse (Imhof Odinga AG, 2018) und einer Besichtigung der Nachbarschaft bestimmt.

Da es für die Kleinwohnform-Typologien keine allgemeingültige «Standard-Ausführung» gibt, haben wir für unsere Studie auf Beispiele aus dem in Abschnitt 3 beschriebenen Projektkatalog zurückgegriffen. Die Kalkbreite repräsentiert die Typologie «Apartment», Tiny Homes Zollikerberg das «Feste Haus», das FOGO-Areal das «Vorgefertigte Modul» und das Tiny House Immergrün die Typologie «Anhänger».

Die Grundrisse dieser Repräsentanten dienten als Vorlage für Beispielrealisierungen auf dem untersuchten Bauland in Buttisholz. Für jede der vier Typologien sowie für das Einfamilienhaus wurden so Grundrisspläne analog der Abbildung 33 erstellt. Hierfür haben wir auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen und auf Pläne, die uns freundlicherweise von den einzelnen Projektverantwortlichen zur Verfügung gestellt wurden.



Abbildung 33: Beispielrealisierung «Apartment» nach Kalkbreite, Quelle: Acht Grad Ost AG

Die Grundrisse der so entwickelten Beispielrealisierungen ergaben dann jeweils die Energiebezugsfläche. Anhand unserer Definition von Kleinwohnformen sowie auf Basis der Befragungsergebnisse bezüglich der Belegungsdichte haben wir die Anzahl Bewohner:innen bestimmt. Diese Daten sind in Tabelle 4 zusammengefasst.

Typologie	Repräsentant	EBF	Bauweise	Anzahl Bewohner:innen	EBF/P.
Apartment	<u>Kalkbreite</u>	1600 m ²	Holz-Hybrid	38	42,11 m ²
Festes Haus	<u>Tiny Homes Zollikerberg</u>	1843 m ²	Beton	64	28,80 m ²
Vorgefertigtes Modul	<u>FOGO</u>	1360 m ²	Holzständer	57	23,86 m ²
Anhänger	<u>Tiny House Immergrün</u>	249 m ²	Holzständer	23	10,83 m ²
Einfamilienhaus	<u>Stadtvilla Nurda</u>	957 m ²	Mauerwerk	12	79,75 m ²

Tabelle 4: Daten Beispielrealisierungen

Für die Sachbilanz unserer LCA haben wir ebenfalls auf die Grundrisspläne und Datenblätter zurückgegriffen, teilweise wurden Daten direkt bei den Projektverantwortlichen erfragt. Für alle fünf Typologien haben wir anschliessend die einzelnen Bauteile (Aussenwand, Innenwand, Dach, Geschosdecke usw.) modelliert. In Abbildung 34 und Abbildung 35 sind beispielhaft die Aussenwände unserer Beispielrealisierungen «Apartment» und «Anhänger» dargestellt. Eine

umfassende Beschreibung aller fünf Beispielrealisierungen ist im separaten Ergebnisdokument → «Ökologische Nachhaltigkeit – eine Fallstudie» dargestellt.

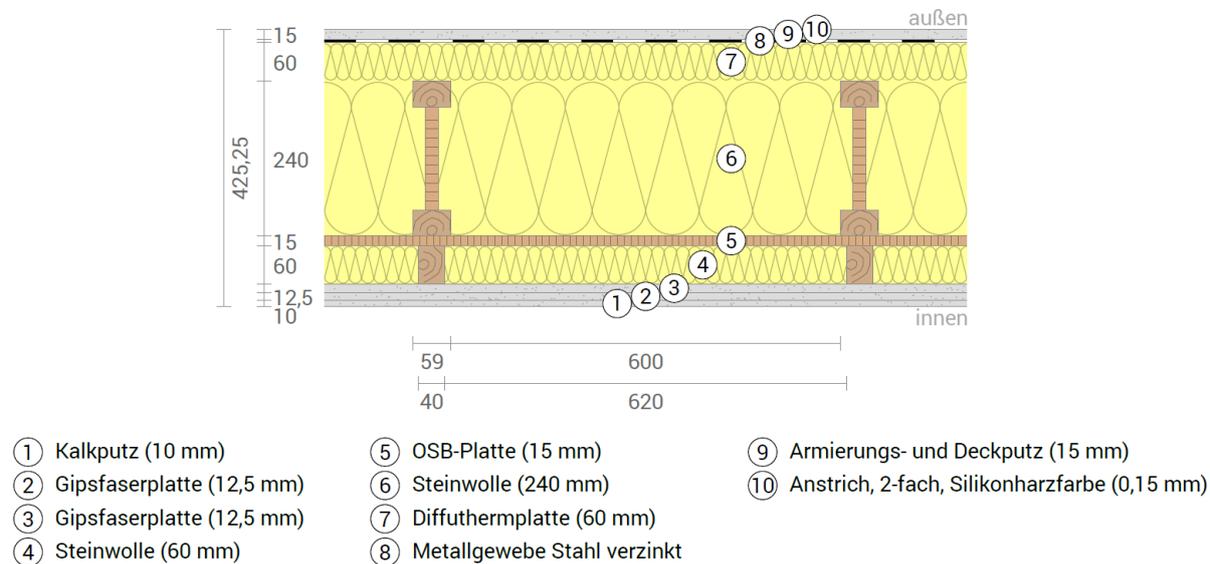


Abbildung 34: Materialisierung Aussenwand, «Apartment» nach Kalkbreite

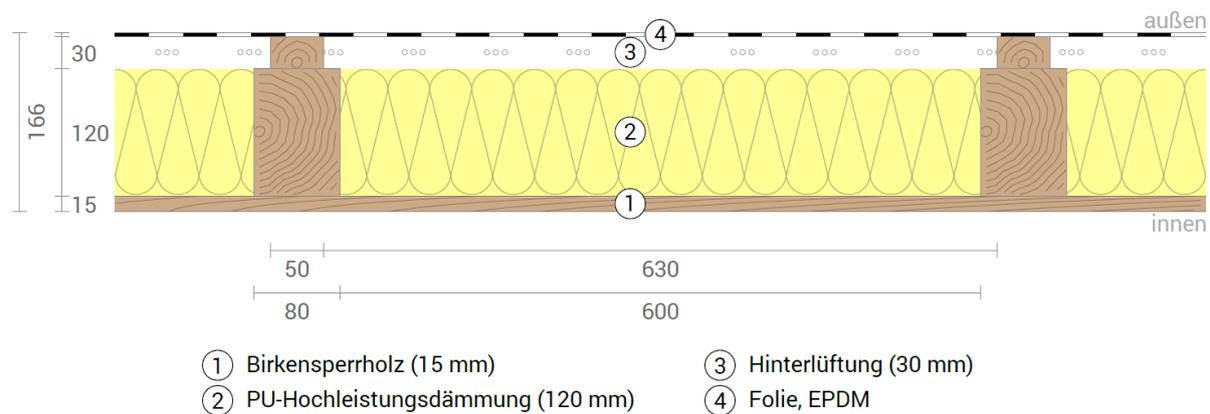


Abbildung 35: Materialisierung Aussenwand, «Anhänger» nach Tiny House Immergrün

8.3 Ergebnisse

8.3.1 Treibhauspotenzial

Gemäss unserer vergleichenden Ökobilanzierung weisen die untersuchten Kleinwohnform-Beispielrealisierungen im Total ein jährliches Treibhauspotenzial zwischen 9'100 und 18'300 Kilogramm CO₂-Äquivalente auf (vgl. Abbildung 36). Wobei das «Feste Haus» den höchsten und der «Anhänger» den tiefsten Wert aufweist. Im Vergleich dazu schneidet das Einfamilienhaus mit rund 7'700 Kilogramm CO₂-Äquivalente im Total am besten ab. Vergleicht man jedoch das Treibhauspotenzial pro Kopf ergibt sich ein umgekehrtes Bild. Das Einfamilienhaus hat mit knapp 640 Kilogramm CO₂-Äquivalente pro Person und Jahr das mit Abstand höchste Treibhauspotenzial. Das Pro-Kopf-Treibhauspotenzial der Kleinwohnform-Realisierungen variiert zwischen 215 und 400 Kilogramm CO₂-Äquivalente. Das «Vorgefertigte Modul» weist mit rund 215 Kilogramm CO₂-Äquivalente pro Person und Jahr gerade mal ein Drittel so viel aus wie das Einfamilienhaus. Obwohl der «Anhänger» eine sehr geringe Pro-

Kopf-Wohnfläche hat, weist er von allen untersuchten Kleinwohnformen das höchste Treibhauspotenzial auf. Dies ist unter anderem auf die mit Gas betriebene Heizung sowie die grosse Menge an verzinktem Stahl und die als geringer angenommene Lebensdauer zurückzuführen.

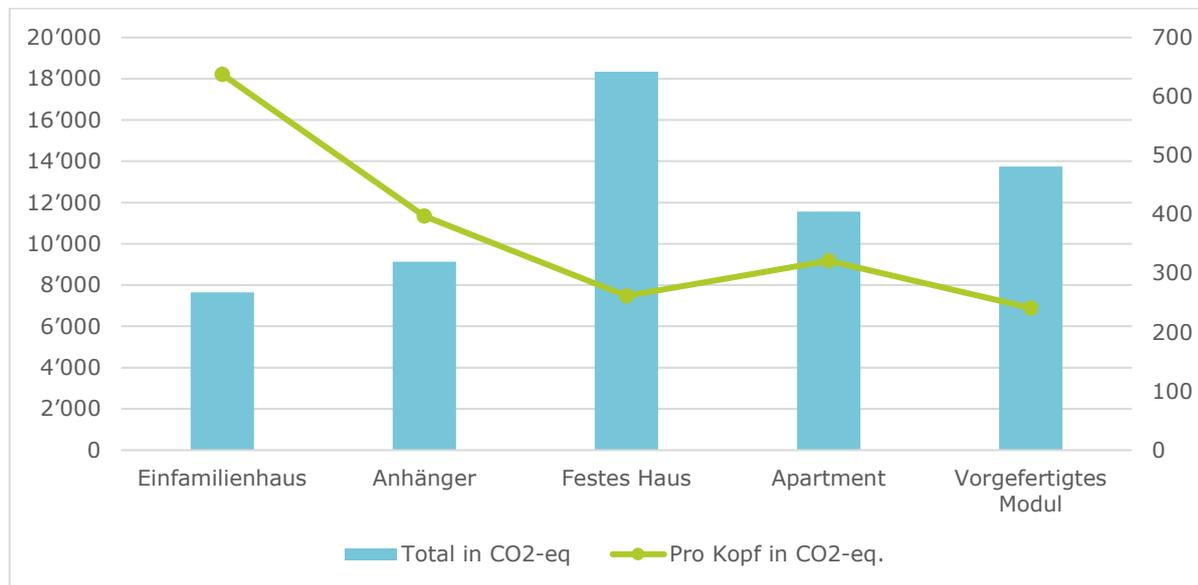


Abbildung 36: Vergleich Treibhauspotenzial

8.3.2 Primärenergiebedarf

Auch in Bezug auf den Primärenergiebedarf weist das Einfamilienhaus aufgrund der geringen Gesamtwohnfläche im Total den tiefsten Wert (50'486 kWh/Jahr) auf, während die Kleinwohnform-Beispielrealisierungen jährlich zwischen 65'844 («Apartment») und 172'468 («Vorgefertigtes Modul») Kilowattstunden Energie benötigen (vgl. Abbildung 37). Wenn wir jedoch die jährlichen Pro-Kopf-Bedarfe betrachten, liegen die Werte aller Kleinwohnform-Typologien wiederum deutlich unter demjenigen des Einfamilienhauses (1'693 bis 3'174 kWh versus 4'207 kWh). Wobei das «Feste Haus und das «Apartment» unter den Kleinwohnformen am besten, und das «Vorgefertigte Modul» sowie der «Anhänger» am schlechtesten abschneiden, was unter anderem auf die Annahmen des erhöhten Heizwärmebedarfs und der geringeren Lebensdauer dieser beiden Typologien zurückzuführen ist.

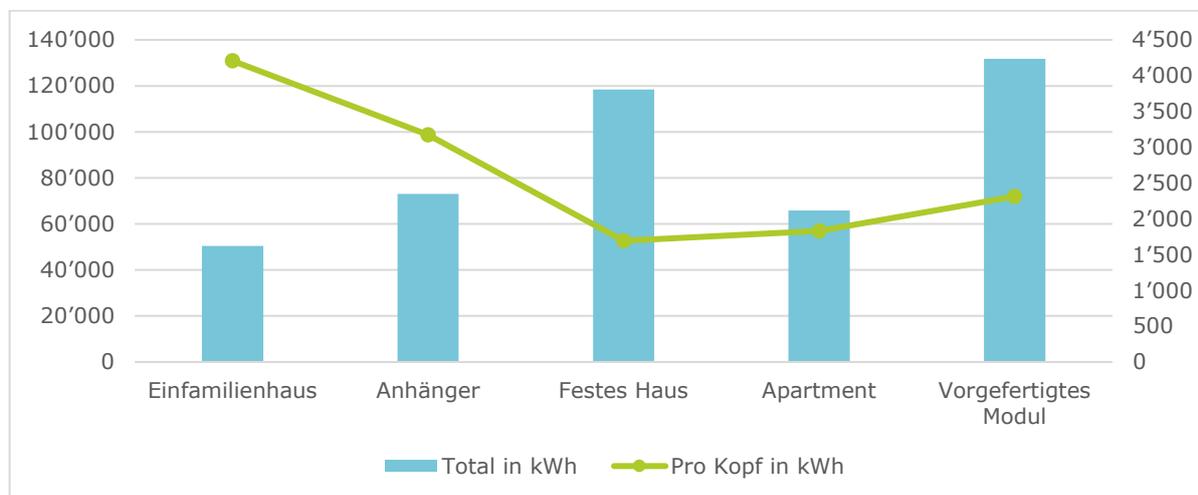


Abbildung 37: Vergleich Primärenergiebedarf

8.3.3 Umweltbelastungspunkte

Der Vergleich der Umweltbelastungspunkte (UBP) ergibt ein ähnliches Bild. Im Total schneidet das Einfamilienhaus mit rund 27 Millionen UBP wiederum am besten und das «Vorgefertigte Modul» mit über 83 Millionen UBP am schlechtesten ab (vgl. Abbildung 38). Wenn wir jedoch die jährlichen UBP pro Kopf als Vergleichsmassstab verwenden, weisen alle Kleinwohnform-Typologien mit jährlich ca. 0,75 Millionen («Festes Haus») bis 1,5 Millionen UBP («Vorgefertigtes Modul») eine deutlich tiefere Belastung auf als das Einfamilienhaus, das auf fast 2,3 Millionen UBP pro Jahr kommt. Die hohen Werte der Typologien «Anhänger» und «Vorgefertigtes Modul» sind bei dieser Bewertung zusätzlich zu bereits genannten Gründen (z.B. Heizwärmebedarf, Lebensdauer) auch auf die hohe Landnutzung in der Erstellungsphase der beiden Holzbauten zurückzuführen. Die Forstwirtschaft für Holzabbau stellt in einem Land wie der Schweiz, wo Boden eine knappe Ressource ist, nach der Methode der ökologischen Knappheit eine hohe Belastung dar.

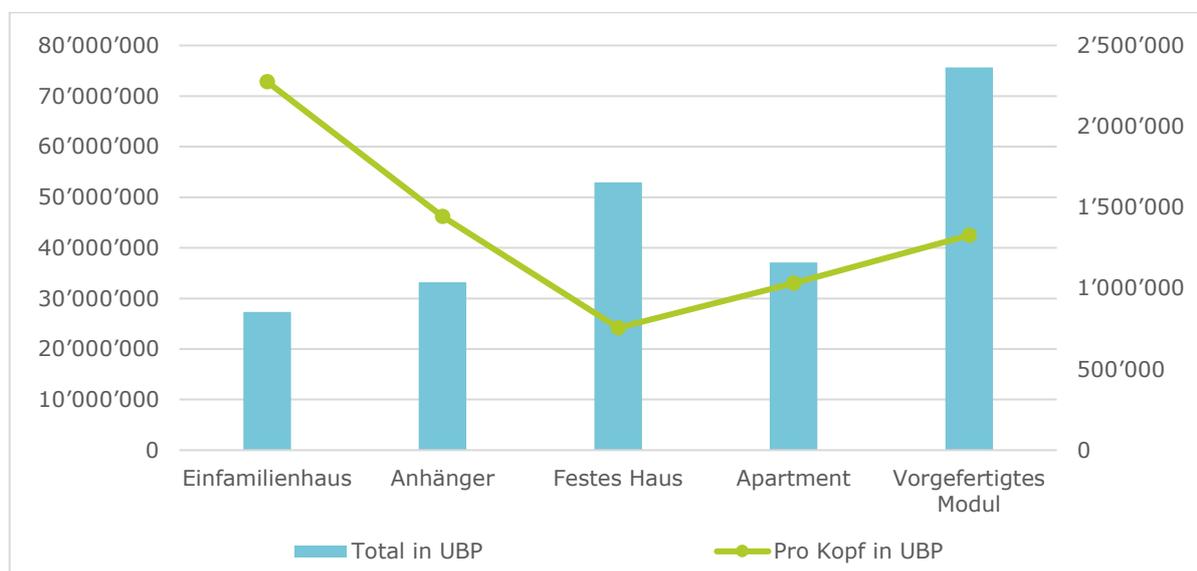


Abbildung 38: Vergleich Umweltbelastungspunkte (UBP)

8.4 Teilfazit

Sowohl hinsichtlich Treibhauspotenzial als auch kumulierten Energiebedarfs und Umweltbelastung nach der Methode der ökologischen Knappheit schneiden in der Fallstudie die vier untersuchten Kleinwohnform-Typologien im ruralen Raum besser ab als das Einfamilienhaus. Abhängig von der gewählten Wirkungskategorie gibt es leichte Variationen in der Rangfolge der Kleinwohnformen. Insgesamt schneidet das «Feste Haus» tendenziell am besten ab, gefolgt von «Apartment» > «Vorgefertigtes Modul» > «Anhänger».

Diese Fallstudie unterliegt jedoch einigen Limitationen, die bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden müssen und Anlass zu weiterführender Forschung geben. Da die Originalgrundrisse der gewählten Repräsentanten nicht auf unsere Definition von Kleinwohnformen optimiert sind, ergaben sich für das «Apartment» und insbesondere für das «Feste Haus» hohe Belegungszahlen. Diese sind in Bezug auf die Quadratmeter Wohnfläche für Kleinwohnformen realistisch, in Bezug auf die Grundrisse und Anzahl Zimmer in der Realität jedoch eher unwahrscheinlich. Eine Sensitivitätsanalyse mit unterschiedlichen Belegungszahlen deutet darauf hin, dass die Umwelteinwirkungen bis zu 1,5-mal höher liegen könnten, aber trotzdem immer noch deutlich tiefer als beim Einfamilienhaus.

Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Verbrauch

Für das «Vorgefertigte Modul» und den «Anhänger» liegen bislang keine belastbaren Daten zur erwarteten Lebensdauer vor. Da diese beiden Kleinwohnformen aufgrund ihrer Mobilität höheren Belastungen ausgesetzt sind als die anderen Typologien, haben wir die Lebensdauer eher konservativ auf 25 Jahre geschätzt (im Vergleich zu 50 Jahren für alle anderen Typologien). Würden Langzeitdaten zeigen, dass auch die mobilen Kleinwohnformen eine Lebenserwartung von 50 Jahren haben, würde das die ökologische Nachhaltigkeit des «Anhängers» und des «Vorgefertigten Moduls» deutlich verbessern. Darüber hinaus sind auch die Annahmen bezüglich Heizwärmebedarf für die beiden mobilen Kleinwohnformen eher konservativ. Zukünftige Forschung sollte die getroffenen Annahmen kritisch überprüfen und verfeinern, um einen präziseren Vergleich der untersuchten Kleinwohnformen zu erhalten. Einige der Limitationen dieser Studie sollen im Rahmen eines weiteren Forschungsprojekts (SWEET Lantern) an der HSLU überwunden werden. Diese weiterführenden Studien bauen auf den Erkenntnissen und Rückmeldungen zur vorliegenden Untersuchung auf.

Keine der hier beschriebenen Limitationen stellt jedoch die Kernaussage unserer Ergebnisse in Frage: Alle betrachteten Kleinwohnformen schneiden in der vorliegenden Fallstudie für den ruralen Raum hinsichtlich Umwelteinwirkungen besser ab als Einfamilienhäuser. Zusätzlich zur Auseinandersetzung mit den genannten Einschränkungen sollten zukünftige Forschungsarbeiten die Analyse auf Mehrfamilienhäuser und städtische Gebiete ausweiten, um die Diskussion zur Nachhaltigkeit von Kleinwohnformen zu bereichern.

9 Visionen möglicher Realisierungsszenarien von Kleinwohnformen

Der Wissenstransfer durch den gegenseitigen Austausch zwischen den Praxispartner:innen war ein übergeordnetes Ziel im Projekt. In einem Praxischeck sollten alle Zwischenergebnisse der Forschung, insbesondere jene der soziodemografischen Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente, anhand praxisbezogener Strukturen überprüft werden, um deren Anwendbarkeit in der Praxis und deren Form, Struktur und Inhalt zu verbessern.

Im Expert:innenteam (Forschungs- und Praxispartner:innen) wurde je eine Vision möglicher Realisierungsszenarien von Kleinwohnformen im urbanen (Zürich Stöckengasse) und ruralen (Buttisholz Längacher) Raum ausgearbeitet. Federführend dabei waren die beiden Planungsbüros Metron Architektur AG und Uster AG Planer Architekten Immobilientreuhänder. Die Teams setzten sich ferner aus verschiedenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Baubiologie, Soziales, Finanzen, Ökologie und Landeigentümer:innen zusammen. In den beiden separaten Ergebnisdokumenten → «Kleinwohnformen als Teil der Dorfgemeinschaft» und → «Mikro-Module für das städtische Quartier» sind die detaillierten Ergebnisse hierzu dargestellt.

9.1 Methode

Im Rahmen einer Kick-off-Veranstaltung und vier Visionsworkshops, die sich über die Dauer von drei Monaten erstreckten, wurden jeweils die Zwischenergebnisse der Forschung vorgestellt, von den Praxispartner:innen relevante Themen oder Projekte präsentiert und innerhalb der beiden Teams an den Visionen gearbeitet. Mittels des Verfahrens eines Studienauftrags und Ideenwettbewerbs wurden so wesentliche Kernargumente und Argumentationsketten für die Planung von Kleinwohnformen im Projektteam betrachtet, relevante Merkmale, Aspekte und Ergebnisse für entsprechende Zielgruppen diskutiert und damit verschiedene Lösungsvarianten von Kleinwohnformen-Typologien oder Kombinationen daraus, insbesondere in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher, sozialer und technischer Hinsicht aufgezeigt und evaluiert. Folgende Rahmenbedingungen galten für den Auftrag:

- Einhalten der gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Wo Abweichung davon unumgänglich oder für das Konzept als ausserordentlich sinnvoll erachtet wird, soll dies aufgezeigt, festgehalten und ausreichend begründet werden.
- Darstellung in Plänen, Skizzen, Diagrammen, Bildern, Details und anderen Formen, die das Konzept erklären und die Machbarkeit aufzeigen.
- Festhalten der Prozessergebnisse (Schwierigkeiten im Planungsprozess und Lösungsstrategien) im Miro-Board.
- Festhalten der Planungsergebnisse pro Workshop als A1 (Hochformat) – total vier Mal A1 (Hochformat) im Miro-Board.
- Fragen und Antworten zum Wettbewerbsprogramm und Verfahren sowie Beschlussprotokolle der Workshops werden gesammelt und auf dem Miro-Board dargestellt.
- Die Arbeitstreffen (vier Workshops) finden online über Zoom statt. Die Ergebnisse der Forschung werden über das Miro-Board zur Verfügung gestellt. Die Art der Bearbeitung in der Gruppe ist frei wählbar. Die Ergebnisse und die Präsentation sollen ebenfalls auf dem Miro-Board dargestellt und allen zugänglich gemacht werden.

9.2 Grundlagen

Die beiden Visionen sollten auf möglichst realistischer Grundlage erstellt werden. Dazu wurden zwei Standorte ausgewählt und die Eigentümerschaften kontaktiert, um deren Einwilligung zur Bearbeitung zu erhalten und nach dem Projekt eine mögliche Zusammenarbeit zu fördern.

Im Fall der Vision Zürich Stöckengasse ist die Kirchgemeinde Zürich Affoltern Eigentümerin der Parzelle. Das Grundstück liegt angrenzend an einen Friedhof in einem Wohnquartier mit moderater Dichte. Die umliegenden Bebauungen dienen hauptsächlich dem Wohnzweck sowie für Sport und Erholung. Der Wald ist in kurzer Gehdistanz erreichbar. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bestandsbauten, wobei sich im Betrachtungsperimeter (süd-östlicher Teil des Grundstücks) ein Wohnhaus befindet.

Eigentümer der Parzellen in Buttisholz Längacher ist der Praxispartner Réne Hodel, der in Buttisholz als Landwirt und Betreiber einer Hirschezucht aktiv ist. Der Betrachtungsperimeter umfasst hierbei vier Einzelparzellen am Rande der Bauzone, von denen zwei zusammenhängend und die anderen beiden je durch einen Zugangsweg abgetrennt sind.

Die Zuteilung des federführenden Planer:innenteam wurde per Los entschieden und die anderen Praxispartner:innen anhand ihrer Expertise gleichmässig verteilt.

Zürich Stöckengasse

Teamleitung: Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder

Teammitglieder: Verein Kleinwohnformen Schweiz, Marion Burkhardt Architektin + Baubiologin IBN, Genossenschaft Kalkbreite, Bundesamt für Wohnungswesen, Stadt Zürich – Stadtentwicklung Zürich



Abbildung 39: Grundlagen zum Grundstück Zürich Stöckengasse (Ausschnitte aus den Online-Karten des Geoportals des Bundes, dem kantonalen Zonenplan des Geoportals Zürich und dem Grundbuchplan des GIS-Browsers Zürich)

Buttisholz Längacher

Teamleitung: Metron Architektur AG

Teammitglieder: Réne Hodel, Hawa Sliding Solutions AG, Acht Grad Ost AG, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Basellandschaftliche Kantonalbank, Maria und Heinrich Th. Uster Stiftung



Abbildung 40: Grundlagen zum Grundstück Buttisholz Längacher (Ausschnitte aus den Online-Karten des Geoportals des Bundes, dem kantonalen Zonenplan und dem Grundbuchplan des Geoportals Luzern)

9.3 Zürich Stöckengasse – Mikro-Module für das städtische Quartier

Wohnen für und mit Kindern und Jugendlichen

Die klassische Wohnung für Familien mit Kindern und Jugendlichen oder für Patchwork-Familien entspricht nicht den Bedürfnissen aller Familienformen, wie wir sie heute kennen. Die neue Siedlung in Zürich Affoltern mit dem Fokus «Wohnen als Hilfe» für Kinder und Jugendliche schafft Wohnraum für drei spezifische Bedürfnisse: Familienwohnungen, betreutes Wohnen sowie Nestwohnungen.

Die Vision für die neue Siedlung in Zürich Affoltern zielt darauf ab, flexible und modulare Wohnlösungen für unterschiedliche Lebensphasen und Familienstrukturen zu schaffen. Diese Wohnformen sollen insbesondere Familien mit Kindern, getrennt lebende Eltern und betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche unterstützen. Die Mikro-Module bieten kompakte und erweiterbare Wohnräume mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie Dachgärten, Kindergärten, Werkstätten und multifunktionalen Räumen.

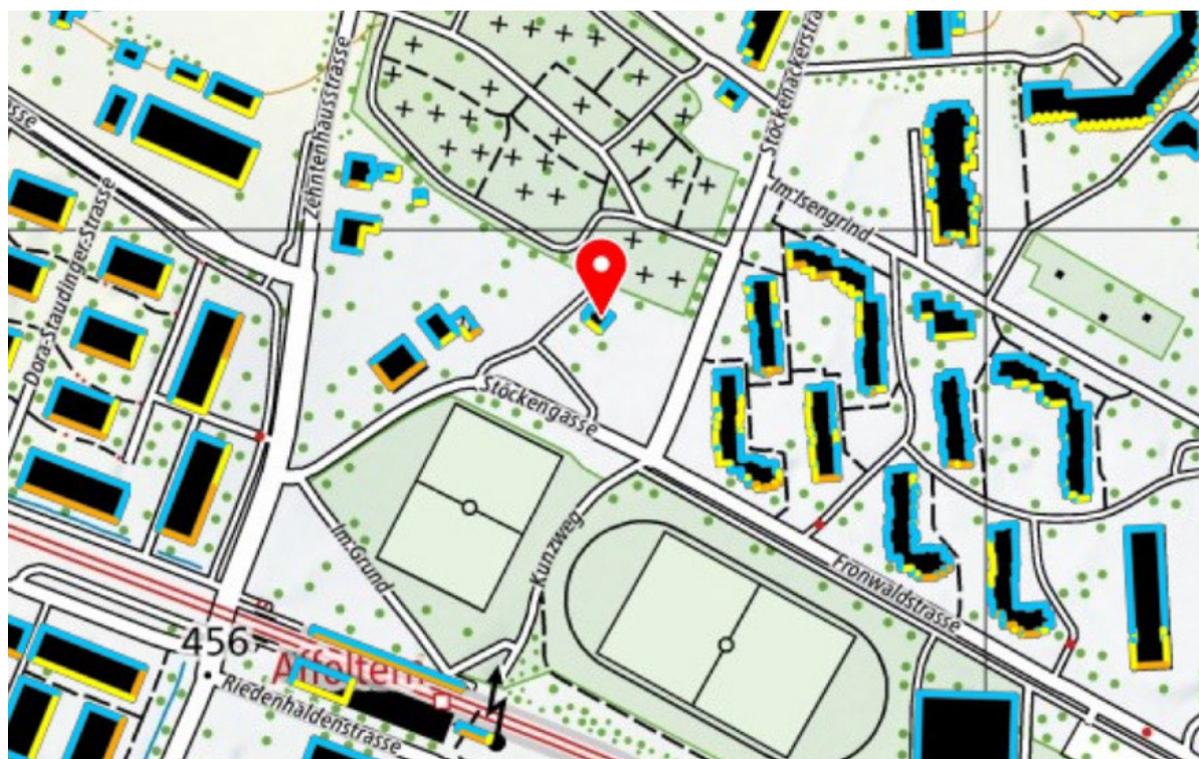


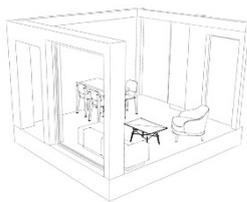
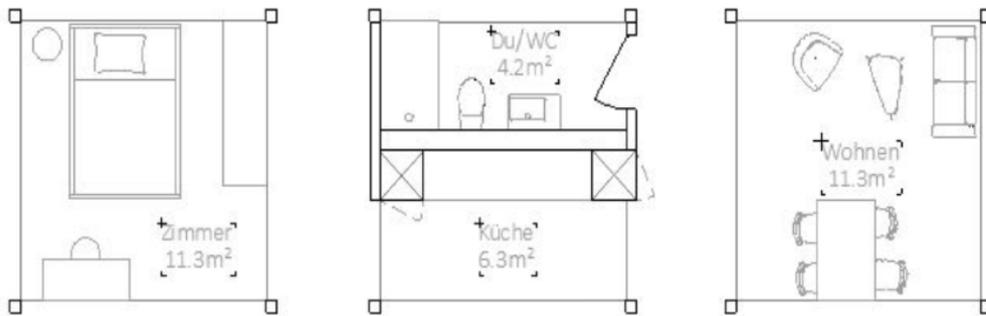
Abbildung 41: Zürich Stöckengasse (Ausschnitt aus der Online-Karte des Geoportals des Bundes)

Modular, kompakt und flexibel

Das Wohnen in der Siedlung bietet die Möglichkeit, gemeinschaftlich zu wohnen und sich dennoch in einen Privatraum zurückziehen zu können. Die Kleinwohnungen haben alle ein individuelles Bad sowie eine eigene Küche und teilen sich zusätzliche Gemeinschaftsräume. Die Ausstattung jedes Baukörpers beinhaltet nebst den Wohnmodulen: Grundwasser-Wärmepumpe, multifunktionalen Raum pro Geschoss, Werkstatt, Dachgärten, Terrassen als Laubengang. Weitere Angebote sind Kita und/oder Kindergarten, Quartierbeiz, Musikraum, Bibliothek, Kino, Unterhaltung, Sport- und Therapieraum, Mietwagenstation, Homeoffice-Gemeinschaftsbüro und Siedlungsgästezimmer zur Miete.

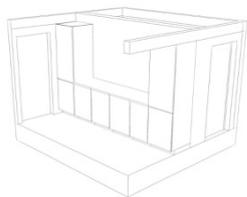
Durch eine clevere Planung und den Einsatz modularer Bauweise können Wohnräume bei Bedarf erweitert werden. Das bietet eine Lösung gegen hohe Wohnungspreise, ohne dabei zu viel Platz zu verbrauchen und die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Herzstück der Vision sind die modularen Wohnelemente, die beliebig erweitert werden können, sowie die neutralen Räume, die in jedem Stockwerk der Gebäude vorhanden sind und als multifunktionale Gemeinschaftsräume genutzt werden.



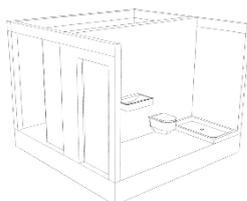
Wohnen

Der kompakte Raum bietet Platz für Essen sowie Wohnen und ermöglicht durch Schiebetüren den Zugang zu den angrenzenden Räumen.



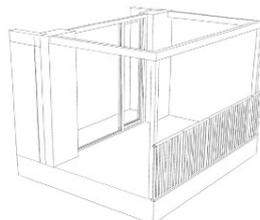
Küche

Das Küchenelement verfügt über eine Geschirrwashmaschine und einen Backofen sowie zwei raumhohe Elemente.



Nasszelle (Dusche/WC)

Das Modul kombiniert Dusche, Waschbecken und WC mit einem Spiegelwandschrank für Toilettenartikel und Reinigungsutensilien.



Laubengang

Jeder Wohnung ist eine kleine Fläche Laubengang zugeordnet fürs Sonnenbaden, um die Aussicht zu genießen oder für andere Bedürfnisse.

Abbildung 42: Perspektiven der unterschiedlichen Nutzungen (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder)

Grundrissvariante: Familienwohnungen

Eine Familienwohnung verfügt über mindestens zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eine Küche sowie eine oder mehrere Nasszellen. Beidseitig der Wohneinheit liegt der Laubengang, der als privater Aussenraum und Eingangsbereich dient. Um den Bedürfnissen einer Familie zu entsprechen, und ihnen ein funktionales Zusammenleben zu bieten, verfügt die Wohnung über ausreichend Stauraum sowie Kinderzimmer und kindersichere Einrichtungen.



Abbildung 43: Grundrissplan der Variante Familienwohnung (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder)

Grundrissvariante: Betreutes Wohnen

In dieser Wohneinheit leben die Kinder und Jugendlichen in einer betreuten Wohngemeinschaft und werden von Fachkräften betreut. Sie haben ein eigenes Zimmer und teilen sich die Gemeinschaftsräume. Die Wohnungen bieten ihnen ein Zuhause, in dem sie sich wohl und sicher fühlen. Das betreute Wohnen ist eine Unterstützungsmassnahme für Kinder und Jugendliche aus schwierigen familiären Verhältnissen oder mit persönlichen Problemen.

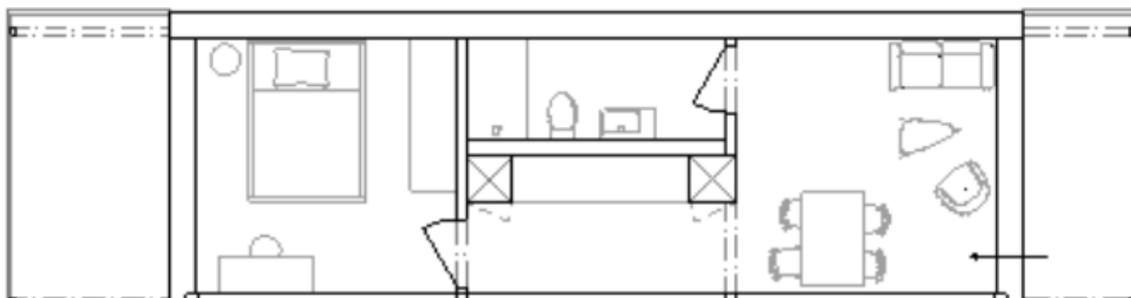


Abbildung 44: Grundrissplan der Variante Betreutes Wohnen (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder)

Grundrissvariante: Nestwohnungen

Nestwohnungen sind spezielle Wohnungen für getrennt lebende Elternteile. So müssen die Kinder nicht zwischen den Eltern hin und her pendeln, sondern wohnen dauerhaft in der Nestwohnung, während die Eltern abwechselnd dort leben, um sich um das Kind zu kümmern. Eine Nestwohnung gliedert sich in zwei einzelne Wohnungen mit je einer eigenen Nasszelle

und eigener Küche. Die Bewohnenden der beiden Wohnungen teilen sich ein oder zwei Zimmer für die Kinder oder Jugendlichen, welche von beiden Wohnungen aus zugänglich sind.



Abbildung 45: Grundrissplan der Variante Nestwohnungen (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder)

Charakteristika im Entwurf

- **Flexibilität**
Das Projekt wird mittels Modulelemente realisiert, die es erlauben, die Anzahl der Zimmer in jeder Wohnung zu verändern und damit einen unterschiedlichen Wohnungsmix zu schaffen.
- **Modulbauweise**
Das Projekt verfolgt die Idee einer modularen Bauweise. Dieses Konzept spiegelt sich in der Fassade und allgemein in der Materialisierung. Die Konstruktion ist mit modularen Holzcontainern geplant, ebenso ist die Fassade in Holz vorgesehen.
- **Begegnung**
Die Laubengänge und der gemeinsame Freiraum erweitern den Wohnraum und dienen als Begegnungsraum für die Familien. Im Erdgeschoss finden sich Räume für Kita, Kindergarten und Freizeitaktivitäten.
- **Sharing**
Durch Sharing-Angebote wird die private Wohnfläche reduziert und gleichzeitig die nutzbare Fläche durch Gemeinschaftsangebote erhöht.

**Visionen möglicher
Realisierungsszenarien von
Kleinwohnformen**

- **Starke Konstruktion**
Die sich wiederholende Stützbalken-Struktur (Skelettbauweise) schafft ein einheitliches Gestaltungsbild und Ruhe, aber auch Offenheit und Leichtigkeit. Technische Elemente der flexiblen Fassade werden möglichst unsichtbar gehalten.
- **Lebendige Fassade**
Durch die maximale Ausnützung stehen die Gebäudekörper nah beieinander. Ein Sichtschutz aus faltbaren Elementen ermöglicht einen individuell anpassbaren Sonnen- wie auch Sichtschutz. So kann der Laubengang als erweiterter Wohnraum genutzt werden.
- **Natürliche Materialien**
Für die aussen liegende Struktur sowie für den Sonnen- und Sichtschutz wird nachwachsendes und einheimisches Holz gewählt. Verbindungselemente oder Geländerelemente können aus verzinktem Stahl gefertigt werden, der wiederverwertet werden kann.
- **Soziale Nachhaltigkeit**
Die Modularisierung erlaubt eine grösstmögliche Flexibilität in der Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft und kann an sich ändernde Anforderungen in unterschiedlichen Lebenssituationen angepasst werden. Entsprechend können betreute Wohngruppen erweitert oder reduziert sowie Erfahrungen mit Nestwohnungen gesammelt werden. Es soll ein Ort entstehen, an dem sich alle Bewohner:innen und Betreuenden gerne aufhalten und wo vielfältige Lebenssituationen respektiert werden. Das Wohnprojekt erfüllt das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum speziell für Familien und Kinder in einer prekären Lebenssituation in der Stadt Zürich – sowohl auf der sozialen wie auch auf der ökonomischen, städtebaulichen und architektonischen Ebene. Es leistet einen wichtigen Beitrag an den Schnittstellen von sozial verantwortlicher Wohnraumversorgung, preisgünstigem Wohnen und architektonischer Innovation und bietet einen Rahmen, in dem nachhaltige Entwicklung und Kohäsion gelebt werden können.
- **Ökologische Nachhaltigkeit**
Das Mikro-Modul ist ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-P-Eco-Standard erfüllt. Ein geringer Energieverbrauch in der Erstellung und im Betrieb sowie ein sparsamer Umgang mit Wasser und anderen Ressourcen werden angestrebt. Das Versorgungskonzept für die Mikro-Module legt den Fokus auf nachhaltige und erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Auf dem Flachdach der Gebäude werden neben begrünten Flächen Photovoltaik-Module installiert, um einen Teil des Strombedarfs der Bewohner:innen zu decken. Für die Energieversorgung stehen Grundwasser und Sonnenenergie als erneuerbare Energieträger zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Luft-Wärmepumpe oder einer Erdsonden-Wärmepumpe für eine klimafreundliche Heizlösung, wobei die Erdsonden-Wärmepumpe effizienter ist. Für die Wasserversorgung sollen die Möglichkeiten zur Regenwassernutzung und Grauwasseraufbereitung in Betracht gezogen werden.

Städtebauliche Variante 1:

Diese Variante beschreibt das Szenario einer maximalen Ausnutzung mit einer Ausnutzungsziffer von 160%, die durch den Arealbonus erreicht wird. Städtebaulich folgt sie der bestehenden volumetrischen Körnung im Stadtplan und die Position der Gebäude richtet sich nach dem Sonnenstand. Durch die volle Ausnutzung werden die Gebäude sieben Vollgeschosse hoch.



Abbildung 46: Schematische Darstellung der Gebäude mit den jeweiligen Wohntyp und eine detaillierte Grundrisszeichnung für die Variante 1 (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder)

Städtebauliche Variante 2

Diese Variante folgt der Überlegung einer etappierten Gebäudeerstellung über mehrere Jahre, einer temporären Nutzung sowie der Annahme, dass ein Gebäude nicht bis ans Ende seines Lebenszyklus am selben Ort stehen muss. Mit der Ausnützungsziffer von 120% sind die Gebäude kleinvolumiger als in der Variante 1. Durch die freiere Anordnung kann die Freiraumqualität gesteigert werden.



Abbildung 47: Schematische Darstellung der Gebäude mit den jeweiligen Wohntypen und eine detaillierte Grundrisszeichnung für die Variante 2 (Uster AG Planer Architekten Immobilientreuhänder)

9.4 Buttisholz Längacher Kleinwohnformen als Teil der Dorfgemeinschaft

Leben in Buttisholz – Netzwerk im Dorf

Die Analyse des Projektteams zeigt: «In Buttisholz geht etwas.» Es besteht ein gut etabliertes Netzwerk aus Wohnformen, nachhaltiger Lebensmittelproduktion und deren Verkauf in Laden und Café. Die Energieproduktion durch Photovoltaik und Holzheizkraftwerk bildet eine funktionierende Grundlage. Darauf kann das soziale Netzwerk aufbauen: Fahrdienst, Nachbarschaftshilfe und Spitex.

Die Vision für Buttisholz fokussiert auf die Integration von Kleinwohnformen in das bestehende dörfliche Netzwerk. Die Kleinwohnformen sollen zur Verdichtung beitragen und einen ressourcenschonenden Lebensstil ermöglichen. Zielgruppen sind ältere Menschen nach der Familienphase, junge Erwachsene, die im Dorf bleiben möchten, und Personen, die Wohnen und Landwirtschaft verbinden wollen. Die Module bieten individuelle Wohnbereiche mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen.



Abbildung 48: Netzwerk und Wohnformen in Buttisholz Längacher (dargestellt über dem Ausschnitt aus der Online-Karte des kantonalen Grundbuchplans des Geoportals Luzern)

Flächenverbrauch in den unterschiedlichen Lebensphasen

Obwohl mehr als die Hälfte aller Wohnbauten in Buttisholz Einfamilienhäuser sind, werden sie von weniger als einem Drittel der Bevölkerung bewohnt. In einer Gemeinde mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern könnten Kleinwohnformen zur verträglichen Verdichtung beitragen und einen flächen- und ressourcensparenden Lebensstil im gewohnten Umfeld und eingebunden in das dörfliche Netzwerk ermöglichen. Sie könnten eine alternative und flächengerechte Wohnform für die Lebensphase vor oder nach der Familienzeit sein.

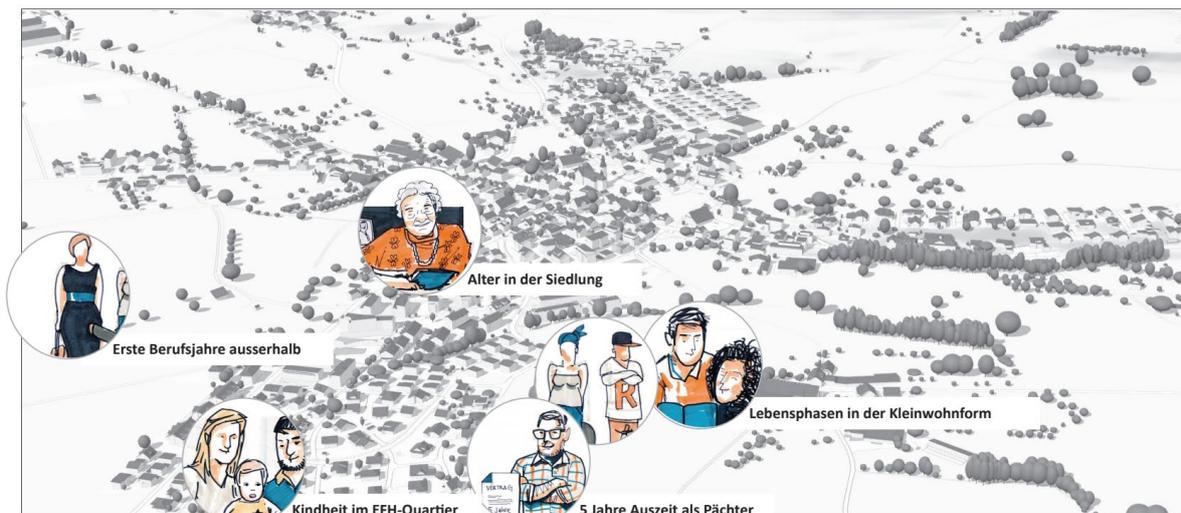


Abbildung 49: Nutzung der verschiedenen Wohnformen in Buttisholz je nach Lebensphase und Flächenbedarf (Metron Architektur AG)

Zielgruppen von Kleinwohnformen und deren Bedürfnisse des Wohnraumbedarfs
 (als Ergebnis aus der Online-Umfrage)



Ältere Zielgruppe nach Familienphase, der die Reduktion des ökologischen Fussabdrucks wichtig ist.



Junge Erwachsene, die im Dorf bleiben, aber günstig und selbstständig leben möchten.



Personen, die als «Pächter:in» das Wohnen in der Landwirtschaftszone und die Lebensmittelproduktion miteinander verbinden möchten.

Ergebnisse aus der Online-Umfrage

Aussenbereich

Mobilität

Mobilität/Fahrdienst

Hobby-/Spielbereich

Nutzgarten

Nachbarschaftshilfe

Lern-/Arbeitsbereich

Waschküche

Gästezimmer

Essen/Kochen eher nicht geteilt

Gästezimmer

Sonderräume (Musikzimmer, Bibliothek)

Sonderräume (Musikzimmer, Bibliothek, Sauna usw.)

Spitex/Service

Typenentwicklung mit Funktions- und Flächenbedarf

 <p>Wohnen und Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bad individuell • Küche + Essen individuell • grosse Nebenräume • Auftrag zur Lebensmittelproduktion • "Pachtmodell" • evtl. mobil/temporär 	<p>Ü55-Cluster</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bad barrierefrei individuell • Küche + Essen individuell • Arb./Hobby geteilt • Aussenraum geteilt • Miete (Eigentum?) 	<p>U30-Cluster</p> <ul style="list-style-type: none"> • kl. Bad individuell • Küche + Essen geteilt • Arb./Hobby geteilt • Aussenraum geteilt • Miete 	<p>Typ Parasit/Altenteil wie Ü55-Studio, als Anbau an ein EFH. Erlaubt den Verbleib am Ort mit Nutzung Wohnzimmer und Garten</p> 	 <p>Mobilitätsfläche</p> <p>5 m2 pro Person Mobilitätsfläche (Velo, Kiwa, Carsharing...), gedeckt (Carport, Velorum) od. ungedeckt, ab 3 Personen lässt diese Fläche einen PKW-Stellplatz zu</p>
	<p>Ü55-Studio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bad barrierefrei individuell • kl.Küche + Essen individuell • Zusatzangebot "weisser Raum" • Aussenraum geteilt • Eigentum auf Zeit? • schaltbar 	<p>U30-Studio</p> <ul style="list-style-type: none"> • kl. Bad individuell • kl. Küche + Essen indiv. • Zusatzangebot "weisser Raum" • Aussenraum geteilt • Miete • schaltbar 	<p>Minimalinfrastruktur</p> <p>Technikraum Waschküche Stauraum Ver- und Entsorgung</p> <p>5 m2 pro Person, unbeheizt, daher nicht in EBZ</p> 	 <p>Erschliessung alle Erschliessungsflächen</p> <p>Treppen und Lift sind in unseren Beispielen aussen und ungeheizt, daher nicht in EBZ</p>

Abbildung 50: Typenentwicklung mit Funktions- und Flächenbedarf beruhend auf der Online-Umfrage (Metron Architektur AG)

Ü-55- und U-30-Cluster

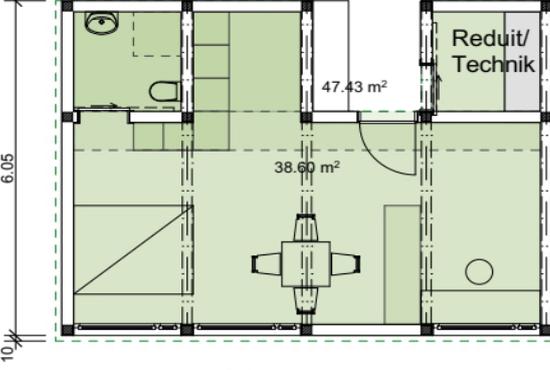
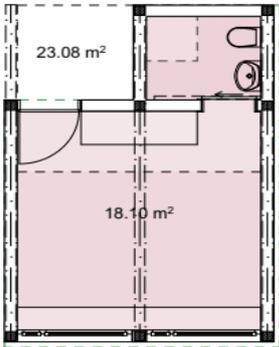
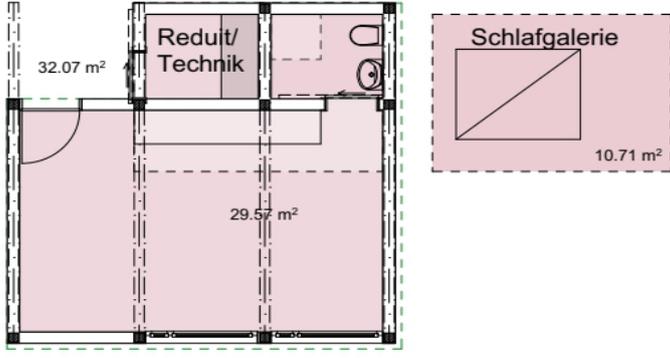
 <p>30.05 m² 24.61 m²</p>	 <p>47.43 m² 38.60 m² 6.05 10 Reduit/Technik</p>
<p>1-Personen-Modul</p>	<p>2-Personen-Modul</p>
 <p>23.08 m² 18.10 m²</p>	 <p>32.07 m² 29.57 m² 10.71 m² Schlafgalerie Reduit/Technik</p>
<p>1-Personen-Modul</p>	<p>2-Personen-Modul</p>

Abbildung 51: Grundrisse der Typen Ü-55- und U-30-Cluster jeweils für eine bzw. zwei Personen (Metron Architektur AG)

«Pächter:in»-Modell: Wohnen und Lebensmittelproduktion in der Landwirtschaftszone

Die Module verbinden einen Wohnteil mit einem Bereich für die landwirtschaftlichen Gerätschaften und Fahrzeuge. Die «Pächter:innen» verpflichten sich auf der Parzelle während ihrer Wohnperiode, z. B. für fünf bis sechs Jahre, zur Lebensmittelproduktion. Diese Module könnten mobil sein und nur temporär an einem Standort stehen. Die Lebensmittel dienen der Selbstversorgung und der Verteilung. Der Verkauf des Überschusses wird über das dörfliche Netzwerk gewährleistet. Möglicherweise könnte auch ein kleiner Hofladen in den Kleinwohnformen der Einfamilienhaus-Zone untergebracht werden.



Abbildung 52: Grundrisse der Typen Wohnen und Landwirtschaft für eine bzw. zwei Personen (Metron Architektur AG)

Mischzone Landwirtschafts- und Bauzone

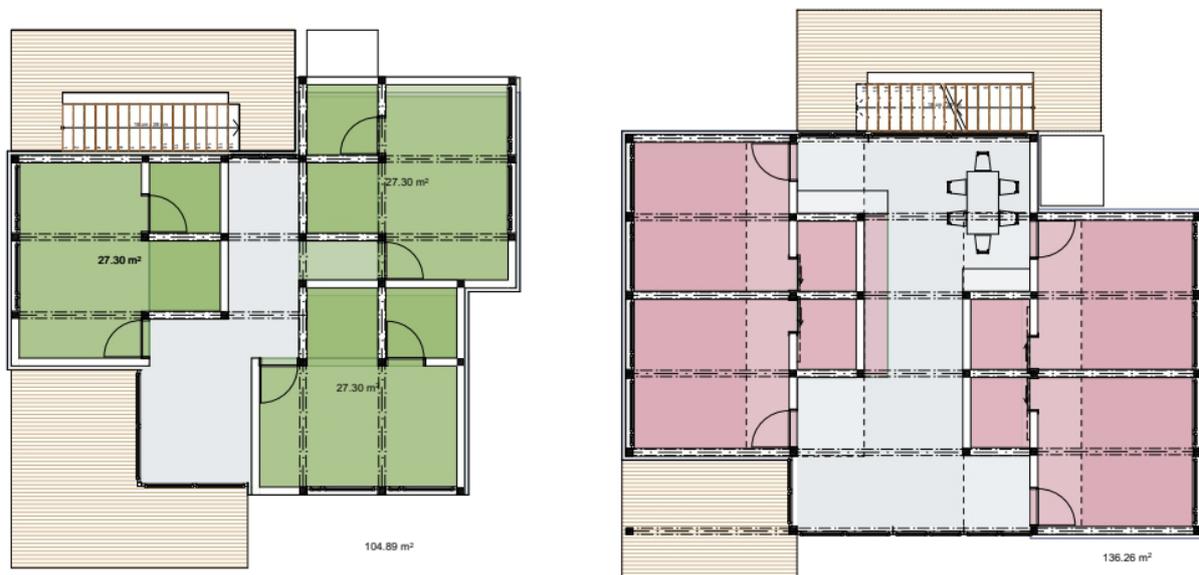
Die Schwierigkeiten dieser Vision betreffen die heutige rechtliche Situation. Planungsrechtlich ist das Wohnen der Vision nicht möglich, denn im Grundsatz soll das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt werden. Eine gemischte Nutzung von Wohnen (Baugebiet) und Landwirtschaft (Nichtbaugebiet) ist im aktuellen Raumplanungsgesetz (RPG) nicht vorgesehen. Mit der letzten Revision des RPG, das aktuell in der Vernehmlassung ist, sind mit dem Gebietsansatz möglicherweise neue Optionen zur Umsetzung der Visionen geschaffen worden.

Module und gemeinschaftliche Nutzung – Energiebezugsfläche

Ziel der Vision ist es, 35 m² Energiebezugsfläche pro Person gesamtheitlich nicht zu überschreiten. Je kleiner die individuelle Wohneinheit, desto mehr gemeinschaftlich genutzte Räume können zur Verfügung gestellt werden. Interessant wird bei den kleinen Parzellen der direkte Vergleich dieser alternativen Wohnform mit einem Einfamilienhaus: Die Installationsdichte ist bei den Cluster-Wohnungen, insbesondere beim Typ Ü-55, höher als

beim Einfamilienhaus, jedoch verfügen die Cluster-Wohnungen auch über eine höhere Belegung durch Bewohner:innen als beim Einfamilienhaus üblich.

Aus der Online-Umfrage geht hervor, dass die Zielgruppe Ü-55 eher wenig Raumangebot teilen möchte: Bad und Küche sind deshalb bei diesem Modul individuell. Mit 30 m² Energiebezugsfläche pro Einzelmodul lassen die Einheiten so kaum zusätzliche Räume zu. Soll es noch gemeinsam nutzbare Räume geben, so kann die Zielgrösse von 35 m² EBZ/Person nicht eingehalten werden. Die Gruppierung der Einheiten innerhalb des Ziels von 35 m² EBZ/Person lässt die Anordnung gemeinsam genutzter Flächen (Garderobe, Kochen, Essen, Sitzecke) zu. Bei Anordnungen ab circa zehn Einheiten sind zusätzliche «weisse Räume», z. B. im Erdgeschoss, möglich. Analog zum historischen «Altenteil» könnte innerhalb der Parzellen verdichtet werden (eventuell mit Näherbau- oder Grenzbaurecht). So könnten die Bewohner:innen der Einfamilienhäuser nach der Familienphase, oder nach dem Auszug oder Ableben des Partners bzw. der Partnerin, in der gewohnten Umgebung bleiben und auch den Garten weaternutzen.



Gruppierung für Einfamilienhausparzelle in Buttisholz:
 3 ü-55-Module pro Geschoss mit minimaler Gemeinschaftsfläche.

Gruppierung für Einfamilienhausparzelle in Buttisholz:
 3 u-30-Module pro Geschoss mit kleiner, aber funktionierender Gemeinschaftsfläche.

Abbildung 53: Gruppierungsmöglichkeiten von drei Ü-55- und drei U-30-Modulen mit dazwischenliegenden Gemeinschaftsflächen (Metron Architektur AG)

interne Vorgabe 35 m² EBZ/Person

	TYP U30 Parzelle 1455	TYP Ü55 Parzelle 1453	TYP Cluster gemis TYP Studio gemis Doppelparzelle 1463 und 1464	Typ "Pächter" Landwirtschaft	Typ "Parasit/Alter" Anbau an EFH
Anzahl Gebäude	1	1	1	1	1
Energiebezugsfläche	280	340	1050	35	30
Anzahl Wohneinheiten	8	10	30	1	1 (Anbau an EFH)
Anzahl Bewohner	8	10	30	1 oder 2	1 oder 2
Grundfläche	150	185	388	80	10
Dachfläche, Orientierung; Neigung	Flachdach, Photovoltaik geneigt und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geneigt und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geneigt und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geneigt und ideal ausgerichtet	Flachdach, Photovoltaik geneigt und ideal ausgerichtet
Infrastruktur	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Mobilität (PKW od. Velo 5m ² /Person)	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Mobilität (PKW od. Velo 5m ² /Person)	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Mobilität (PKW od. Velo 5m ² /Person)	Infrastruktur (Technik, Waschküche), Landwirtschaft 35 m ² kalt	Mitnutzung Infrastruktur EFH
Zusätzliche Räume /Raumnutzungen	bei diesem Typ sind die 35m ² EBZ knapp, daher sind zusätzliche Angebote nicht möglich (oder auf der Doppelparzelle mitnutzbar)	70 m ² als "weisse Räume" im EG, z.B. Gemeinschaftsraum 50m ² und Bibliothek 20m ²	105 m ² als "weisse Räume" im EG, z.B. Gemeinschaftsraum 70m ² , Bibliothek 20m ² , Sauna 15m ²		Nutzung Wohnraum und Garten in EFH

Abbildung 54: Tabelle nach Bebauungstyp zur Überprüfung der 35 m² EBZ/Person (Metron Architektur AG)



Abbildung 55: Situationsplan mit den unterschiedlichen Bauvolumen (Metron Architektur AG)



Abbildung 56: Modellrendering mit den unterschiedlichen Bauvolumen (Metron Architektur AG)

9.5 Teilfazit

Die Vision für die neue Siedlung in Zürich Affoltern zielt darauf ab, flexible und modulare Wohnlösungen für unterschiedliche Lebensphasen und Familienstrukturen zu schaffen. Diese Wohnformen sollen insbesondere Familien mit Kindern, getrennt lebende Eltern und betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche unterstützen. Die Mikro-Module bieten kompakte und erweiterbare Wohnräume mit gemeinschaftlich genutzten Flächen wie Dachgärten, Kindergärten, Werkstätten und multifunktionalen Räumen. Die modulare Bauweise ermöglicht eine kosteneffiziente und nachhaltige Nutzung des Wohnraums. Durch das Angebot von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und Sharing-Angeboten wird die private Wohnfläche reduziert, während die Nutzfläche maximiert wird. So wird sozial verantwortliches und ökologisch nachhaltiges Wohnen im städtischen Kontext gefördert.

Die Vision für Buttisholz fokussiert sich auf die Integration von Kleinwohnformen in das bestehende dörfliche Netzwerk. Die Kleinwohnformen sollen zur Verdichtung beitragen und einen ressourcenschonenden Lebensstil ermöglichen. Zielgruppen sind ältere Menschen nach der Familienphase, junge Erwachsene, die im Dorf bleiben möchten, und Personen, die Wohnen und Landwirtschaft verbinden wollen. Die Module bieten individuelle Wohnbereiche mit gemeinschaftlich genutzten Räumen und ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen. Durch die Kombination von Wohnen und landwirtschaftlicher Produktion wird die Selbstversorgung gefördert und das soziale Netzwerk gestärkt. Die Vision setzt auf ökologische Nachhaltigkeit, indem erneuerbare Energien und effiziente Ressourcennutzung integriert werden. Die modulare Bauweise und die Möglichkeit der temporären Nutzung bieten Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an zukünftige Bedürfnisse.

10 Schlussfolgerungen

Ziel der vorliegenden Studie ist es, das Potenzial von Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit zu untersuchen. Die zentrale Forschungsfrage lautet: *Welches Potenzial haben Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit?*

Zu Beginn der Untersuchung wurde die Hypothese aufgestellt, dass mit Kleinwohnformen sowohl dem Wunsch nach Individualisierung als auch dem Bestreben nach Verdichtung Rechnung getragen werden kann, so dass die Lebensqualität steigt und gleichzeitig die Nachhaltigkeit im Wohnumfeld erhöht wird.

Im Rahmen des interdisziplinären Forschungsprojektes wurde das Potenzial von Kleinwohnformen anhand verschiedener Analysen untersucht und beschrieben. In diesem Abschnitt werden die zentralen Ergebnisse zusammengefasst und mit Empfehlungen für die Realisierung ergänzt. Zum Schluss wird in einem kurzen Fazit die zentrale Forschungsfrage beantwortet.

10.1 Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen für die Realisierung von Kleinwohnformen

Architektonische Typologien

Teilforschungsfrage:

- *Welches sind bestehende architektonische Typologien von Kleinwohnformen?*

Auf Basis bestehender Definitionen zu minimalen Flächen und Grundausstattungen von Wohneinheiten in politischen und gesetzlichen Grundlagen und durch Praxisbeispiele unserer Praxispartner:innen wurde eine eigene Definition von Kleinwohnformen und den dazugehörigen architektonischen Typologien für das Forschungsprojekt erstellt. Sie definiert eine Wohneinheit zu Kleinwohnformen gehörend, wenn die Wohneinheit für eine Person 30 m² und für jede weitere Person zusätzliche 15 m² Individualfläche sowie maximal 8,0 m² Anteil an wohnungszugehöriger Gemeinschaftsfläche nicht übersteigt. Kleinwohnformen können als Einfamilienhaus oder als Mehrfamilienhaus realisiert werden. Je nachdem besteht das Gebäude aus einer Wohneinheit oder mehreren Wohneinheiten, die miteinander kombiniert werden.

Abhängig von unterschiedlichen baulich-räumlichen Aspekten werden sechs architektonische Typologien von Kleinwohnformen festgelegt. Die Typologie «Apartment» fasst mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude zusammen. Das «Feste Haus» ist eine einzelne Wohneinheit, die fest mit dem Boden verbunden ist. Das «Vorgefertigte Modul» wird entweder als Ganzes oder in Teilen im Werk gefertigt und auf dem Bauplatz montiert. Das «Fahrzeug» verfügt über einen eigenen Antrieb, wogegen der «Anhänger» auf ein Zugfahrzeug angewiesen ist. Wohneinheiten in «Leichtbau/Textil» können einfach demontiert und transportiert werden.

Die Analyse der Praxisbeispiele zeigt unterschiedliche Angaben zur Ausstattung und zu Eigenschaften der Gebäude. Im Bereich der Ausstattung finden sich räumliche Merkmale, technische Merkmale oder nutzungsabhängige Merkmale. Die Analyse im Bereich der Eigenschaften zeigt unter anderem standortabhängige Merkmale, zwischenmenschliche Merkmale, gestalterische Merkmale und Merkmale, die auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen hinweisen.

Bei der Realisierung von Kleinwohnformen sind sowohl Effizienzmerkmale (Vorfertigung, kurze Bauzeit, Baukosten) als auch Suffizienzmerkmale (Kreislauffähigkeit, Wiederverwendung, rezyklierte, lokale und natürliche Material- und Oberflächenqualitäten, Wasserreduktion, Ressourcenschonung, Energieeffizienz, nachhaltiges Wirtschaften, Klimaneutralität) gefragt. Bei der Ausführung sind Bauteile wie Böden, Wände, Decken, Fassaden und Fenster in Optik und Qualität der Typologie anzupassen. Häufig verwendete Materialien sind Metall, Holz und Glas.

Soziodemografische Profile der Nachfrage- und Nutzersegmente

Teilforschungsfragen:

- *Welches soziodemografische Profil weisen Personen der verschiedenen Interessenszugehörigkeiten (Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte) auf?*
- *Inwieweit unterscheiden sich Expert:innen und Interessierte bezüglich des soziodemografischen Profils und der Anforderungen an die Kleinwohnformen?*
- *Welche unterschiedlichen architektonischen Typologien von Kleinwohnformen werden von welchen soziodemografischen Profilen und mit welchen Anforderungen nachgefragt?*

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die verschiedenen Interessensgruppen bezüglich ihres soziodemografischen Profils unterscheiden. Ebenfalls bestehen statistisch signifikante Unterschiede zwischen Expert:innen und Interessierten sowohl bezüglich des soziodemografischen Profils als auch bezüglich der Anforderungen an die Kleinwohnform.

Da statistisch signifikante Unterscheidungsmerkmale der verschiedenen Interessensgruppen sowohl bezüglich des soziodemografischen Profils als auch bei den Anforderungen an die Kleinwohnformen feststellbar sind, können zielgruppenspezifische Angebote gebaut werden. Dadurch finden die Kleinwohnformen eine entsprechende Marktdurchdringung.

Ökonomie, Rechtsform und Finanzierung

Teilforschungsfragen:

- *Sind Kleinwohnformen insbesondere für Personen mit tiefem Einkommen und Vermögen von Interesse?*
- *Spielen für Personen, die sich für eine Kleinwohnform entscheiden, primär die Kosten eine tragende Rolle oder sind es eher Nachhaltigkeitsthemen?*
- *Inwieweit besteht das Bedürfnis nach Eigentum von Kleinwohnformen und wie würde es finanziert?*

Die Ergebnisse zeigen, dass Kleinwohnformen nicht nur für Personen mit kleinem Budget von Interesse sind, sondern auch für die Mittelschicht. Dieser Mittelschicht gehören insbesondere die Interessierten an. Diese bewohnen noch keine Kleinwohnform, sind jedoch interessiert daran oder stehen der Wohnform offen gegenüber. Sie sind gegenüber den Expert:innen weniger kostenaffin und das Thema Nachhaltigkeit ist ihnen wichtig. Da Expert:innen und Interessierte rund die Hälfte der Befragten ausmachen, haben Kleinwohnformen das Potenzial, vom Markt nachgefragt zu werden.

Um das Potenzial von Kleinwohnformen ausschöpfen zu können, ist insbesondere bei der Erstellung der Kleinwohnformen auf die Bedürfnisse und Ansprüche der Interessierten zu achten. Dabei besteht die Herausforderung darin, die Wohnform nachhaltig, sowohl in der

Bauweise wie auch in Ausstattung und dem Unterhalt, attraktiv und kostengünstig anzubieten. Der Nutzen muss in der Kommunikation klar hervorgebracht werden.

Gerade Interessierte wünschen sich ein «Festes Haus» als Eigentum zu bewohnen. Die Hälfte der Interessierten würden dazu auch eine Hypothek beanspruchen wollen. Da Kleinwohnformen auch für mittlere Einkommen erschwinglich sind, ergibt sich für Banken ein Potenzial zur Erweiterung ihres Kund:innenkreises und zur Diversifikation ihres Hypothekarportfolios. Zudem kommen sie durch die nachhaltige Bauweise der Kleinwohnformen dem geforderten Netto-Null-Ziel im Hypothekarportfolio näher.

Damit die Banken von dieser Kund:innenengruppe finanziell profitieren können, bedarf es der Entwicklung innovativer Produkte. Diese können sich auch auf Bereiche erstrecken, die über die Finanzierung hinausgehen.

Gesellschaft, Sozialraum und Sozialpolitik

Teilforschungsfragen:

- *Wie lassen sich Kleinwohnformen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten realisieren und welche sozialpolitischen Strategien sind dafür zu beachten?*
- *Wie könnten Kleinwohnformen, eventuell als gemeinschaftliches Wohnprojekt, in ländlichen und Agglomerationsgebieten zukünftig in die Gemeindestrategie inkludiert werden?*

Die Studienergebnisse zeigen, dass sowohl Expert:innen als auch Interessierte in Bezug auf Kleinwohnformen tendenziell die Aspekte der Individualisierung (wie Freiheit und Autonomie) als wichtiger erachten als solche der Kollektivität (wie soziale Gemeinschaft und enge Nachbarschaftsbeziehungen). Trotz dieser Neigung zur Individualisierung bleibt jedoch das Bedürfnis nach sozialer Einbindung bestehen, dies besonders in der Typologie «Apartment». Kleinwohnformen haben das Potenzial, beide Bedürfnisse zu erfüllen, indem sie persönliche Freiräume mit gemeinschaftlich genutzten Räumen kombinieren. Auf diese Weise können sie als innovative Antwort auf die Herausforderungen modernen Wohnens verstanden werden.

Gemeinden können Kleinwohnformen als gemeinschaftliche Wohnkonzepte (z. B. durch Abgabe von Land im Baurecht, Förderung privater Wohnprojekte usw.) durch sozialpolitische und raumplanerische Massnahmen gezielt unterstützen. Hierfür braucht es klare Definitionen, um rechtliche Klarheit, einheitliche Umsetzungen und Fördermöglichkeiten zu schaffen. Gezielte Förderprogramme und Anreize seitens Bund, Kantonen und Gemeinden wären entscheidend, um erschwinglichen Wohnraum für potenzielle Bewohner:innen zu schaffen und gleichzeitig die notwendigen baurechtlichen, raumplanerischen und finanziellen Rahmenbedingungen zu beachten. Kooperationen zwischen öffentlichen Einrichtungen, Behörden, privaten Investoren und Wohnbauträgern fördern hierbei die Entwicklung und Realisierung von Kleinwohnprojekten. Darüber hinaus sollte eine aktive Beteiligung der Zielgruppen in der Planungsphase sichergestellt werden, um die Wohnkonzepte an die spezifischen Bedürfnisse und Präferenzen der Nutzenden anzupassen.

Um Kleinwohnformen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten realisieren zu können, braucht es klare Definitionen und gezielte sozialpolitische und raumplanerische Massnahmen. Ebenso sollten individuelle Freiräume und gemeinschaftlich genutzte Räume kombiniert werden, um den Bedürfnissen nach Individualität und sozialer Einbindung gerecht zu werden.

Die Ergebnisse der repräsentativen Studie deuten darauf hin, dass Kleinwohnformen in urbanen Gebieten bevorzugt werden, doch auch in ländlichen Regionen bieten sie bedeutende Chancen. Wie diese Studie zeigt, können Kleinwohnformen auch einen Beitrag zur

Wohnraumentwicklung in ländlichen und Agglomerationsgebieten leisten, besonders unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Verdichtungszielen im touristischen Sektor. Durch die Schaffung attraktiver Infrastruktur und Anpassungen in den Planungsvorschriften können Gemeinden Kleinwohnformen effektiv fördern. Im Tourismussektor bieten Kleinwohnformen, wie Wohnmobile oder Camping auf Bauernhöfen, ein Potenzial, um die lokale Wirtschaft zu stärken und die touristische Attraktivität zu erhöhen. Gemeinden könnten stärker mit Vermittlungsplattformen zusammenarbeiten, um den Tourismus zu fördern und eine geregelte Nutzung z. B. von Campingangeboten zu gewährleisten.

Durch die Kombination rechtlicher und infrastruktureller Massnahmen und der Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteur:innen können Gemeinden sowohl den lokalen als auch den touristischen Bedürfnissen gerecht werden und somit die Entwicklung von Kleinwohnformen effektiv unterstützen.

Baurechtliche Grundlagen, Planungs- und Bauprozess

Teilforschungsfragen:

- *Innerhalb welches baugesetzlichen Rahmens werden Kleinwohnformen heute realisiert und was sind Erfordernisse oder Hindernisse im Planungs- und Bauprozess unterschiedlicher Kleinwohnform-Typologien?*
- *Wie können Kleinwohnformen bedürfnisgerecht geplant und gebaut werden?*

Heute liegen für Kleinwohnformen in der Schweiz keine spezifischen Gesetzgebungen oder Beurteilungsmodelle vor und jene Kleinwohnformen, die als ständiger Wohnsitz genutzt werden sollen, müssen ordentlich bewilligt werden und werden nach den im Hochbau üblichen Vorschriften beurteilt. Im Planungs- und Bauprozess sind die Erfordernisse für gutes Gelingen mehrheitlich projektintern beschrieben, während die Hindernisse mehrheitlich projektextern genannt werden.

Für die erfolgreiche Umsetzung von Kleinwohnformen braucht es Planer:innen, die sich für rollierendes Planen und iteratives Vorgehen begeistern, die Normen und gesetzliche Grundlagen kreativ interpretieren und umsetzen können, die die Bedürfnisse der Beteiligten in allen Phasen des Prozesses berücksichtigen und die den Wunsch nach einem Einfamilienhaus in eine Typologie im Mehrfamilienhaus übersetzen können.

Partizipatives Planen und Bauen ist bei rund einem Drittel der befragten Personen gewünscht, in Realität aber wenig etabliert. Der Wunsch ist jedoch abhängig von verschiedenen Faktoren. Ein hoher Beteiligungsbedarf besteht bei Eigentümer:innen, vor allem an abgelegenen Standorten und in der Typologie des «Anhängers». Eine geringe Beteiligung ist dagegen in der Typologie des «Apartments» an urbanem Standort bei Mieter:innen und in Haushalten mit Kindern zu finden. Beteiligte möchten vor allem bei der Inneneinrichtung ihre eigenen Ideen verwirklichen. Die häufigsten Schwierigkeiten in Planung und Bau betreffen mangelnde oder ungeeignete Grundstück sowie die Finanzierung.

Eine Übergabe der Kleinwohnformen an die Nutzer:innen im Edeltrohbau mit anschliessender kooperativer Planung durch die Nutzer:innen stellt eine Möglichkeit dar, um den Individualisierungsbedürfnissen und dem Wunsch nach moderner Gestaltung entgegenzukommen und Kosten auf Seiten des Bauträgers zu sparen.

Zu den wichtigsten Wünschen und Anforderungen der Wohnraumgestaltung zählen an erster Stelle eine natürliche Belichtung und Belüftung. Diese sind unabhängig von der Wohnungsgrösse und können auch in kleinen Wohneinheiten realisiert werden. Die Teilungsbereitschaft ist beim Schlafbereich am geringsten. Auch Koch- sowie Sanitärbereiche

möchten überwiegend allein genutzt werden, jedoch wird hier mit zunehmender Wohndauer weniger Platz beansprucht. Aussen- sowie Wohnbereiche werden grosszügig gewünscht.

Maximierte Wohnqualitäten sind erreicht, wenn der Ausbaustandard die Flexibilität, Privatsphäre und Intimität ermöglicht, das Wohnungsumfeld den Nutzungsbedürfnissen entsprechend gestaltet ist und die Wohnung gut erreichbar ist. Innenräume wie der Sanitärbereich sollen individuell, aber kleinräumig sein, der Aussenbereich soll dagegen gemeinschaftlich und grosszügig sein.

Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Verbrauch

Teilforschungsfragen:

- *Wie energieeffizient sind Kleinwohnformen und wie kann daraus eine Aussage über deren ökologische Nachhaltigkeit abgeleitet werden?*
- *Ergeben sich daraus notwendige Änderungen im Planungsprozess der Siedlungsentwicklung?*

Der Vergleich der Umwelteinwirkungen für die vorliegende Fallstudie zeigt in allen drei untersuchten Wirkungskategorien (Treibhauspotenzial, Primärenergiebedarf, Umweltbelastungspunkte), dass für den ruralen Raum Kleinwohnformen als ökologisch nachhaltiger gelten können als das klassische Einfamilienhaus. Insbesondere nicht-mobile Kleinwohnform-Typologien können im ruralen Raum als Ersatz des Einfamilienhauses ökologisch nachhaltigeres Wohnen ermöglichen.

Aus der Pro-Kopf-Betrachtung geht zudem hervor, dass auch weniger energieeffiziente Kleinwohnform-Typologien mit höherem Heizwärmebedarf pro Quadratmeter und Jahr aufgrund des geringeren Wohnflächenbedarfs insgesamt einen geringeren Heizwärmebedarf pro Person und Jahr induzieren. Bei der ökologischen Bewertung von Wohngebäuden sollten daher die Umwelteinwirkungen pro Kopf ausgewertet werden, anstelle von oder zusätzlich zu der Betrachtung pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Hierfür sollten robuste Annahmen zur Belegungsdichte herangezogen werden.

Mobile und modulare Kleinwohnform-Typologien schneiden in unserer Untersuchung der Umwelteinwirkungen zwar besser ab als das klassische Einfamilienhaus. Aber Besonderheiten dieser Typologien bedingen auch grössere Umwelteinwirkungen im Vergleich zu den Typologien «Festes Haus» und «Apartment». So verfügt das medial präsente Tiny House (wie auch in unserer Untersuchung) meist über einen Anhänger aus verzinktem Stahl. Dessen Produktion weist einen grossen Primärenergiebedarf und hohe Umwelteinwirkungen auf. Das Bedürfnis nach Mobilität der Kleinwohnform erschwert zudem die Auswahl einer ökologisch nachhaltigen Wärmeversorgung. So widerspricht eine standortgebundene Wärmeversorgung über z. B. einen Fernwärmeanschluss oder eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde dem Bedürfnis, den Standort der Kleinwohnform mit möglichst geringem Aufwand zu wechseln. Dies und auch ein Anspruch an Modularität und Wiederverwendung bei der Typologie «Vorgefertigtes Modul» führen letztlich zu erhöhtem Materialaufwand im Vergleich zu immobilen Kleinwohnform-Typologien. Der Einfluss der hier angenommenen geringeren Lebensdauer dieser beiden Typologien sollte bei der Bewertung jedoch nicht ausser Acht gelassen werden. Nichtsdestotrotz sollten potenzielle Kleinwohnform-Bewohner:innen ihr Bedürfnis nach Mobilität und Modularität hinterfragen. Aus ökologischer Sicht sollte, wenn möglich, auf Mobilität der Kleinwohnform verzichtet werden, insbesondere auf die Verwendung eines «eigenen» Anhängers. Die Modularität sollte – wenn nötig – auf eine Weise realisiert werden, durch die der zusätzliche Materialaufwand minimiert werden kann.

Die Annahme der potenziellen Kleinwohnform-Bewohner:innen, nach dem Umzug in eine Kleinwohnform ökologisch nachhaltiger zu leben (Seiler Zimmermann et al., 2023), können

wir für den Wechsel von einem Einfamilienhaus in eine Kleinwohnform im ruralen Raum bestätigen. Gleichzeitig ist ein grosser Teil dieser Personen bereit, einen Teil der potenziell eingesparten Wohnkosten (aufgrund geringeren Wohnraumbedarfs) dafür zu nutzen, nachhaltigere und langlebigere Materialien zu verwenden. Dies kann potenziell zu weiteren Vorteilen der Kleinwohnformen hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit führen. Weitergehende Forschung sollte ähnliche Untersuchungen auch für den urbanen Raum vornehmen, als Referenzgebäude das Mehrfamilienhaus betrachten und das Potenzial der Verwendung nachhaltiger Materialien untersuchen.

Visionen möglicher Realisierungsszenarien von Kleinwohnformen

Teilforschungsfrage:

- *Welches sind Realisierungsszenarien von Kleinwohnformen im urbanen und ruralen Raum?*

Die beiden im Forschungsprojekt erarbeiteten Visionen zeigen das Realisierungspotenzial von Kleinwohnformen als innovative und nachhaltige Wohnlösungen für urbane und ländliche Gebiete. Das Beispiel einer Vision im urbanen Kontext hat Wohnlösungen für unterschiedliche Familienstrukturen geschaffen. Dabei wurde im Besonderen auf Familien mit Kindern, getrennt lebende Eltern und betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche fokussiert. Die Mikro-Module ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen und fördern gemeinschaftliches Wohnen. Durch die modulare Bauweise und die Integration erneuerbarer Energien tragen sie zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit bei. Im Beispiel des ruralen Kontexts wurden die Kleinwohnformen in das bestehende dörfliche Netzwerk eingebunden und bieten Wohnlösungen für spezifische Nutzer:innengruppen. Nebst Typologien für Ü-55- und U-30- Studios sowie Cluster wurden ebenfalls Typologien für Personen geschaffen, die als «Pächter:in» das Wohnen in der Landwirtschaftszone und die Lebensmittelproduktion miteinander verbinden möchten. Diese Typologie ist unter heute geltendem Recht nicht realisierbar, zeigt aber ein weiteres mögliches Potenzial von Kleinwohnformen auf.

Kleinwohnformen können in unterschiedlichen raumplanerischen Situationen Anwendung finden. In kompakten Baukörpern, die an erster Stelle eine hohe Ausnutzung und ökonomische Ziele verfolgen, in Studio- oder Cluster-Einheiten, als Einzelvolumen auf einer bestehenden Parzelle, als Zwischennutzung oder als Wohneinheit mit temporärer Nutzung auf einer Parzelle, die (noch) nicht dem konventionellen Bauland zugeteilt ist.

10.2 Beantwortung der Hauptforschungsfrage

Welches Potenzial haben Kleinwohnformen im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung im Kontext der Nachhaltigkeit?

Die Studie verdeutlicht, dass Kleinwohnformen (bis zu 30 Quadratmeter für eine Person und bis zu 15 Quadratmeter für jede weitere Person) verschiedene Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung bieten können. Kleinwohnformen gibt es sowohl als freistehende Einheiten für Einzelpersonen, Paare oder Kleinfamilien, als auch in Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Sie haben ein hohes Marktpotenzial, da die im Innosuisse-Projekt erhobene repräsentative schweizweite Umfrage (N = 1'254) zeigt, dass etwa die Hälfte der Befragten Interesse an oder Erfahrungen mit Kleinwohnformen hat. Besonders gefragt sind «Apartments» (mehrere Einheiten in einem Gebäude) und «Feste Häuser» (Einheiten fest mit dem Boden verankert). Weniger nachgefragt werden «Vorgefertigte Module» (im Werk hergestellt und vor Ort montiert), «Fahrzeuge» (mit eigenem Antrieb), «Anhänger» (auf ein Zugfahrzeug angewiesen) und «Leichtbau/Textil» (leicht demontier- und transportierbar).

In der Schweiz gibt es keine spezifischen Gesetze oder Beurteilungsmethoden für Kleinwohnformen, die als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Sie müssen regulär bewilligt werden und unterliegen den Hochbauvorschriften. Rechtlich sind erschlossene Grundstücke in Wohn- oder Mischzonen sowie auf Brachflächen besonders für Kleinwohnformen geeignet. Durch effiziente Flächennutzung und ressourcenschonende Bauweise eignen sie sich, je nach Typologie, für verschiedene (Nach-)Verdichtungs- oder Zwischennutzungsszenarien. Mehrgeschossige Gebäude mit einzelnen «Apartments» reduzieren den Verbrauch von Bodenflächen. Kleinere Einheiten wie «Vorgefertigte Module» können auf bestehenden Grundstücken zusätzlichen Wohnraum schaffen. Mobile Typologien wie «Fahrzeuge» oder «Anhänger» sind ideal für temporäre Nutzungen auf Grundstücken, die nicht dauerhaft bebaut werden dürfen. Diese Diversität bietet ökologisches Potenzial bei verschiedenen Rahmenbedingungen und Bedürfnissen. Bei der Umsetzung sind sowohl Effizienz (z. B. wirkungsvolle Energienutzung) als auch Suffizienz (z. B. Reduktion der Wohnfläche) gefragt.

Das Nachhaltigkeitsinteresse ist bei den befragten Personen hoch und vielen sind nachhaltige Materialien wichtiger als Kosteneinsparungen. Der Vergleich der Umwelteinwirkungen zeigt, dass die untersuchten Kleinwohnformen («Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul», «Anhänger») in ländlichen Gebieten ökologisch nachhaltiger sein können als klassische Einfamilienhäuser. Kleinwohnformen sind nicht nur für Menschen mit kleinem Budget, sondern auch für die Mittelschicht von Interesse. Diese stehen dem Konzept offen gegenüber, sind weniger kostenaffin und legen Wert auf Nachhaltigkeit. Viele von ihnen bevorzugen ein «Festes Haus» als Eigentum und wären bereit, für die Finanzierung eine Hypothek aufzunehmen. Damit ist dieses Segment auch für Banken interessant, um dadurch ihr Kundenpotenzial erweitern und ihr Hypothekarportfolio diversifizieren zu können.

Kleinwohnformen können unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Verdichtungszielen sowohl in urbanen als auch in ländlichen Gebieten Chancen bieten. In ländlichen und Agglomerationsgebieten können sie, insbesondere im touristischen Sektor, zur Wohnraumentwicklung beitragen. Gemeinden können Kleinwohnformen durch sozialpolitische und raumplanerische Massnahmen, wie etwa durch die Vergabe von Land oder Förderbeiträge, gezielt unterstützen.

Befragten Personen ist bei Kleinwohnformen die Individualisierung (wie Freiheit und Autonomie) wichtiger als Kollektivität (wie soziale Gemeinschaft und enge Nachbarschaftsbeziehungen), wobei Letzteres besonders bei der Typologie «Apartment» geschätzt wird. Kleinwohnformen können beide Bedürfnisse erfüllen, indem sie private und gemeinschaftliche Räume kombinieren und durch die Reduzierung des Wohnflächenverbrauchs die Integration in lokale Netzwerke fördern. Sie sind für verschiedene soziodemografische Gruppen und Lebenssituationen (z. B. Alterswohnen, von Obdachlosigkeit betroffene Menschen, Übergangswohnen) attraktiv. Eine aktive Beteiligung der Zielgruppen in der Planungsphase ist wichtig, um die Konzepte an ihre Bedürfnisse anzupassen. Das geringe Volumen einer Wohneinheit vereinfacht eine partizipative Planung und den Selbstbau durch Privatpersonen, was gemäss Umfrageergebnissen zwar nachgefragt, aber bislang selten umgesetzt wird.

Politische und baurechtliche Massnahmen sowie innovative Finanzierungsmodelle können – je nach Ausgestaltung – Kleinwohnformen als nachhaltige und zukunftsfähige Wohnlösungen fördern, um ihre Rolle im Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Verdichtung zu stärken. Die vom Projektteam entwickelten Visionen für städtische und ländliche Räume präsentieren mögliche Modellprojekte, die auf den Forschungsergebnissen basieren.

11 Anhang

11.1 Soziodemografisches Profil bezüglich Interessensgruppen

Tabelle 6 zeigt die Ergebnisse aus der Logit-Analyse des soziodemografischen Profils für Expert:innen, Interessierte und Nichtinteressierte. Die Modelle werden gemäss der Gleichung in Abschnitt 4.1 geschätzt. Die erklärenden Variablen π_1, \dots, π_k sind der Tabelle 5 zu entnehmen.

Variablen	Definition	Variablen	Definition
alter	Wohnt oder hat in einer KF gelebt, 1 wenn zutreffend sonst 0, Interessierte, die in einer KF leben könnte (Dummy)	hheink92_130	HH Einkommen 92'000 bis 130'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
mann	Natürliche Zahl	hheink_ü130	HH Einkommen über 130'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_paar_ohne	1 wenn zutreffend, sonst 0, dann handelt es sich um eine Frau	hhverm50	HH Vermögen bis 50'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_paar_mit	Paare ohne Kinder 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hhverm50_200	HH Vermögen 50'001 bis 200'0000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_elternteil_mit	Ein Elternteil mit Kinder 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hhverm200_400	HH Vermögen 200'001 bis 400'0000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_anders	Anderer Haushaltstyp 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	Wo wohnen Sie aktuell?	
ausbildung_hoher	Höchste Ausbildung 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	standort_akt_agglo	Agglomeration 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hheink66_91	HH Einkommen 60'000 bis 91'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	standort_akt_ländlich	Ländlich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)

Tabelle 5: Variablenliste (I)

Unabhängige Variablen				Unabhängige Variablen			
	(1) Expert:innen	(2) Interessierte	(3) Nicht-interessierte		(1) Expert:innen	(2) Interessierte	(3) Nicht-interessierte
alter	0.98*** (0.00)	1.00 (0.00)	1.01*** (0.00)	hheink_ü130	0.56** (0.13)	0.47*** (0.09)	3.72*** (0.76)
mann	1.15 (0.17)	0.88 (0.10)	1.03 (0.12)	hhverm50	2.31*** (0.60)	0.72* (0.13)	0.92 (0.17)
hhtyp_paar_ohne	0.80 (0.16)	1.21 (0.18)	0.90 (0.15)	hhverm50_200	2.00*** (0.49)	0.73* (0.12)	1.02 (0.17)
hhtyp_paar_mit	0.82 (0.17)	1.26 (0.20)	0.88 (0.15)	hhverm200_400	2.47*** (0.66)	0.90 (0.16)	0.70* (0.13)
hhtyp_elternteil_mit	0.64 (0.20)	2.04*** (0.47)	0.61* (0.16)	standort_akt_agglo	0.51*** (0.09)	0.95 (0.13)	1.67*** (0.24)
hhtyp_anders	0.93 (0.24)	1.30 (0.28)	0.70 (0.17)	standort_akt_ländlich	0.62*** (0.10)	1.12 (0.15)	1.27* (0.18)
ausbildung_hoher	1.95*** (0.29)	1.09 (0.13)	0.57*** (0.07)	Constant	0.47* (0.20)	0.90 (0.30)	0.22*** (0.08)
hheink66_91	0.64** (0.13)	0.87 (0.14)	1.68*** (0.29)	Pseudo R ²	0.0821	0.0186	0.0561
hheink92_130	0.51*** (0.10)	0.89 (0.14)	1.92*** (0.35)	Observations	1,415	1,415	1,415

Tabelle 6: Logit-Modell, abhängige Variable «Expert:innen», «Interessierte» und «Nichtinteressierte»

Die unabhängige Variable ist «Expert:innen» (Modell 1), «Interessierte» (Modell 2), «Nichtinteressierte» (Modell 3)

Robuste Standardfehler in Klammern, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

11.2 Soziodemografisches Profil bezüglich Expert:innen und Interessierten und deren Präferenzen

Das Modell wird gemäss Gleichung (1) geschätzt. Die erklärenden Variablen π_1, \dots, π_k sind der Tabelle 7 zu entnehmen. Die abhängige Variable π_i ist dabei «Expert:innen». Tabelle 8 zeigt die Logit-Modell-Schätzung.

Variablen	Definition	Variablen	Definition
experten	Wohnt oder hat in einer KF gelebt, 1 wenn zutreffend sonst 0, Interessierte, die in einer KF leben könnte (Dummy)	Welchen Standort haben/wünschen Sie für die Kleinwohnform?	
alter	Natürliche Zahl	standort_agglo	Agglomeration 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
mann	1 wenn zutreffend, sonst 0, dann handelt es sich um eine Frau	standort_ländlich	Ländlich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_paar_ohne	Paare ohne Kinder 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	Inwieweit sind die folgenden Aussagen bezüglich der finanziellen Aufwendungen für das Wohnen in einer Kleinwohnform für Sie zutreffend?	
hhtyp_paar_mit	Paare mit Kinder Kinder 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kostengünstiger_zutreffend	Das Wohnen (z.B. monatliche Wohnkosten, Erstellungskosten, usw.) sollte primärkostengünstig sein 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_elternteil_mit	Ein Elternteil mit Kinder 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kosteneinsp_exklAusbau	Die Kosteneinsparung ist mir wichtiger als ein exklusiver Ausbaustandard (z.B. hochwertige Materialien, neueste technologische Lösungen, etc.) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhtyp_anders	Anderer Haushaltstyp 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kosteneinsp_ökoMat	Die Kosteneinsparung ist mir wichtiger als die Verwendung ökologisch nachhaltiger Materialien/ Produkte / Ressourcen (z.B. nachhaltige Energie, natürliche Materialien, etc.), 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
ausbildung_höher	Höchste Ausbildung 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kosteneinsp_langlMat	Die Kosteneinsparung ist mir wichtiger als die Langlebigkeit der verwendeten Materialien /Produkte / Ressourcen 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hheink66_91	HH Einkommen 60'000 bis 91'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	nachbarschAustausch_hoch	Welche Nachbarschaftsbeziehungen bevorzugen Sie für Ihre KF? 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hheink92_130	HH Einkommen 92'000 bis 130'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Motive für die Entscheidung, in einer Kleinwohnform zu leben?	
hheink_ü130	HH Einkommen über 130'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hintergrund_finanzen_wichtig	Finanzen sind wichtig (Die KF bietet mir finanzielle Freiheit / Sicherheit, ich kann Kosten reduzieren und Geld sparen) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhverm50	HH Vermögen bis 50'000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hintergrund_notlage_wichtig	Notlage ist wichtig (Eine Notlage führt oder zwingt mich dazu, in einer KF zu leben) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhverm50_200	HH Vermögen 50'001 bis 200'0000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hinterg_FreiheAutonomie_wichtig	Freiheit & Autonomie ist wichtig (Ich kann meine Wohnform selbst gestalten, selbst bestimmt wohnen und mich selbst verwirklichen) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
hhverm200_400	HH Vermögen 200'001 bis 400'0000 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hinterg_socGemeinschaft_wichtig	Soziale Gemeinschaft ist wichtig (Die Wohnformermöglicht es mir mit Bekannten / Gleichgesinnten in einer Wohneinheit oder Siedlung zu leben) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
lebensphase_wichtig	Ist oder war Ihre aktuelle Lebensphase für Sie entscheidend für die Wahl einer KF? 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hinterg_EinfachhMinimal_wichtig	Einfachheit & Minimalismus ist wichtig (Ich kann mein Leben auf kleinen Raum / auf das Wesentliche beschränken) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
eigentümer	Sind Sie Mieter:in, Eigentümer:in oder Genossenschaftler:in Ihrer KF? 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hinterg_nachhaltigkeit_wichtig	Nachhaltigkeit ist wichtig (Ich kann mit der KF einen Beitrag zur ökologischen und / oder sozialen Nachhaltigkeit leisten) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
Typologie		hinterg_BauformDesign_wichtig	Bauform & Design ist wichtig (Die Architektur und die Ausgestaltung einer KF gefallen mir) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
typ_festesHaus	Festes Haus (Kleinsthaus, Minihaus, Erdhaus, Baumhaus) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hinterg_standort_wichtig	Standort ist wichtig (Die KF erlaubt mir ein für mich geeignetes Wohnumfeld an besonderer Lage) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
typ_vorgefModul	Vorgefertigtes Modul (Wohncontainer, Modulhaus) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	hinterg_mobilität_wichtig	Mobilität ist wichtig (Die KF bietet mir Flexibilität, um einfach meinen Wohn- oder Standort zu wechseln) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
Variablen	Definition	Variablen	Definition

typ_fahrzeug	Fahrzeug (Wohnmobil, Van, Hausboot) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	Wie wichtig sind Ihnen die nachfolgenden Infrastruktureinrichtungen in der unmittelbaren Nähe Ihrer Kleinwohnform (in ca. 15 Minuten erreichbar)?	
typ_anhänger	Anhänger (Wohnanhänger, Zirkuswagen, Bauwagen, Wechselbrücke) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	wichtigInfra_Einkauf	Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
typ_andere	Andere 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	wichtigInfra_Verpf	Verpflegungsmöglichkeiten sind wichtig (z.B. Cafés, Restaurants) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
Wo wohnen Sie aktuell?		wichtigInfra_ÖV	Anbindung an öffentlichen Verkehr ist wichtig, 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
standort_akt_agglo	Agglomeration 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	wichtigInfra_Autobahn	Anbindung an Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr ist wichtig (z.B. Autobahn, Elektroladestation) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
standort_akt_ländlich	Ländlich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	wichtigInfra_smartMobility	Vorhandensein von «Smart Mobility Angeboten» ist wichtig (z.B. Car Sharing) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wichtigInfra_Arbeitsplatz	Arbeitsplätze sind wichtig (z.B. Firmen, Unternehmen, Dienstleistungen sowie Co-Working-Angebote) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	wichtigInfra_MedVersorg	Medizinische Versorgung ist wichtig (z. B. Hausarzt, Therapeuten) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
		Was ist Ihnen bei der Stromversorgung Ihrer Kleinwohnform am wichtigsten?	
wichtigInfra_Betreuung	Betreuungsangebote sind wichtig (z.B. Schule, Kita, Gemeinschaftszentrum) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	lokal_strom	Lokal produziert wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wichtigInfra_Kultur	Kulturelle Angebote sind wichtig (z.B. Museum, Theater, Konzerte, Lesungen, Festivals) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	erneuerbar_strom	Erneuerbare Energien wichtig (z.B. Solarstrom, Windenergie) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wichtigInfra_övBegegnung	Begegnungsmöglichkeiten in den öffentlichen Räumen sind wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	autarkGeb_strom	Das Gebäude ist autark wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wichtigInfra_Verein_Freizeit	Vereine, Freizeit- und Sportangebote sind wichtig (z.B. Sportvereine, Quartierverein, Fitnessangebote, touristische Angebote) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	autarkSiedl_strom	Die Siedlung ist autark wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
Welche der nachfolgenden Wohnqualitäten wären Ihnen in Ihrer Kleinwohnform am wichtigsten?		gering_umweltbel_strom	Geringe Umweltbelastung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_natBelichtLüftung	Natürliche Belichtung und Belüftung ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	konfort_strom	Hoher Komfort in der Benutzung / einfache Handhabung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_natMaterialien	Natürliche Materialien sind wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kostengünstiger_strom	Was ist Ihnen wichtig bei der Stromversorgung: geringe Kosten 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_Rückzugsort	Rückzugsorte sind wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	einflstandhalt_strom	Einfache Instandhaltung / Reparatur / Ersatzteilbeschaffung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_Begegnungsort	Begegnungsorte sind wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	Was ist Ihnen bei der Wärmeversorgung Ihrer Kleinwohnform am wichtigsten?	
wohnquali_Kinderf	Kinderfreundlichkeit ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	lokal_wärme	Lokal produziert wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_Barrierefrei	Barrierefreiheit ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	erneuerbar_wärme	Erneuerbare Energien wichtig (z.B. Solarstrom, Windenergie) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_Stauraum	Stauraum ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	autarkGeb_wärme	Das Gebäude ist autark wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_autoSteuerGeräte	Steuerbarkeit und Automatisierung von technischen Geräten ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	autarkSiedl_wärme	Die Siedlung ist autark wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_KonfortBequemlichk	Komfort und Bequemlichkeit ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	gering_umweltbel_wärme	Geringe Umweltbelastung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_FlexibilitWandelbark	Flexibilität und Wandelbarkeit ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	konfort_wärme	Hoher Komfort in der Benutzung / einfache Handhabung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
wohnquali_GartenTerrasse	Garten-, Terrassen- und / oder Balkonzugang ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kostengünstiger_wärme	Was ist Ihnen bei der Wärmeversorgung Ihrer KF am wichtigsten: geringe Kosten 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
Variablen	Definition	Variablen	Definition

wohnquali_AusblickGrün	Ausblick ins Grüne und / oder in die Ferne ist wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	einfInstandhalt_wärme	Einfache Instandhaltung / Reparatur / Ersatzteilbeschaffung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
Wie viel Platz benötigen Sie für folgende Bereiche in Ihrer Kleinwohnform?		Was ist Ihnen bei der Wasserversorgung Ihrer Kleinwohnform am wichtigsten?	
vielPlatz_Kochen	Viel Platz für Kochbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kreislauf_wasser	Möglichst lokal geschlossene Kreisläufe wichtig, 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Essen	Viel Platz für Essen 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	regenw_wasser	Regenwassernutzung wichtig (z.B. für die Waschmaschine) 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Wohnen	Viel Platz für Wohnbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	autarkGeb_wasser	Das Gebäude ist autark wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Schlafen	Viel Platz für Schlafbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	autarkSiedl_wasser	Die Siedlung ist autark wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Sanitär	Viel Platz für Sanitärbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	gering_umweltbel_wasser	Geringe Umweltbelastung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Arbeit	Viel Platz für Lern- / Arbeitsbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	komfort_wasser	Hoher Komfort in der Benutzung / einfache Handhabung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Hobby	Viel Platz für Hobby- / Spielbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	kostengünstiger_wasser	Was ist Ihnen bei der Wasserversorgung Ihrer KF am wichtigsten: geringe Kosten 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)
vielPlatz_Aussenb	Viel Platz für Aussenbereich 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)	einfInstandhalt_wasser	Einfache Instandhaltung / Reparatur / Ersatzteilbeschaffung wichtig 1 wenn zutreffend, sonst 0 (Dummy)

Tabelle 7: Variablenliste (II)

Unabhängige Variablen	(1) Expert:innen	Unabhängige Variablen	(1) Expert:innen	Unabhängige Variablen	(1) Expert:innen
alter	1.00 (0.01)	hinterg_FreiheAutonomie_wichtig	0.47** (0.16)	vielPlatz_Wohnen	0.31*** (0.10)
mann	1.11 (0.29)	hinterg_sozGemeinschaft_wichtig	1.06 (0.31)	vielPlatz_Schlafen	1.78** (0.51)
hhtyp_paar_ohne	0.82 (0.29)	hinterg_EinfachhMinimal_wichtig	0.49* (0.18)	vielPlatz_Sanitär	3.54*** (1.59)
hhtyp_paar_mit	0.51* (0.20)	hinterg_nachhaltigkeit_wichtig	0.60 (0.20)	vielPlatz_Arbeit	1.31 (0.52)
hhtyp_elternteil_mit	0.21*** (0.12)	hinterg_BauformDesign_wichtig	1.13 (0.35)	vielPlatz_Hobby	1.09 (0.39)
hhtyp_anders	0.70 (0.31)	hinterg_standort_wichtig	1.07 (0.36)	vielPlatz_Aussenb	0.85 (0.26)
ausbildung_höher	2.48*** (0.74)	hinterg_mobilität_wichtig	1.34 (0.35)	lokal_strom	0.06** (0.08)
hheink66_91	0.63 (0.25)	wichtigInfra_Einkauf	0.85 (0.33)	erneuerbar_strom	0.04** (0.05)
hheink92_130	0.46** (0.16)	wichtigInfra_Verpfl	0.43*** (0.13)	autarkGeb_strom	0.05** (0.08)
hheink_ü130	1.01 (0.48)	wichtigInfra_ÖV	0.99 (0.39)	autarkSiedl_strom	0.05** (0.07)
hhverm50	1.45 (0.69)	wichtigInfra_Autobahn	1.59 (0.53)	gering_umweltbel_strom	0.06** (0.08)
hhverm50_200	1.76 (0.80)	wichtigInfra_smartMobility	0.94 (0.27)	komfort_strom	0.05** (0.06)
hhverm200_400	1.19 (0.58)	wichtigInfra_MedVersorg	0.55** (0.16)	kostengünstiger_strom	0.07** (0.09)
lebensphase_wichtig	2.03** (0.60)	wichtigInfra_Arbeitsplatz	1.73** (0.46)	einfInstandhalt_strom	0.08* (0.11)
eigentümer	0.32*** (0.12)	wichtigInfra_Betreuung	0.85 (0.26)	lokal_wärme	0.20** (0.16)
typ_festesHaus	0.11*** (0.05)	wichtigInfra_Kultur	0.77 (0.21)	erneuerbar_wärme	0.53 (0.41)
typ_vorgefModul	0.02*** (0.02)	wichtigInfra_övBegegnung	0.77 (0.22)	autarkGeb_wärme	0.47 (0.41)
typ_fahrzeug	0.25** (0.16)	wichtigInfra_Verein_Freizeit	0.95 (0.28)	autarkSiedl_wärme	0.23* (0.20)
typ_anhänger	2.71* (1.49)	wohnquali_natBelichtLüftung	0.23*** (0.10)	gering_umweltbel_wärme	0.49 (0.38)
Unabhängige Variablen	(1) Expert:innen	Unabhängige Variablen	(1) Expert:innen	Unabhängige Variablen	(1) Expert:innen

typ_andere	1.43 (0.68)	wohnquali_natMaterialien	0.36** (0.18)	komfort_wärme	0.26* (0.21)
standort_akt_agglo	0.88 (0.32)	wohnquali_Rückzugsort	0.37** (0.16)	kostengünstiger_wärme	0.46 (0.37)
standort_akt_ländlich	1.57 (0.64)	wohnquali_Begegnungsort	0.53 (0.33)	einflstandhalt_wärme	0.20* (0.17)
standort_agglo	0.67 (0.26)	wohnquali_Kinderf	7.76** (6.33)	kreislauf_wasser	0.85 (0.79)
standort_ländlich	0.65 (0.31)	wohnquali_Barrierefrei	0.26** (0.17)	regenw_wasser	0.55 (0.49)
kostengünstiger_zutreffend	0.66 (0.23)	wohnquali_Stauraum	0.53 (0.27)	autarkGeb_wasser	1.72 (1.67)
kosteneinsp_exklAusbau	2.13** (0.65)	wohnquali_KomfortBequemlichk	0.90 (0.42)	autarkSiedl_wasser	0.88 (0.89)
kosteneinsp_ökoMat	1.17 (0.45)	wohnquali_FlexibilitWandelbark	0.35* (0.22)	gering_umweltbel_wasser	0.81 (0.73)
kosteneinsp_langlMat	0.54* (0.20)	wohnquali_GartenTerrasse	0.85 (0.46)	komfort_wasser	1.57 (1.49)
nachbarschAustausch_hoch	0.78 (0.23)	wohnquali_AusblickGrün	0.22*** (0.11)	kostengünstiger_wasser	2.00 (1.88)
hintergrund_finanzen_wichtig	1.41 (0.53)	vielPlatz_Kochen	0.75 (0.23)	einflstandhalt_wasser	2.09 (2.05)
hintergrund_notlage_wichtig	2.20** (0.72)	vielPlatz_Essen	1.85* (0.60)	Constant	69'342.57*** (175'121.53)

Tabelle 8: Logit-Modell, abhängige Variable «Expert:innen»

Die unabhängige Variable ist «Expert:innen», für die Definition vgl. Variablenliste in Tabelle 7

Robuste Standardfehler in Klammern, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Pseudo R² = 0.5604

Anzahl Beobachtungen: 864

11.3 Soziodemografisches Profil bezüglich Präferenzen für Typologien

Tabelle 9 und Tabelle 10 zeigen die geschätzten Logit-Modelle gemäss Gleichung (1) für die jeweiligen Typologien i als abhängige Variablen π_i .

Unabhängige Variablen	(1)	(2)	(3)	Unabhängige Variablen	(1)	(2)	(3)
	Apartment	Festes Haus	Vorg. Modul		Apartment	Festes Haus	Vorg. Modul
experten	4.73*** (1.39)	0.18*** (0.06)	0.02*** (0.02)	wichtigInfra_ÖV	1.50 (0.60)	0.87 (0.29)	1.84 (1.06)
alter	1.02* (0.01)	0.99 (0.01)	1.01 (0.01)	wichtigInfra_Autobahn	0.47*** (0.12)	1.43 (0.33)	1.99** (0.67)
mann	1.02 (0.24)	0.98 (0.19)	1.51 (0.50)	wichtigInfra_smartMobility	1.05 (0.27)	1.18 (0.26)	1.23 (0.43)
hhtyp_paar_ohne	1.07 (0.33)	0.88 (0.25)	1.65 (0.76)	wichtigInfra_MedVersorg	0.86 (0.22)	1.18 (0.28)	0.82 (0.28)
hhtyp_paar_mit	0.67 (0.22)	1.07 (0.33)	0.60 (0.29)	wichtigInfra_Arbeitsplatz	1.44 (0.38)	0.92 (0.19)	0.78 (0.28)
hhtyp_elternteil_mit	0.64 (0.31)	1.12 (0.43)	1.49 (0.85)	wichtigInfra_Betreuung	1.04 (0.28)	0.82 (0.18)	0.95 (0.31)
hhtyp_anders	0.63 (0.28)	1.05 (0.39)	1.30 (0.89)	wichtigInfra_Kultur	1.06 (0.26)	0.57*** (0.12)	1.29 (0.42)
ausbildung_hoher	0.99 (0.24)	0.78 (0.16)	1.73 (0.61)	wichtigInfra_öVBegegnung	0.92 (0.25)	1.12 (0.25)	1.08 (0.39)
hheink66_91	2.24*** (0.67)	0.80 (0.21)	0.92 (0.40)	wichtigInfra_Verein_Freizeit	1.00 (0.24)	1.35 (0.29)	1.01 (0.35)
hheink92_130	1.18 (0.39)	0.76 (0.22)	1.12 (0.51)	wohnquali_natBelichtLüftung	2.38** (0.98)	1.00 (0.32)	0.49* (0.21)
hheink_ü130	2.96*** (1.18)	0.82 (0.27)	0.74 (0.42)	wohnquali_natMaterialien	1.40 (0.60)	1.80* (0.61)	0.67 (0.30)
hhverm50	0.99 (0.38)	0.51** (0.16)	3.44* (2.34)	wohnquali_Rückzugsort	1.60 (0.69)	1.96* (0.68)	0.19*** (0.12)
hhverm50_200	0.77 (0.27)	0.65 (0.19)	2.33 (1.21)	wohnquali_Begegnungsort	2.08 (1.28)	0.40 (0.25)	0.52 (0.56)
hhverm200_400	0.94 (0.35)	0.47** (0.16)	3.63** (2.11)	wohnquali_Kinderf	0.86 (0.76)	3.88* (2.97)	0.78 (0.84)
lebensphase_wichtig	2.63*** (0.67)	0.85 (0.19)	0.39*** (0.13)	wohnquali_Barrierefrei	2.06 (0.92)	1.65 (0.75)	1.05 (0.71)
eigentümer	0.20*** (0.05)	1.81*** (0.39)	1.44 (0.51)	wohnquali_Stauraum	0.82 (0.38)	3.14*** (1.32)	0.42 (0.26)
standort_akt_agglo	2.31** (0.76)	0.75 (0.20)	1.56 (0.57)	wohnquali_autoSteuerGeräte	1.91 (2.49)	0.69 (0.57)	0.62 (0.75)
standort_akt_ländlich	2.01* (0.79)	0.86 (0.24)	1.16 (0.47)	wohnquali_KomfortBequemlichk	2.79** (1.27)	1.71 (0.62)	0.20*** (0.12)
standort_agglo	0.30*** (0.10)	1.71* (0.50)	1.47 (0.60)	wohnquali_FlexibilitWandelbark	1.78 (1.19)	0.79 (0.46)	0.98 (0.78)
standort_ländlich	0.08*** (0.03)	3.48*** (1.08)	1.85 (0.81)	wohnquali_GartenTerrasse	1.60 (0.68)	1.18 (0.50)	1.73 (2.18)
kostengünstiger_zutreffend	0.74 (0.26)	1.33 (0.35)	2.68** (1.29)	wohnquali_AusblickGrün	1.68 (0.73)	1.51 (0.64)	0.13 (0.16)
kosteneinsp_exklAusbau	1.00 (0.25)	0.85 (0.19)	1.64 (0.58)	vielPlatz_Kochen	1.30 (0.33)	1.43 (0.35)	0.74 (0.29)
kosteneinsp_ökoMat	1.91* (0.65)	1.15 (0.35)	0.18*** (0.11)	vielPlatz_Essen	1.07 (0.27)	1.22 (0.30)	1.54 (0.55)
kosteneinsp_langlMat	1.33 (0.51)	0.60 (0.21)	0.75 (0.50)	vielPlatz_Wohnen	1.09 (0.28)	0.98 (0.22)	1.38 (0.51)
nachbarschAustausch_hoch	1.05 (0.27)	0.93 (0.20)	0.55* (0.18)	vielPlatz_Schlafen	1.31 (0.34)	0.83 (0.19)	1.60 (0.55)
hintergrund_finanzen_wichtig	1.17 (0.37)	0.62* (0.16)	2.03 (0.96)	vielPlatz_Sanitär	0.66 (0.24)	1.41 (0.49)	1.42 (0.69)
hintergrund_notlage_wichtig	1.16 (0.32)	1.23 (0.33)	0.87 (0.42)	vielPlatz_Arbeit	0.96 (0.31)	1.42 (0.39)	1.33 (0.62)
hinterg_FreieAutonomie_wichtig	1.26 (0.39)	0.54** (0.16)	0.95 (0.40)	vielPlatz_Hobby	0.73 (0.23)	1.12 (0.29)	1.68 (0.72)
hinterg_sozGemeinschaft_wichtig	2.37*** (0.64)	0.82 (0.18)	0.63 (0.22)	vielPlatz_Aussenb	0.49*** (0.12)	1.22 (0.28)	0.89 (0.34)
hinterg_EinfachhMinimal_wichtig	0.75 (0.22)	1.30 (0.38)	0.42** (0.18)	lokal_strom	84.06*** (88.32)	0.06*** (0.06)	0.01*** (0.01)

Unabhängige Variablen	(1) Appart- ment	(2) Festes Haus	(3) Vorg. Modul	Unabhängige Variablen	(1) Appart- ment	(2) Festes Haus	(3) Vorg. Modul
hinterg_nachhaltigkeit_wichtig	0.37*** (0.14)	1.21 (0.37)	1.64 (0.94)	erneuerbar_strom	54.72*** (55.50)	0.15** (0.14)	0.00*** (0.01)
hinterg_BauformDesign_wichtig	0.57** (0.14)	2.82*** (0.67)	1.90* (0.73)	autarkGeb_strom	35.74*** (38.14)	0.10** (0.10)	0.02*** (0.02)
hinterg_standort_wichtig	0.70 (0.20)	1.18 (0.30)	0.90 (0.40)	autarkSiedl_strom	50.48*** (56.39)	0.21 (0.23)	0.01*** (0.01)
hinterg_mobilität_wichtig	1.21 (0.27)	0.42*** (0.09)	0.92 (0.30)	gering_umweltbel_strom	111.87*** (115.95)	0.14** (0.14)	0.00*** (0.01)
wichtigInfra_Einkauf	2.33** (0.84)	1.35 (0.40)	0.95 (0.42)	komfort_strom	75.57*** (78.01)	0.14** (0.14)	0.01*** (0.01)
wichtigInfra_Verpfl	1.39 (0.35)	0.90 (0.20)	1.03 (0.37)	kostengünstiger_strom	135.52*** (143.48)	0.11** (0.11)	0.00*** (0.01)
einfInstandhalt_strom	30.53*** (30.39)	0.11** (0.11)	0.01*** (0.02)	regenw_wasser	0.11** (0.10)	1.03 (0.70)	3.37 (3.50)
lokal_wärme	0.87 (0.74)	3.62 (2.90)	1.77 (2.13)	autarkGeb_wasser	0.15** (0.14)	0.89 (0.68)	1.61 (1.79)
erneuerbar_wärme	0.68 (0.57)	2.78 (2.21)	2.53 (2.97)	autarkSiedl_wasser	0.23* (0.20)	1.08 (0.81)	1.19 (1.44)
autarkGeb_wärme	0.51 (0.46)	3.53 (2.99)	1.20 (1.58)	gering_umweltbel_wasser	0.18** (0.15)	0.71 (0.50)	2.16 (2.25)
autarkSiedl_wärme	0.75 (0.67)	2.83 (2.49)	0.67 (0.90)	komfort_wasser	0.07*** (0.06)	1.68 (1.16)	4.06 (4.38)
gering_umweltbel_wärme	0.84 (0.70)	2.95 (2.35)	0.90 (1.03)	kostengünstiger_wasser	0.13** (0.12)	0.90 (0.69)	1.46 (1.60)
komfort_wärme	0.75 (0.64)	1.67 (1.39)	2.68 (3.32)	einfInstandhalt_wasser	0.11** (0.10)	1.32 (0.98)	2.64 (3.21)
kostengünstiger_wärme	1.22 (1.12)	1.73 (1.46)	3.30 (4.10)	Constant	0.00*** (0.00)	2.82 (5.45)	12.16 (46.18)
einfInstandhalt_wärme	1.24 (1.15)	1.76 (1.51)	1.54 (2.09)	Pseudo R ²	0.4900	0.2877	0.3399
kreislauf_wasser	0.25* (0.21)	0.88 (0.60)	1.49 (1.52)	Observations	875	875	875

Tabelle 9: Logit-Modell, abhängige Variable «Typologie» für «Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul»
Robuste Standardfehler in Klammern, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Unabhängige Variablen	(4) Fahrzeug	(5) Anhänger	(6) Andere	Unabhängige Variablen	(4) Fahrzeug	(5) Anhänger	(6) Andere
experten	0.46 (0.25)	10.99** (12.96)	6.15*** (4.21)	wichtigInfra_ÖV	0.43 (0.23)	0.56 (0.39)	0.69 (0.46)
alter	0.97 (0.02)	0.96* (0.02)	1.07** (0.03)	wichtigInfra_Autobahn	0.76 (0.37)	1.75 (1.69)	0.55 (0.34)
mann	0.60 (0.29)	4.45* (3.72)	1.12 (0.64)	wichtigInfra_smartMobility	0.79 (0.34)	0.19** (0.13)	0.72 (0.43)
hhtyp_paar_ohne	0.93 (0.56)	0.19 (0.26)	1.92 (1.29)	wichtigInfra_MedVersorg	1.69 (0.85)	0.35 (0.37)	1.54 (0.84)
hhtyp_paar_mit	0.68 (0.42)	10.53 (20.23)	3.39* (2.32)	wichtigInfra_Arbeitsplatz	0.64 (0.34)	0.70 (0.51)	0.69 (0.37)
hhtyp_elternteil_mit	0.19* (0.18)	7.00 (9.65)	5.92** (5.11)	wichtigInfra_Betreuung	0.49 (0.31)	17.59** (20.28)	7.06*** (3.70)
hhtyp_anders	1.23 (0.95)	1.51 (2.03)	1.29 (1.05)	wichtigInfra_Kultur	3.72** (2.12)	0.58 (0.43)	1.52 (0.92)
ausbildung_höher	0.85 (0.40)	1.91 (2.40)	0.56 (0.31)	wichtigInfra_övBegegnung	0.58 (0.24)	7.47** (6.59)	0.46 (0.27)
hheink66_91	1.23 (0.72)	0.10* (0.12)	0.03*** (0.04)	wichtigInfra_Verein_Freizeit	0.27** (0.15)	0.06*** (0.06)	1.15 (0.59)
hheink92_130	1.19 (0.77)	0.65 (0.74)	1.04 (0.65)	wohnquali_natBelichtLüftung	0.85 (0.61)	2.96 (2.67)	0.96 (0.74)
hheink_ü130	0.41 (0.37)	0.03** (0.04)	0.59 (0.57)	wohnquali_natMaterialien	0.48 (0.32)	0.42 (0.62)	2.13 (2.17)
hhverm50	0.63 (0.52)	29.93 (69.05)	4.77* (4.00)	wohnquali_Rückzugsort	1.16 (0.72)	0.45 (0.84)	1.20 (1.26)
hhverm50_200	1.15 (0.79)	102.28* (243.98)	2.69 (2.36)	wohnquali_Begegnungsort	2.33 (2.41)	3.87 (5.77)	12.97** (16.89)
hhverm200_400	1.01 (0.88)	268.82* (773.40)	2.02 (1.72)	wohnquali_Kinderf	5.67 (8.71)		0.18 (0.28)
lebensphase_wichtig	1.93 (1.04)	0.90 (0.55)	0.83 (0.39)	wohnquali_Barrierefrei	2.54 (2.86)		

Unabhängige Variablen	(4)	(5)	(6)	Unabhängige Variablen	(4)	(5)	(6)
	Fahrzeug	Anhänger	Andere		Fahrzeug	Anhänger	Andere
eigentümer	1.12 (0.54)	29.05*** (34.91)	0.47 (0.25)	wohnquali_Stauraum	0.95 (0.84)	0.82 (1.07)	2.38 (2.35)
standort_akt_agglo	0.95 (0.62)	0.50 (0.48)	0.02*** (0.02)	wohnquali_autoSteuerGeräte	1.50 (2.57)	14.77 (24.98)	2.24 (3.19)
standort_akt_ländlich	1.35 (0.76)	0.30 (0.25)	0.26* (0.18)	wohnquali_KomfortBequemlichk	1.54 (1.57)	0.01** (0.02)	
standort_agglo	7.64** (7.92)	1.67 (1.42)	15.96*** (13.85)	wohnquali_FlexibilitWandelbark	4.41 (4.40)	1.20 (1.33)	1.20 (1.38)
standort_ländlich	4.82 (4.81)	3.21 (3.92)	14.77*** (11.57)	wohnquali_GartenTerrasse	0.76 (0.57)	0.64 (0.74)	2.84 (2.66)
kostengünstiger_zutreffend	0.43 (0.23)	0.34 (0.30)	0.32* (0.20)	wohnquali_AusblickGrün	0.83 (0.66)	1.64 (2.10)	0.28* (0.22)
kosteneinsp_exklAusbau	1.26 (0.54)	0.54 (0.55)	1.25 (0.65)	vielPlatz_Kochen	1.01 (0.50)	0.07*** (0.07)	0.89 (0.54)
kosteneinsp_ökoMat	4.48* (3.52)	2.56 (2.95)	0.54 (0.54)	vielPlatz_Essen	1.90 (1.02)	0.04*** (0.05)	0.60 (0.35)
kosteneinsp_langlMat	0.24 (0.24)	1.66 (3.36)	1.10 (1.06)	vielPlatz_Wohnen	0.82 (0.39)	0.04*** (0.04)	0.96 (0.48)
nachbarschAustausch_hoch	0.57 (0.32)	1.50 (0.90)	1.44 (0.88)	vielPlatz_Schlafen	0.44 (0.23)	2.00 (2.21)	0.36 (0.26)
hintergrund_finanzen_wichtig	0.85 (0.44)	0.43 (0.34)	1.10 (0.75)	vielPlatz_Sanitär	0.59 (0.57)	0.03* (0.05)	4.48** (2.92)
hintergrund_notlage_wichtig	0.52 (0.41)	1.38 (1.38)	1.55 (1.08)	vielPlatz_Arbeit	0.50 (0.31)	0.01* (0.03)	1.55 (1.11)
hinterg_FreiheAutonomie_wichtig	19.13* (31.96)	37.75* (79.65)	0.48 (0.32)	vielPlatz_Hobby	2.97** (1.59)	10.75* (15.28)	1.44 (0.80)
hinterg_sozGemeinschaft_wichtig	0.40* (0.20)	2.54 (2.24)	0.70 (0.46)	vielPlatz_Aussenb	2.17 (1.29)	6.99* (7.48)	1.01 (0.63)
hinterg_EinfachhMinimal_wichtig	0.42 (0.33)	175.50*** (274.54)	3.82* (2.74)	lokal_strom	0.03 (0.08)	0.88 (2.42)	0.00*** (0.00)
hinterg_nachhaltigkeit_wichtig	2.20 (2.50)	0.31 (0.28)	2.98 (2.70)	erneuerbar_strom	0.08 (0.17)	0.66 (1.76)	0.00*** (0.00)
hinterg_BauformDesign_wichtig	0.52* (0.21)	0.80 (0.64)	0.13*** (0.08)	autarkGeb_strom	0.05 (0.11)	0.33 (0.89)	0.00*** (0.00)
hinterg_standort_wichtig	1.38 (0.83)	0.05*** (0.05)	7.12** (5.92)	autarkSiedl_strom	0.04 (0.12)	1.60 (4.70)	0.00*** (0.00)
hinterg_mobilität_wichtig	9.92*** (6.36)	5.30*** (3.27)	0.70 (0.33)	gering_umweltbel_strom	0.07 (0.19)	0.78 (2.20)	0.00*** (0.00)
wichtiglnfra_Einkauf	0.55 (0.34)	1.36 (0.74)	0.34* (0.22)	komfort_strom	0.01* (0.03)	0.21 (0.62)	0.00*** (0.00)
wichtiglnfra_Verpfl	0.74 (0.40)	1.61 (1.07)	0.69 (0.40)	kostengünstiger_strom	0.09 (0.21)	0.03 (0.08)	0.00*** (0.00)
einfInstandhalt_strom	0.09 (0.20)	0.13 (0.36)	0.00*** (0.00)	regenw_wasser	0.64 (1.06)	175.02*** (293.26)	1,019.27** (3,125.14)
lokal_wärme	6.22 (10.01)	0.00** (0.01)	6.40 (11.83)	autarkGeb_wasser	2.88 (5.11)	520.19*** (949.89)	286.21* (867.18)
erneuerbar_wärme	9.82 (16.96)	0.00*** (0.00)	66.29** (126.46)	autarkSiedl_wasser	2.04 (4.50)	0.04 (0.12)	181.17* (566.10)
autarkGeb_wärme	3.75 (6.72)	0.00** (0.01)	43.84** (81.76)	gering_umweltbel_wasser	1.00 (1.66)	33.08* (59.54)	2,767.71** (8,623.12)
autarkSiedl_wärme	1.46 (3.41)	0.02 (0.06)	396.76*** (848.46)	komfort_wasser	0.36 (0.55)	1,744.37*** (3,843.99)	189.54* (542.07)
gering_umweltbel_wärme	3.52 (5.75)	0.00** (0.00)	33.48* (62.02)	kostengünstiger_wasser	0.42 (0.80)	345.11*** (665.90)	4,022.78*** (12,800.79)
komfort_wärme	1.87 (3.66)	0.00* (0.01)	133.35** (274.85)	einfInstandhalt_wasser	1.75 (3.02)	98.60** (212.17)	344.91* (1,086.54)
kostengünstiger_wärme	6.72 (12.47)	0.00** (0.01)	65.90** (134.52)	Constant	0.11 (0.46)	0.00 (0.00)	0.00* (0.00)
einfInstandhalt_wärme	2.49 (5.43)	0.00*** (0.00)	214.62*** (423.42)	Pseudo R ²	0.4307	0.6444	0.4118
kreislauf_wasser	1.46 (2.33)	101.53** (200.04)	408.31* (1,271.72)	Observations	875	777	693

Tabelle 10: Logit-Modell, abhängige Variable «Typologie» für «Fahrzeug», «Anhänger», «andere»
Robuste Standardfehler in Klammern, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, **** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Literaturverzeichnis

Abt et al., J. (2017). Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens «Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen». https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Definition_gemeinschaftlicher_Wohnformen_FIN.pdf

Agrotourismus Schweiz. (2022). Mitgliedschaft bei Agrotourismus Schweiz. Agrotourismus Schweiz. <https://www.myfarm.ch/de/ueber-uns/mitgliedschaft>

Alisch, M. (2018). Sozialräumliche Segregation. Ursachen und Folgen. In: E. Huster et al., Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung (S. 503–522). Springer VS.

Althaus et al., E. (2016). Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen – eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten. Beiträge zur Sozialen Sicherheit; Forschungsbericht Nr. 2/16.

Bächtold, H.-G. (2021). Acht Erkenntnisse zu Raumplanung und Wohnungsbau. Hochparterre. <https://www.hochparterre.ch//nachrichten/planung-staedtebau/blog/post/detail/acht-erkenntnisse-zu-raumplanung-und-wohnungsbau/1616690091/>

Bauhaus Campus. (2017). Die Akteure. <http://bauhauscampus.org/tiny-houses/>

BBSR. (2020). Clusterwohnungen – Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). <https://www.zukunftbau.de/neue-meldung/clusterwohnungen-eine-neue-wohnungstypologie-fuer-eine-anpassungsfaeheige-stadtentwicklung>

Beck, A. F. (2020). What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40–64. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>

Beck, S. (2021a). Wohnen als sozialräumliche Praxis: Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels. Springer.

Beck, S. (2021b). Zur Notwendigkeit und Chance einer sozial(räumlich)en Perspektive und einer Einmischung Sozialer Arbeit im interdisziplinären Diskurs zum Wohnen. *Soz. Passagen*, 13, 253–272.

Berg et al., F. (2019). Aggregate Confusion: The Divergence of ESG Ratings. *Forthcoming Review of Finance*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3438533

BFS. (2020). Bau- und Wohnungswesen 2020. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/bautaetigkeit.assetdetail.22304473.html>

BFS. (2021). Statistik der Schweizer Städte 2021: Wohnen in der Stadt. Bundesamt für Statistik. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/medienmitteilungen.assetdetail.16504128.html>

BFS. (2022). Armutsgefährdungsquote, 2020. Bundesamt für Statistik. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/wohlfahrtsmessung/alle-indikatoren/gesellschaft/armutsquote.assetdetail.21064917.html>

BFS. (2022a). Strassenfahrzeuge – Bestand, Motorisierungsgrad. Bundesamt für Statistik. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/mobilitaet-verkehr/verkehrsinfrastruktur-fahrzeuge/fahrzeuge/strassenfahrzeuge-bestand-motorisierungsgrad.html>

BFS. (2022b). Umzüge im Jahr 2021. Bundesamt für Statistik. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/umzuege.assetdetail.23588190.html>

- Bochsler et al., Y. (2015). Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen. BWO, BSF. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/wohnversorgung-in-der-schweiz.html>
- Boeckermann, L. M., Kaczynski, A. T., & King, S. B. (2019). Dreaming big and living small: Examining motivations and satisfaction in tiny house living. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(1), 61–71. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9616-3>
- Böllert, P. (2019). Motivations to build a tiny house and continue despite obstacles – a multiple qualitative methods study. University of Twente, Department of Positive Psychology and Technology.
- Bondolfi, S. (2019). Wohnen auf dem Campingplatz ist in der Schweiz schwierig. *swissinfo.ch*, 23. Juli 2019. https://www.swissinfo.ch/ger/serie-camping_wohnen-auf-dem-campingplatz-ist-in-der-schweiz-schwierig/45073256
- Bonvin et al., J.-M. (2020). Wörterbuch der Schweizer Sozialpolitik. Seismo.
- Breit, S., & Gürtler, D. (2018). Microliving: Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. GDI Gottlieb Duttweiler Institut. Rüslikon. <https://www.gdi.ch/de/publikationen/studien-buecher/microliving>
- Brooker, E., & Joppe, M. (2014). A critical review of camping research and direction for future studies. *Journal of Vacation Marketing*, 20(4), 335–351. <https://doi.org/10.1177/1356766714532464>
- Brunner, D. (2018). Motivation und Bereitschaft zur Reduktion des Wohnflächenverbrauchs bei gemeinschaftlichen und kollaborativen Wohnformen in Zürich. Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate, Universität Zürich. https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:07941ca0-532a-4dc8-b031-d6bf8e055229/Brunner_David_AbAr_Lg17-18.pdf
- Bundesrat. (2021). Neue Wohnformen. Was unternimmt der Bund? 21.3313 Interpellation – Marin Min Li – Sozialdemokratische Fraktion. <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaef?AffairId=20213313>
- Bundesamt für Wohnungswesen. (2013). Umfrage zur Wohnpolitik in Städten und Gemeinden der Schweiz. Bundesamt für Wohnungswesen. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/31_Wohnungspolitik_Bund/312_Dialog/umfrage_zur_wohnungspolitikinstaedtenundgemeinden.pdf.download.pdf/umfrage_zur_wohnungspolitikinstaedtenundgemeinden.pdf
- Bundesamt für Wohnungswesen. (2015). Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen: Wohnungs-Bewertungs-System WBS. Ausgabe 2015. Bern: Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale.
- Bundesamt für Wohnungswesen. (2022). Wohnungspolitik. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen.html>
- Claus, T. (2022). DAS S IN ESG: Soziale Immobilieninvestments: «Eine Professionalisierung ist unerlässlich». *Private Banking Magazine*; 17. März 2022. <https://www.private-banking-magazin.de/esg-immobilien-fonds-asset-allocation/>
- Cohen, M. J. (2021). New Conceptions of Sufficient Home Size in High-Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition? *Housing, Theory and Society*, 38(2), 173–203. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1722218>
- Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: Towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 55–81. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593>
- Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99, 104993. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>

Degen, B. (2015). Sozialpolitik. Historisches Lexikon der Schweiz. <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/016577/2015-07-01/>

Drilling et al., M. (2022). Obdachlosigkeit in der Schweiz – Verständnisse, Politiken und Strategien der Kantone und Gemeinden. Hochschule für Soziale Arbeit FHNW, Bundesamt für Wohnungswesen. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/obdachlosigkeit.html>

Dürr, D. (1999). Kleines Wohnungseigentum: Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung. Bundesamt für Wohnungswesen. Schriftenreihe Wohnungswesen, 68.

Eckhardt, F., & Meier, S. (2020). Zur Soziologie des Wohnens. In Handbuch Wohnsoziologie (S. 1–22). Springer VS.

ETH Wohnforum – ETH CASE. (2019). Mikro-Wohnen/Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen. Grenchen.

EU. (2021). Draft Report by Subgroup 4: Social Taxonomy. Platform on Sustainable Finance's; Financial Stability, Financial Services and Capital Markets Union. https://ec.europa.eu/info/publications/220711-sustainable-finance-platform-report-minimum-safeguards_en

Fort, F. (2009). New Forms of Collective Housing in Europe. Birkhäuser.

Gantenbein, S. (2022). Es braucht mehr Camper-Stellplätze. UFA-Revue. <https://www.ufarevue.ch/betriebsfuehrung/her-mit-den-camper-stellplaetzen>

Gemeinde Buttisholz. (2021). Bau- und Zonenreglement.

Gmünder et al., M. (2016). Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums. BWO, Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/analyse-wohnflaechenkonsum.html>

Gmünder, M. (2020). Politische Umsetzbarkeit von Steuerungsinstrumenten zur Reduktion des Schweizer Wohnflächenverbrauchs. Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate, Universität Zürich. https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:121557b0-1de4-40da-bfd4-90214bea68ef/Hauser_Jonathan_AbAr_Lg19-20.pdf

Götz et al. (2018). Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte: Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden. BSV, BWO; EBP, ETH Wohnforum – ETH CASE. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/wohnhilfe.html>

Grablowitz, N. (2021). Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit bei Immobilien und der damit verbundene Wert für Mieter und Eigentümer. Master Thesis, Technische Universität Wien. <https://doi.org/10.34726/hss.2021.90709>

Grädel, S. (2019). Wohnen im Wohnwagen: Zwischen Vorurteilen und Freiheit. Der Arbeitsmarkt. <https://derarbeitsmarkt.ch/de/reportage/ein-leben-auf-dem-campingplatz>

Grassinger, B. (2020). Die Tiny House Bewegung und ihre Rolle im Tourismus. Zeitschrift für Tourismuswissenschaft, Vol. 12(Nr. 3), 445–457.

Guity Zapata, N. A., & Stone, W. M. (2022). Home motivations and lived experiences in housing cooperatives and cohousing communities: A two-contexts scoping review. *Housing Studies*, 0(0), 1–24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2157801>

Haene, T. (2020). Nutzungsprivilegien in der Stadtverdichtung: Chance für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und die Förderung der sozialen Diversität? Universität Zürich. https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:dc2a55bb-ec6c-4ac7-9d57-aa1c7206a7fd/Haene_Tobias_AbAr_Lg19-20.pdf

Hagbert et al., P. (2020). Contemporary Co-housing in Europe – Towards Sustainable Cities?. Routledge.

Harris, E. (2023). *The Growing Trend of Living Small: A Critical Approach to Shrinking Domesticities*. Routledge.

Hartmann, G. (2016). *Die Stärken und Schwächen der Typologie des Kleinhauses, ihre Chancen und Hindernisse im Siedlungsraum Schweiz*. Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate. https://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2014/Hartmann_Gideon_MT_2014_web.pdf

Heer, T. (2018). *MARBACH: Wenn der Campingplatz zum Zuhause wird*. Luzerner Zeitung, 7. Januar 2018. <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/luzern/marbach-wenn-der-campingplatz-zum-zuhause-wird-ld.129367>

Herzog, A. (2018). *Der Traum vom Schneckenhaus*. Hochparterre (29. Oktober 2018). <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/blog/post/detail/dertraumvomschneckenhaus/1540811006>

Heye et al., C. (2017). *Wohnsituation von Personen mit Asylhintergrund. Zustand und Herausforderungen in der Schweiz*. aumdaten & sotomo; Bundesamt für Wohnungswesen. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/wohnsituation-asylhintergrund.html>

Hilti, N., & Huber, A. (2020). *Dauercamping als multilokale Wohnform*. In: R. Danielzyk et al., *Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklung – Ein Kompendium*: Bd. Forschungsberichte der ARL13 (S. 253–259). Verl. d. ARL.

Hochparterre Themenfokus. (2020). *Alleine wohnen, miteinander leben. Verleihung des Hawa Student Award 2020*. Zürich: Hochparterre AG. <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/themenfokus/microliving>

Hoffmann, K. (2021). *Kooperative Raumplanung: Handlungsformen und Verfahren*. sui generis.

Hooper, N., Moreno-Beals, M., Altschul, D., & Buchholz, K. (2019). *Tiny Houses, Big Potential – Affordable and Sustainable Housing Solutions for Michigan Communities*. 41.

Hörburger, N. (2021). *Der Traum vom stillen Örtchen*. Fachhochschule Graubünden – FHGR Blog. <https://blog.fhgr.ch/blog/der-traum-vom-stillen-oertchen/>

Hossain et al., M. (2019). *A systematic review of living lab literature*. *Journal of Cleaner Production*, 213, 976–988. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.12.257>

housingagency. (2020). *Social, affordable, and cooperative housing in Europe: Case studies from Switzerland, Austria, France, Germany, the Netherlands, and Denmark*. The Housing Agency. [https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2020-12/Social%2C%20affordable%2C%20and%20co-operative%20housing%20in%20Europe%20\(2\).pdf](https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2020-12/Social%2C%20affordable%2C%20and%20co-operative%20housing%20in%20Europe%20(2).pdf)

HSLU. (2018). *Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums*. Bundesamt für Wohnungswesen. https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/regionale_ansaezte.html

IBA. (2020). *Studie: Besondere Wohnformen*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Besondere_Wohnformen.pdf

Imhof Odinga AG. (2018). *Buttisholz – Quartieranalysen*.

Karadima, D., & Bofylatos, S. (2019). *Co-living as a means to re-engagement. A literature review*. *DESIGN JOURNAL*, 22, 751–762. <https://doi.org/10.1080/14606925.2019.1595397>

Kaufmann, F. (2003). *Varianten des Wohlfahrtsstaats*. Edition Suhrkamp.

Kenkmann et al., T. (2019). *Flächensparend Wohnen – Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld «Wohnfläche»*. Umweltbundesamt Deutschland. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05_texte_104-2019_energieverbrauchsreduktion_ap1_wohnen_final.pdf

- Kleinwohnformen. (2021). Kleinwohnformen. <https://kleinwohnformen.ch>
- Knabe, J., & Sigrid, L. (2017). Soziale Arbeit, Sozial- und Wohnungspolitik: Ein unübersichtliches Feld – Ausschließungen vom Wohnungsmarkt und ihre Bewältigung. *Sozialer Fortschritt*, 66(3), 229–247.
- Lang et al., R. (2018). Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field. *Housing, Theory and Society*, Vol. 37(Issue 1). <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Lutz, S. (2019). Die Wohn- und Lebensentwürfe der Gemeinschaft – Zwischen Utopie und Wirklichkeit. Thesis, ETH. Zürich.
- Mallinckrodt, J. von. (2022). Was die soziale Taxonomie für Immobilien bedeutet. *Immobilien Fonds Forum*; 3. Februar 2022. <https://fondsforum.de/blog/blog-einzelansicht/was-die-soziale-taxonomie-fuer-immobilien-bedeutet>
- Manser, C. (2016). Weiterbauen von Kleinhaus-Siedlungen in Wien: Wie kann Wohnraum für 220.000 Personen in Gebieten mit Kleinhäusern entstehen. Akademiker Verlag.
- Martinovic, M. (2013). Nachhaltige Arealentwicklung – Gesellschaftliche Ansprüche und Ziele der Immobilienwirtschaft. Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate; Universität Zürich.
- Mattauch, C. (2022). Die soziale Dimension. raum und mehr; Union Investment. <https://www.raum-und-mehr.com/de/ausgabe-1-2022/die-soziale-dimension.html>
- McClellan, A. (2022). Soziale Taxonomie: Menschen- und Arbeitsrechte im Fokus. PwC Blogs; 28. Februar 2022. <https://blogs.pwc.de/de/sustaining-values/article/226707/soziale-taxonomie-menschen-und-arbeitsrechte-im-fokus/>
- Meier et al., S. (2020). Teilhabe und Raum: Interdisziplinäre Perspektiven. Barbara Budrich, Budrich UniPress.
- metrobasel. (2016). Aging – Raum und Wohnen: Altersgerechtes Wohnumfeld und Wohnen: Angebot und Bedarf. metrobasel. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publicationen/aging---raum-und-wohnen.html>
- Mettler et al., M. (2019). Innovative Partnerschaften im gesellschaftlichen Wandel. In: Dossier «Soziale Innovation», (S. 42–43). Bulletin SAGW.
- Mosayebi, E. (2021). vacancy – no vacancy. Ein performatives Haus der Zukunft. <https://mosayebi.arch.ethz.ch/forschung>
- Mutter, A. (2013). Growing Tiny Houses. Motivations and Opportunities for Expansion Through Niche Markets. Thesis, Lund University.
- Nguyen et al., H. T. (2022). Living labs: Challenging and changing the smart city power relations? *Technological Forecasting and Social Change*, 183, 121866. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2022.121866>
- Nomady. (2022). Gastgeben Alles, was du wissen musst. Rechtliche Grundlagen. Nomady. <https://nomady.ch/de-DE/gastgeber>
- Omoregie et al., R. (2018). Der Gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau.html>
- Paskaleva et al., K. (2021). Are living labs effective? Exploring the evidence. *Technovation*, 106, 102311. <https://doi.org/10.1016/j.technovation.2021.102311>
- Philippson, C. (2014). Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung. Barbara Budrich, Budrich UniPress.
- Rechsteiner, K. (2020). Tiny House – Das grosse Praxisbuch. at Verlag. <https://tiny-house.ch/>

- Reven-Holzmann, A. (2019). 10 Jahre «Soziale Nachhaltigkeit»: Bestandsaufnahme und Ausblick. Wohnfonds_wien. https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Studien/STUDIE_2019_SN-Reven-Holzmann_LANG.pdf
- RGP. (1979). Bundesgesetz über die Raumplanung. Schweizerische Eidgenossenschaft. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
- Rumpfhuber, A. (2022). Wohnen in Gemeinschaft: Potenzialbestimmung von Gemeinschafts- und Cluster-Wohntypologien für den geförderten Wohnungsbau in Wien. IBA Wien, Neues Soziales Wohnen. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/20_WohnenInGemeinschaft_web.pdf
- SAC. (2021). #vanlife: Wild-Campen im Aufwind – SAC lanciert kritische Sensibilisierungskampagne zum Boom. Schweizerischer Alpenclub.
- Saxton, M. W. (2019). The Ecological Footprints of Tiny Home Downsizers: An Exploratory Study. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.10711.73123>
- Schader Stiftung. (2011). Gemeinschaftliches Wohnen – Eine Einführung. <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/gemeinschaftliches-wohnen-eine-einfuehrung>
- Shearer, H., & Burton, P. (2019). Towards a Typology of Tiny Houses. *Housing Theory & Society*, 36(3), 298–318. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1487879>
- Schindelholz, J. (2019). Wie können Gemeinden suffiziente Wohnformen fördern? Pusch, Dossier «Thema Umwelt» 3/2019.
- Schopp, L. (2017). Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum. Wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des Grades Master of Science an der Fakultät für Architektur/Ingenieurfacultät Bau Geo Umwelt der Technischen Universität München.
- Schuller, J. (2021). Agrotourismus: Kantonale Unterschiede beim Umgang mit Stellplätzen – Übersicht über die Regeln in Deutschschweizer Kantonen. *Bauernzeitung*. <https://www.bauernzeitung.ch/artikel/landleben/kantonale-unterschiede-beim-umgang-mit-stellplaetzen-uebersicht-ueber-die-regeln-in-deutschschweizer-kantonen-351509>
- Seidl, I. (2021). Akteure und ihre Beiträge zur großen Transformation in ausgewählten Handlungsfeldern. Nicht-nachhaltige Flächennutzung im Schweizer Wohnsektor und das Transformationspotenzial von Nischenprojekten. In: S. Hofmeister et al., *Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation – Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung* (S. 133–140). *Forschungsberichte der ARL 15*. https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/fb/fb_015/06_seidl.pdf
- Seiler Zimmermann, Y., Keller, F., Lutz, S., Bucher, F., Leitner, K., Weiss, S., & Franke, J. (2023). Kleinwohnformen: Wohn- und Lebensraum mit Potenzial? Deskriptiver Überblick Schweiz. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10158544>
- SKOS. (2020). Wohnen: Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe. Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe. https://skos.ch/fileadmin/user_upload/skos_main/public/pdf/grundlagen_und_positionen/grundlagen_und_studien/2020_Grundlagendokument_Wohnen.pdf
- sotomo. (2021). Stadt-Land-Monitor 2021. sotomo. <https://sotomo.ch/site/wp-content/uploads/2021/12/Stadt-Land-Monitor-2021.pdf>
- Spellerberg, A. (2018). Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Springer. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-19608-0>
- Spellerberg, A. (2021). Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte: Abschlussbericht der Kurzstudie «Top-Down-Initiativen von Wohnungsanbietern zur Gründung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Mietervereinen» (Teilstudien 1 und 2). TU Kaiserslautern Fachbereich Raum- und Umweltplanung, Fachgebiet Stadtsoziologie.

- Stadt Zürich. (2016). Kleinhaussiedlungen in der Stadt Zürich. Stadt Zürich Amt für Städtebau.
- Städteinitiative Sozialpolitik. (2017). Brennpunkt Wohnen in der Stadt – Broschüre zur Frühlingskonferenz 2017. Städteinitiative Sozialpolitik.
- Städteinitiative Sozialpolitik. (2022). Recht auf Wohnen – Auch für Arme? Frühlingskonferenz, Basel, 10. Juni 2022. Städteinitiative Sozialpolitik. [https://staedteinitiative.ch/de/Info/Konferenzthemen/Recht_auf_Wohnen_auch_fur_Arme_\(062022\)](https://staedteinitiative.ch/de/Info/Konferenzthemen/Recht_auf_Wohnen_auch_fur_Arme_(062022))
- Steding, D. (2019). Coliving: An emerging term without a common definition. KTH Royal Institute of Technology School of Industrial Engineering and Management. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1371948/FULLTEXT01.pdf>
- Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende. (2021). Standbericht 2021: Halteplätze für fahrende Jenische, Sinti und Roma in der Schweiz: Aktuelle Ausgangslage und künftiger Handlungsbedarf. Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende. https://www.stiftung-fahrende.ch/admin/data/files/section_asset/file/179/standbericht-2021-halteplatze-fur-fahrende-jenische-sinti-und-roma-in-der-schweiz.pdf?lm=1621448008
- Sturm et al., U. (2018). Kooperation Bau und Raum: Neue interdisziplinäre Wege in Forschung und Praxis. VDF Hochschulverlag.
- TAK. (2014). Das 3x3 der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Tripartite Agglomeration Konferenz TAK.
- Thalmann, P. (2020). Wohnpolitik. In: J.-M. Bonvin et al., Wörterbuch der Schweizer Sozialpolitik (S. 579–581). Seismo.
- Tucker, R., de Jong, U., Johnson, L. C., Johnston, N., Lee, A., Michaux, F., Warner, E., & Andrews, F. J. (2021). Microvillage: Assessing the viability of increasing supply of affordable, sustainable and socially integrated small homes. *Housing Studies*, 0(0), Article 0. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2014418>
- Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023–2040. <https://doi.org/10.1177/0042098015586696>
- Ullrich-Schneider et al., A. (2022). Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen – Ein Leitfaden für Gemeinden. Handlungsanleitung und Entscheidungsgrundlagen im Kontext einer nachhaltigen Lebensraumgestaltung und Raumentwicklung in Vorarlberg. Regionalentwicklung Vorarlberg eGen.
- van Zoelen, A. (2021). *Tiny Houses: A history thesis on the Tiny House Movement*. TU Delft.
- Verein Kleinwohnformen. (2022). Verständnisfragen für die Zwischennutzung für Grundstücke. Verein Kleinwohnformen. <https://kleinwohnformen.ch/wp-content/uploads/2022/08/kleinwohnformem-factsheet-verstaendnisfragen-zwischennutzung-grundstuecke.pdf>
- Wegener et al., B. (2019). Wohnformen – Vergleichende Untersuchung zu gemeinschaftlichen und individuellen Wohnbedürfnissen. Humboldt-Universität zu Berlin.
- Wetzel et al., D. (2018). Wohnen als soziale Innovationen deuten? Gemeinschaftlich-kooperative Wohnformen in der Deutschschweiz. In: F. Hans-Werner et al., *Soziale Innovationen lokal gestalten*, (S. 233–249). Springer.
- Willoughby, C., Mangold, S., & Zschau, T. (2020). Small Houses, Big Community: Tiny Housers' Desire for More Cohesive and Collaborative Communities. *SOCIAL SCIENCES-BASEL*, 9(2). <https://doi.org/10.3390/socsci9020016>
- Würmli, P., Born, L., Bösiger, K., Bucher, J., Degen, E., Reisewitz, R., & Scheibler, M. (2020). Massnahmen zur Reduktion des individuellen Wohnflächenverbrauchs (S. 58).
- Zemp et al., R. (2019). Innovative Wohnformen. Hochschule Luzern. <https://www.hslu.ch/de/technik-architektur/ueber-uns/aktuell/2019/04/23/cctp-innovative-wohnformen/>

Zukunftsinstitut. (2021). Micro Housing: Trend oder gewachsene Notwendigkeit?
Zukunftsinstitut. <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/micro-housing-trend-oder-gewachsene-notwendigkeit/>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wie hoch ist das gegenwärtige jährliche Haushaltseinkommen gemäss Steuererklärung in CHF?.....	15
Abbildung 2: Wie hoch ist das gegenwärtige Haushaltsvermögen gemäss Steuererklärung in CHF?	16
Abbildung 3: Inwieweit waren die folgenden Aussagen bezüglich der finanziellen Aufwendungen für das Wohnen in einer Kleinwohnform für Sie zutreffend?	17
Abbildung 4: Inwieweit sind die folgenden Aussagen bezüglich der finanziellen Aufwendungen für das Wohnen in einer Kleinwohnform für Sie zutreffend?	17
Abbildung 5: Sind Sie Mieter:in, Eigentümer:in oder Genossenschaftler:in Ihrer Kleinwohnform?	18
Abbildung 6: Wie wird die Kleinwohnform finanziert?	18
Abbildung 7: Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte (Ullrich-Schneider et al., 2022)	25
Abbildung 8: Wie wichtig sind bzw. waren Ihnen die genannten Motive für die Entscheidung, in einer Kleinwohnform zu leben? (Auswertung der Motivation Freiheit & Autonomie und Soziale Gemeinschaft nach Alterskategorie: unter 64 Jahre)	27
Abbildung 9: Wie wichtig sind bzw. waren Ihnen die genannten Motive für die Entscheidung, in einer Kleinwohnform zu leben? (Auswertung der Motivation Freiheit & Autonomie und Soziale Gemeinschaft nach Alterskategorie: über 64 Jahre)	27
Abbildung 10: Welche Nachbarschaftsbeziehungen bevorzugen Sie für Ihre Kleinwohnform?	28
Abbildung 11: Welche Nachbarschaftsbeziehung bevorzugen Sie für Ihre Kleinwohnform? (Auswertung der bevorzugten Nachbarschaftsbeziehungen nach Alterskategorie: unter 64 Jahre).....	29
Abbildung 12: Welche Nachbarschaftsbeziehung bevorzugen Sie für Ihre Kleinwohnform? (Auswertung der bevorzugten Nachbarschaftsbeziehungen nach Alterskategorie: über 64 Jahre).....	29
Abbildung 13: Vermittlungsplattformen für Camperstellplätze in der Schweiz (Gantenbein, 2022)	33
Abbildung 14: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig?	41
Abbildung 15: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Typologie)	42
Abbildung 16: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Standort)	42
Abbildung 17: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Haushaltstyp)....	43
Abbildung 18: Ist bzw. war Ihnen die Beteiligung am Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess der Kleinwohnform wichtig? (Auswertung des Beteiligungswunsches nach Rechtsform)	43
Abbildung 19: Warum ist bzw. war Ihnen eine Beteiligung wichtig?.....	44
Abbildung 20: Wie wichtig ist bzw. war Ihnen eine Beteiligung an den genannten Prozessen?	44
Abbildung 21: Sind bzw. waren Sie tatsächlich an den genannten Prozessen beteiligt?	45
Abbildung 22: Hat bzw. hatte Ihnen etwas die Planung und/oder Realisierung Ihrer Kleinwohnform erschwert oder verwehrt?.....	46
Abbildung 23: Welche der genannten Wohnqualitäten sind bzw. waren Ihnen in der Kleinwohnform am wichtigsten?.....	48
Abbildung 24: Welche der genannten Wohnqualitäten sind bzw. waren Ihnen in der Kleinwohnform am wichtigsten?.....	48
Abbildung 25: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen?.....	49
Abbildung 26: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen?.....	49

Abbildung 27: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen? (Auswertung der Wohnfunktion Kochen nach Anzahl Personen)	50
Abbildung 28: Bei welchen Bereichen Ihrer Kleinwohnform können Sie sich das Teilen vorstellen und welche Bereiche möchten Sie allein nutzen? (Auswertung der Wohnfunktion Sanitär nach Anzahl Personen)	50
Abbildung 29: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform?	51
Abbildung 30: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform?	51
Abbildung 31: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform? (Auswertung der Wohnfunktion Kochen nach Wohndauer)	52
Abbildung 32: Wie viel Platz benötigen Sie für die genannten Bereiche in Ihrer Kleinwohnform? (Auswertung der Wohnfunktion Sanitär nach Wohndauer)	52
Abbildung 33: Beispielrealisierung «Apartment» nach Kalkbreite, Quelle: Acht Grad Ost AG	57
Abbildung 34: Materialisierung Aussenwand, «Apartment» nach Kalkbreite	58
Abbildung 35: Materialisierung Aussenwand, «Anhänger» nach Tiny House Immergrün	58
Abbildung 36: Vergleich Treibhauspotenzial.....	59
Abbildung 37: Vergleich Primärenergiebedarf	59
Abbildung 38: Vergleich Umweltbelastungspunkte (UBP)	60
Abbildung 39: Grundlagen zum Grundstück Zürich Stöckengasse (Ausschnitte aus den Online-Karten des Geoportals des Bundes, dem kantonalen Zonenplan des Geoportals Zürich und dem Grundbuchplan des GIS-Browsers Zürich)	63
Abbildung 40: Grundlagen zum Grundstück Buttisholz Längacher (Ausschnitte aus den Online-Karten des Geoportals des Bundes, dem kantonalen Zonenplan und dem Grundbuchplan des Geoportals Luzern).....	63
Abbildung 41: Zürich Stöckengasse (Ausschnitt aus der Online-Karte des Geoportals des Bundes)	64
Abbildung 42: Perspektiven der unterschiedlichen Nutzungen (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder).....	65
Abbildung 43: Grundrissplan der Variante Familienwohnung (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder).....	66
Abbildung 44: Grundrissplan der Variante Betreutes Wohnen (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder).....	66
Abbildung 45: Grundrissplan der Variante Nestwohnungen (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder).....	67
Abbildung 46: Schematische Darstellung der Gebäude mit den jeweiligen Wohntyp und eine detaillierte Grundrisszeichnung für die Variante 1 (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder).....	69
Abbildung 47: Schematische Darstellung der Gebäude mit den jeweiligen Wohntypen und eine detaillierte Grundrisszeichnung für die Variante 2 (Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder).....	70
Abbildung 48: Netzwerk und Wohnformen in Buttisholz Längacher (dargestellt über dem Ausschnitt aus der Online-Karte des kantonalen Grundbuchplans des Geoportals Luzern)...	71
Abbildung 49: Nutzung der verschiedenen Wohnformen in Buttisholz je nach Lebensphase und Flächenbedarf (Metron Architektur AG)	72
Abbildung 50: Typenentwicklung mit Funktions- und Flächenbedarf beruhend auf der Online-Umfrage (Metron Architektur AG)	73
Abbildung 51: Grundrisse der Typen Ü-55- und U-30-Cluster jeweils für eine bzw. zwei Personen (Metron Architektur AG).....	73
Abbildung 52: Grundrisse der Typen Wohnen und Landwirtschaft für eine bzw. zwei Personen (Metron Architektur AG)	74
Abbildung 53: Gruppierungsmöglichkeiten von drei Ü-55- und drei U-30-Modulen mit dazwischenliegenden Gemeinschaftsflächen (Metron Architektur AG)	75
Abbildung 54: Tabelle nach Bebauungstyp zur Überprüfung der 35 m ² EBZ/Person (Metron Architektur AG)	75

Abbildung 55: Situationsplan mit den unterschiedlichen Bauvolumen (Metron Architektur AG)	76
Abbildung 56: Modellrendering mit den unterschiedlichen Bauvolumen (Metron Architektur AG)	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausstattungsmerkmale	7
Tabelle 2: Eigenschaftsmerkmale	8
Tabelle 3: Deskriptive Statistik	11
Tabelle 4: Daten Beispielrealisierungen	57
Tabelle 5: Variablenliste (I)	85
Tabelle 6: Logit-Modell, abhängige Variable «Expert:innen», «Interessierte» und «Nichtinteressierte»	85
Tabelle 7: Variablenliste (II)	88
Tabelle 8: Logit-Modell, abhängige Variable «Expert:innen»	89
Tabelle 9: Logit-Modell, abhängige Variable «Typologie» für «Apartment», «Festes Haus», «Vorgefertigtes Modul»	91
Tabelle 10: Logit-Modell, abhängige Variable «Typologie» für «Fahrzeug», «Anhänger», «andere»	92

Autor:innen



Dr. Kathrin Leitner
Wissenschaftliche
Mitarbeiterin

kathrin.leitner@hslu.ch

Forschungsschwerpunkte

Nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Natural Language Processing, Resilienz, Konfliktmanagement, Gender und Frauenförderung, Wirtschaftsethik, Entwicklungszusammenarbeit

[Link zum Personalprofil](#)



Selina Lutz
Senior
Wissenschaftliche
Mitarbeiterin

selina.lutz@hslu.ch

Forschungsschwerpunkte

Innovative Wohn- und Lebensformen, Gemeinschaft, Kleinwohnformen, Suffizienz, Architektur- und Wohnpsychologie, Stadt- und Raumsoziologie, Migration, Flucht und Asyl

[Link zum Personalprofil](#)



Dr. Stephanie Weiss
Dozentin

stephanie.weiss@hslu.ch

Forschungsschwerpunkte

Sozialräumliche Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung, Partizipation und Kooperation, lokale Demokratie und Teilhabe, Planungsbezogene Soziale Arbeit, soziale Inklusion, Soziale Nachhaltigkeit

[Link zum Personalprofil](#)



Prof. Dr. Yvonne Seiler
Zimmermann
Dozentin

yvonne.seiler@hslu.ch

Forschungsschwerpunkte

Finanzmarkttheorie, Risikomanagement, Kapitalgedeckte Vorsorge, Rohstoffinvestments, Immobilienfinanzierung

[Link zum Personalprofil](#)



Felix Bucher
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter

felix.bucher@hslu.ch

Forschungsschwerpunkte

Nachhaltigkeit innovativer Wohnformen, Kleinwohnformen, Sharing-Wohnen, Zwischennutzung, Ökobilanzierung, Life Cycle Assessment

[Link zum Personalprofil](#)



Fabienne Keller
Wissenschaftliche
Mitarbeiterin

fabienne.keller@hslu.ch

Forschungsschwerpunkte

Nachhaltigkeit innovativer Wohnformen, Ökobilanzierung, Sharing-Wohnen, Verhaltensökonomie, Message Framing, Nachhaltiges Konsumverhalten

[Link zum Personalprofil](#)

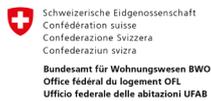
Danksagung

Für die finanzielle Unterstützung dieser Studie danken wir der Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung und dem ITC «Raum & Gesellschaft» der Hochschule Luzern sowie unseren Umsetzungspartner:innen:

Hawa Sliding Solutions AG
Genossenschaft Kalkbreite
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
Stadtentwicklung Zürich
Maria und Heinrich Th. Uster-Stiftung
Acht Grad Ost AG
Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder
Metron Architektur AG
Verein Kleinwohnformen Schweiz
Bundesamt für Wohnungswesen
Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB)
Marion Burkhardt Architektin + Baubiologin
René Hodel und Flavia Fluor

Disclaimer

Die vorliegende Studie enthält Annahmen und Schlussfolgerungen, die die Autor:innen nach bestem Wissen getroffen haben. Diese müssen nicht notwendigerweise mit den Auffassungen der Umsetzungspartner:innen übereinstimmen. Für den Inhalt dieser Studie ist die HSLU verantwortlich.



**Hochschule Luzern
Technik & Architektur**
Technikumstrasse 21
6048 Horw

T +41 41 349 33 11
technik-architektur@hslu.ch
hslu.ch/technik-architektur

**Hochschule Luzern
Soziale Arbeit**
Werftstrasse 1
6002 Luzern

T +41 41 367 48 48
sozialearbeit@hslu.ch
hslu.ch/soziale-arbeit

**Hochschule Luzern
Wirtschaft**
Zentralstrasse 9
6002 Luzern

T +41 41 228 41 11
wirtschaft@hslu.ch
hslu.ch/wirtschaft

