

# Kleinwohnformen wie Tiny Houses haben grosses Marktpotenzial

Die Hochschule Luzern (HSLU) hat eine Studie zu Kleinwohnformen veröffentlicht. Fazit: Sie könnten in Zukunft wichtiger werden.

Maria Steinmayr

Die Studie der HSLU konzentriert sich auf Verdichtung in Städten, Nachhaltigkeit und Individualisierung. Sie definiert Kleinwohnformen als Wohneinheiten, bei denen die Individualfläche pro Person 30 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für jede weitere Person 15 Quadratmeter hinzukommen. Solche Wohnformen können als freistehende Einheit gebaut werden oder in Gebäuden über mehrere Stockwerke untergebracht sein, so die Kriterien der HSLU.

Eine repräsentative Umfrage der HSLU zeigt nun das Marktpotenzial für solche Kleinwohnformen, von denen Tiny Houses die bekannteste sein dürfte. Etwa die Hälfte der Befragten kann sich gemäss einer Mitteilung der HSLU vom Mittwoch vorstellen, in einer Kleinwohnform zu leben oder lebt bereits in einer. Der Wunsch nach Selbstbestimmung steht hier im Vordergrund, während der gemeinschaftliche Aspekt zweitrangig ist, geht aus der Studie hervor. Freiheit und ökologische Verantwortung würden ebenfalls eine grosse Rolle spielen. «Besonders interessant sind diese neuen Wohnformen für Menschen in Übergangsphasen, wie zum Beispiel junge Erwachsene», so die Herausgeber der Studie. Ebenfalls machen sie grosses Marktpotenzial in der Schweiz aus.

Diese untersuchte verschiedene Typologien von Kleinwohnformen: Apartments, vorgefertigte Module wie Tiny Houses oder Fahrzeuge und An-



Ein Tiny House in Wohlen.

Symbolbild: Mathias Förster

hänger. «Diese Vielfalt ermöglicht städtische Zwischenlösungen und dauerhafte Installationen im ländlichen Raum, was den Wohnungsmarkt entlasten könnte», sagen die Autoren der Studie.

## Nachhaltigkeit und Ökobilanz

Die Studie verglich ausserdem die Ökobilanzen von Kleinwohnformen und Einfamilienhäusern; die Autoren berechneten dazu das Treibhauspoten-

zial, den Energiebedarf und die Umweltbelastung. Fazit hier: Kleinwohnformen im ländlichen Raum seien ökologisch nachhaltiger als Einfamilienhäuser, da sie meist höher belegt sind. Einfamilienhäuser zeigten zwar bei den Gesamtemissionen die besten Werte, würden aber wegen der geringen Belegung mit durchschnittlich 2,4 Personen insgesamt schlechter abschneiden. Wohnanhänger wiederum verursachten laut Studie höhere Umwelt-

belastungen durch das schwere Fahrgestell, bauliche Einschränkungen und weniger nachhaltige Heizsysteme. Ökologisch wird folgendes Fazit gezogen: Insgesamt zeige die Studie, dass nachhaltigeres Wohnen in Kleinwohnformen möglich ist. 73 bis 80 Prozent der Befragten bevorzugten ökologische, langlebige Materialien gegenüber Kosteneinsparungen. Zugleich wünschen sich 82 Prozent günstige Wohnkosten. Zurzeit bestünden jedoch noch Herausfor-

derungen mit den rechtlichen Rahmenbedingungen.

## Rechtliche Probleme und die finanzielle Attraktivität

Ogleich Kleinwohnformen im Hochbau zunehmend an Popularität gewannen, stellten sie nach wie vor eine Randgruppe dar. «Somit fehlt es aktuell an einer spezifischen Gesetzgebung», so die Studie und betont weiter auch die Notwendigkeit klarer raumplanerischer Grundlagen, um Investitionssicherheit

und Umsetzungsmöglichkeiten zu verbessern. Die Befragung zeige, dass viele potenzielle Nutzerinnen und Nutzer bereit wären, eine Hypothek für eine Kleinwohnform aufzunehmen.

«Sie stellen eine attraktive Option für Personen mit kleinerem Budget dar», schreiben die Autoren, «denn aufgrund der reduzierten Fläche sind die neuen Formen günstiger, sowohl zur Miete als auch zum Eigentum.» Doch das berge andere potenzielle Herausforderungen, da Banken bei solchen Wohnformen die Wertstabilität und den Wiederverkauf kritisch prüften. Es fehlen Vergleichsobjekte, und Fragen der Versicherbarkeit und Wertstabilität bleiben offen.

## Wie könnte dies in der Zukunft aussehen?

Basierend auf den Projektergebnissen, wurde unter anderem für die Gemeinde Buttisholz Längacher im Kanton Luzern eine Vision erarbeitet. Diese fokussiert auf die Integration von Kleinwohnformen in das bestehende dörfliche Netzwerk. Sie sollen zur Verdichtung beitragen und einen ressourcenschonenden Lebensstil ermöglichen. Zielgruppen sind ältere Menschen nach der Familienphase, junge Erwachsene, die im Dorf bleiben möchten, sowie Personen, die Wohnen und Landwirtschaft verbinden wollen. Das Projekt setzt auf Nachhaltigkeit mit erneuerbaren Energien und soll an Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen angepasst werden – vorerst bleibt es allerdings bei einer Vision.