Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen

30 Fragen und Antworten für die Praxis

Zusammenfassung

IFSAR Institut für Soziale Arbeit und Räume
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

IMPRESSUM

Die vorliegende Publikation stellt die Zusammenfassung der Ergebnisse des angewandten Forschungsprojekts «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen – neue Wohnkonzepte in der Schweiz» (Projekttitel) dar. Die ausführliche Publikation «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen: 30 Fragen und Antworten für die Praxis» ist nur in deutscher Sprache erhältlich. Die Zusammenfassung ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich. Das Projekt haben wir, ein Team vom Institut für Soziale Arbeit und Räume der OST – Ostschweizer Fachhochschule sowie vom Institut für Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW, von April 2022 bis November 2024 durchgeführt. Gefördert wurde es vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO, der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Migros-Kulturprozent, dem Beitragsfonds des Finanzdepartement Zürich sowie vom Immobilienunternehmen Senn Resources AG.

Die Publikation gibt die Auffassung der Autor:innen wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der weiteren Projektbeteiligten übereinstimmen muss.

Im Rahmen der Verbreitung der Ergebnisse wurde auch ein Kurzfilm erstellt, der online über diesen QR-Code abrufbar ist.

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Projektteam

Nicola Hilti, Luana Massaro und Denis Wizke

Institut für Soziale Arbeit und Räume, Departement Soziale Arbeit,
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Christian Reutlinger

Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung sowie Institut Soziale Arbeit und Gesundheit der Hochschule für Soziale Arbeit, Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW

Begleitgruppe

Marie Glaser, Jude Schindelholz und
Nynke van Duijn, BWO, Bern
Nina Pfenninger, Stadt Zürich
Valérie Anouk Clapasson, Kalkbreite, Zürich
Sanna Frischknecht, Warmbächli, Bern
Philipp Klaus, Kraftwerk1, Zürich
Johannes Eisenhut, Senn Development AG, St. Gallen
Uli Amos, Coopérative Equilibre, Meyrin
Christina Schumacher, FHNW, Muttenz

Gestaltung

Denis Wizke

Zitierweise

Hilti, Nicola; Massaro, Luana; Reutlinger, Christian; Wizke, Denis (2024): Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen: 30 Fragen und Antworten für die Praxis. Zusammenfassung. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.

Titelbild: © Murat Temel

Download: www.bwo.admin.ch

ISBN 978-3-9525488-3-7

Ein Forschungsprojekt von:

OST Ostschweizer Fachhochschule

nw Fachhochschule Nordwestschweiz
Hochschule für Soziale Arbeit

Mit finanzieller Unterstützung von:

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Stiftung Solidaritätsfonds

MIGROS Kulturprozent

Stadt Zürich
Finanzdepartement

S E N N
senn.com

Das Wichtigste in Kürze

Seit wenigen Jahren gibt es in der Schweiz neue Wohnkonzepte, bei denen die Bewohner:innen die Räume selbst ausbauen und zumeist gemeinschaftlich darin wohnen. Getragen werden diese Wohnkonzepte von innovativen Wohnbaugenossenschaften. Die Untersuchung dieser Konzepte zeigt Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung.

Drei genossenschaftliche Wohnkonzepte

Seit wenigen Jahren gibt es in der Schweiz drei neue Wohnkonzepte, die getragen werden von innovativen Wohnbaugenossenschaften. Diese Konzepte heissen *Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Atelier-nutzung* (im Folgenden: *Rohbaueinheiten*). Das Besondere an ihnen ist, dass die Bewohner:innen grosse überhohe Räume selbst ausbauen, um anschliessend zumeist gemeinschaftlich darin zu wohnen.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat vier verschieden grosse Hallen errichtet, welche Teil einer Siedlung namens Zollhaus direkt am Zürcher Hauptbahnhof sind. Die Genossenschaft Warmbächli hat in ihre Siedlung Holligerhof 8, die sich im Westen von Bern befindet, ein Selbstausbauloft integriert. Und die Genossenschaft Kraftwerk1 setzt derzeit in ihrer Siedlung Projekt Koch in Zürichs Westen acht unterschiedlich grosse Rohbaueinheiten um. Neben den genannten Wohnkonzepten bieten alle drei Siedlungen vielfältige Wohnungstypen (z. B. Wohneinheiten für Grosshaushalte, Gästezimmer) und weitere Nutzungen (z. B. Gewerbe) an. Der Holligerhof 8 sowie das Projekt Koch sind zudem Teil einer grösseren Quartiersentwicklung.

Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich
© Nicola Hilti (oben), Murat Temel (unten)

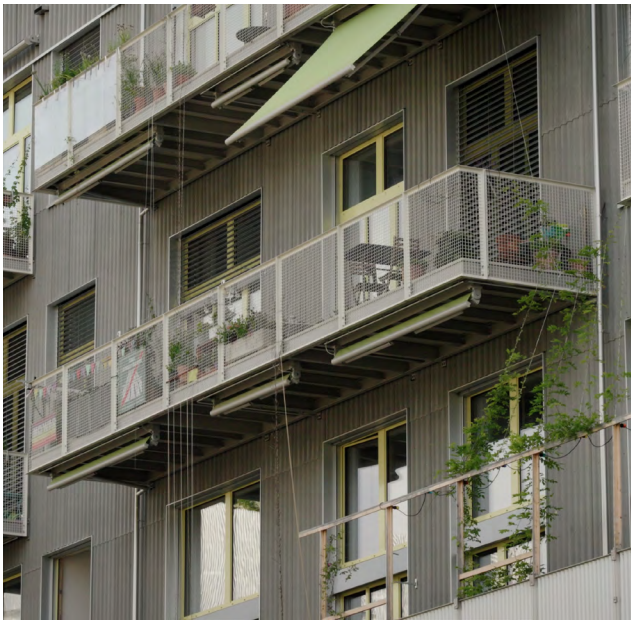
Ziele, Fragen und methodisches Vorgehen

Hier setzte das Forschungsprojekt mit dem Titel *Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen – neue Wohnkonzepte in der Schweiz* an, welches im November 2024 nach zweieinhalbjähriger Laufzeit abgeschlossen wurde.

Zielgruppen sind im Wesentlichen *Initiant:innen sowie (potenzielle) Trägerschaften* derartiger Wohnkonzepte, aber auch *(potenzielle) Bewohner:innen sowie weitere interessierte Akteur:innen* aus Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Sie erhalten Hinweise darauf, welchen Stellenwert die untersuchten Wohnkonzepte in der Schweiz derzeit haben, welche Chancen und Risiken mit ihnen einher gehen und wie sie sich zukünftig entwickeln könnten.

Im Forschungsprojekt wurden folgende drei Ziele verfolgt:

- *Beitrag zur gelingenden Umsetzung künftiger vergleichbarer Wohnkonzepte*;
- *Information und Sensibilisierung von Akteur:innen des Wohnungsmarktes* über derlei neue Wohnkonzepte;
- *Beteiligung am wissenschaftlichen Diskurs* rund um neue Wohnkonzepte.



Der Holligerhof 8 mit Selbstausbauloft in Bern
© Luana Massaro (links), Murat Temel (rechts)

Folgende Fragen standen im Mittelpunkt:

- Welche *förderlichen Faktoren* unterstützen die Entwicklung und Planung, die Umsetzung sowie den Betrieb und die Nutzung in den drei Wohnkonzepte *Hallenwohnen, Selbstausbauloft* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung*?
- Welche *hinderlichen Faktoren* zeigen sich in der Entwicklung und Planung, der Umsetzung sowie dem Betrieb und die Nutzung der Wohnkonzepte?

Um die Ziele zu erreichen und die Fragen zu beantworten, wurden verschiedene Phasen der Wohnkonzepte berücksichtigt, verschiedene Perspektiven einbezogen und verschiedene Methoden angewendet.

Die *Phasen* der Wohnkonzepte lassen sich folgendermassen beschreiben:

- *Phase 1:* Entwicklung und Planung des Wohnkonzepts (z. B. die involvierten Akteur:innen, die Prozessgestaltung, die Produkte wie Planungsleitfaden, Finanzierung, Rechtsform);
- *Phase 2:* Umsetzung des Wohnkonzepts (z. B. die Gestaltung von Grundrissen, der Umgang mit Materialen, die Vermietungspraxis, die gemeinsame bauliche Umsetzung, die Gruppenfindungsprozesse);
- *Phase 3:* Betrieb und Nutzung des Wohnkonzepts (z. B. Nutzungsweisen, Umgang mit dem Gebauten, Zusammenleben, Bedeutungen des Wohnens, Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit, Gestaltungsspielräume, Inklusion verschiedener Gruppen).

Die Fragen nach den förderlichen und hinderlichen Faktoren erfordern *unterschiedliche Perspektiven: diejenige der Genossenschaften (als Trägerschaften)* und diejenige der *(zukünftigen) Bewohner:innen,* ausserdem diejenige der für die jeweiligen Wohnkonzepte verantwortlichen *Architekt:innen* sowie ergänzend weitere Fachpersonen, unter anderem aus den Bereichen Wohnraum-/Wohnbauförderung, Baurecht, private Immobilienwirtschaft, Genossenschaftswesen, Genossenschaftsforschung, Architektur- und

Das Projekt Koch mit Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in Zürich
© Giorgio von Arb

Planungssoziologie. Diese weiteren Fachpersonen waren teilweise in die Wohnkonzepte involviert, teilweise nicht.

Die zentrale Methode waren *qualitative Leitfadeninterviews*, von denen insgesamt 31 geführt wurden. Neben den Interviews wurden mit den Bewohner:innen Begehungen der Wohneinheiten gemacht und dabei *fotografiert* und anschliessend *Memos* (Gedankenprotokolle) erstellt. Ferner konnten *Veranstaltungen* rund um die Wohnkonzepte besucht sowie vielfältige *Dokumente* einbezogen werden. Wesentlich für die Qualitätssicherung des Forschungsprojekts war schliesslich die Zusammenarbeit mit einer *Begleitgruppe*, bestehend aus insgesamt zehn Fachpersonen aus unterschiedlichen Bereichen: Vertreten waren die Fördergeber:innen Bundesamt für Wohnungswesen BWO, das Finanzdepartement der Stadt Zürich sowie die Senn Development AG, weiter die Trägerschaften der untersuchten Wohnkonzepte; das sind die Genossenschaft Kalkbreite, die Genossenschaft Warmbächli sowie die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Ausserdem waren die Perspektiven der Westschweizer Genossenschaften sowie der Wohn-, Architektur- und Planungsforschung mit dabei.

Die erhobenen Daten zu den neuen Wohnkonzepten (Interviews, Dokumente, Fotos, Informationen aus Begehungen) wurden *inhaltsanalytisch ausgewertet*, zunächst einzeln und anschliessend vergleichend.

Das Ergebnis waren 30 Bausteine. Diese Bausteine stellen zentrale Fragen und Antworten dar, die jeweils auch die wesentlichen förderlichen und hinderlichen Faktoren für die Umsetzung vergleichbarer Wohnkonzepte umfassen. Sie werden in der ausführlichen Publikation «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen: 30 Fragen und Antworten für die Praxis» dargestellt.

Neue Wohnkonzepte mit historischen Vorläufern

Zunächst hat sich gezeigt, dass die untersuchten Wohnkonzepte zwar neu im genossenschaftlichen Kontext sind, jedoch nicht per se. Denn sie haben vielfältige historische Vorläufer, bezogen auf den Selbstausbau beispielsweise die Wiener Siedlerbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Für die Entwicklung dieser Wohnkonzepte in der Schweiz war besonders die Zürcher Zwischennutzungs- und Hausbesetzungsszene prägend. Vertreter:innen dieser Szene haben seit den 1990er Jahren auf verschiedenen ehemaligen Industriearealen das Hallenwohnen gewissermassen erfunden – und später auch wesentlich den Anstoss gegeben, das Hallenwohnen in den genossenschaftlichen Kontext zu übertragen.

Schon das frühe Hallenwohnen zeichnete sich durch die *Elemente Selbstausbau und Gemeinschaft* aus. Selbstausbau in den untersuchten Wohnkonzepten heisst, dass die Trägerschaften Wohneinheiten im Edelrohbau zur Verfügung stellen und die Bewohner:innen diese nach eigenem Gutdünken selbst ausbauen. Der Edelrohbau umfasst in den meisten Fällen vorab installierte Nasszellen, Küchen und Elektroinstallationen. Zudem ermöglichen die Wohnkonzepte gemeinschaftliches Zusammenleben innerhalb der Wohneinheiten, aber auch darüber hinaus in die weitere Nachbarschaft.

Die Bedeutung der beiden Elemente Selbstausbau und Gemeinschaft unterscheidet sich zwischen den Wohnkonzepten: Beim Hallenwohnen und beim Selbstausbauloft sind der Selbstausbau und das gemeinschaftliche Wohnen gleichermassen wichtig, wohingegen bei den Rohbaueinheiten der Selbstausbau konzeptionell im Vordergrund steht, eine gemeinschaftliche Nutzung kann sich dennoch entwickeln, muss aber nicht.

Betrachtet man die drei Wohnkonzepte beziehungsweise die fünf untersuchten einzelnen Wohneinheiten, so fallen unterschiedliche Zugänge und Konzepte davon auf, wie Selbstausbau und Gemeinschaft umgesetzt und miteinander kombiniert werden. Dies gilt sowohl auf Ebene der Trägerschaften (für die Wohnkonzepte) wie auch auf Ebene der Bewohner:innen (für die Wohneinheiten). Es finden sich unterschiedliche Formen des Selbstausbaus, und in den verschiedenen Phasen und personellen Konstellationen ist der Gemeinschaftsaspekt von wechselnder Bedeutung. Die untersuchten Wohnkonzepte sind auch nicht eindeutig definier- oder abgrenzbar. Vielmehr finden sich etliche andere, die ebenfalls vielfältig umgesetzte vergleichbare Elemente aufweisen – sowohl den Selbstausbau wie auch den Gemeinschaftsaspekt betreffend.

Geringer Wohnflächenverbrauch durch Raumhöhe relativiert

Damit die Wohneinheiten für den Selbstausbau und das Wohnen von Gruppen geeignet sind, sind sie mehrheitlich gross und hoch: Die Wohnflächen betragen zwischen 115 und 280 Quadratmeter, nur in einem Fall sind es 34 Quadratmeter; die Höhen der fertig gestellten Wohnkonzepte belaufen sich auf 3.20 bis 4.60 Meter, die Rohbaueinheiten werden noch höher sein.

In den Wohneinheiten leben eine Einzelperson sowie Gruppen zwischen sieben und 18 Personen; insgesamt sind es in allen fünf Wohneinheiten 34 Bewohner:innen. Der Wohnflächenverbrauch liegt zwischen 15.1 und 34 Quadratmetern pro Person und damit weit unter dem schweizerischen Durchschnitt von 46.5 Quadratmetern pro Person. Der vergleichsweise geringe Wohnflächenverbrauch in den Wohnkonzepten ist allerdings durch die Überhöhe der Räume zu relativieren.

Selbstausbau nicht unbedingt günstiger

Die Kosten für das Wohnen in den Wohneinheiten variieren stark und sind in Summe nur abzuschätzen: Neben der Monatsmiete pro Kopf fallen Genossenschaftsanteile sowie Kosten für den Selbstausbau an. Letztere variieren stark, beispielsweise je nachdem, was selbst und was im Auftrag professionell ausgeführt wird, welche Materialien woher bezogen werden und inwiefern noch Bekannte und Freund:innen (ohne Bezahlung) beim Selbstausbau unterstützen. Allen Bewohner:innen gemeinsam ist, dass sie sehr viel Zeit in die partizipativen Entwicklungsprozesse sowie den Selbstausbau und teilweise auch in die sozialen Prozesse innerhalb der Wohneinheiten investieren. Wenn man alle Aufwendungen einrechnet, vor allem in Form von Zeit und Geld für die Umsetzung, so erweisen sich die Wohnkonzepte nicht als besonders günstig.

Wohnen als soziales Anliegen

Die oder den typischen Bewohner:in der untersuchten Wohnkonzepte gibt es nicht: Die Altersspanne der Bewohner:innen beträgt drei bis knapp 60 Jahre. Die zusammenwohnenden Personen sind teilweise familial verbunden. Die Motive, so zu wohnen, sind ebenfalls heterogen. Was die Bewohner:innen weitgehend verbindet, ist der Wunsch, unkonventionell zu wohnen, sowohl baulich (z. B. nicht in einer typischen 3- oder 4-Zimmer-Wohnung) als auch sozial (z. B. nicht als Paar oder Kleinfamilie in einer Wohnung). Es ist ihnen ein Anliegen, ressourcenschonend zu leben, indem sie beispielsweise auf private Fläche weitgehend verzichten und vieles mit anderen teilen. Insofern ist es für einige auch ein politisches Statement, so zu leben.

Viele Bewohner:innen bringen biografische Erfahrungen mit alternativem Wohnen und Arbeiten sowie umfangreiches handwerkliches Wissen und Geschick mit. Dieses Wissen und Geschick anzuwenden, indem sie das eigene Wohnen – baulich und sozial – nach Gutdünken miteinander gestalten, sich darin ein Stück weit selbstverwirklichen, das ist vielen wichtig. Und: Sie verfügen alle über die notwendigen finanziellen, zeitlichen und sozialen Ressourcen, um sich auf den Selbstausbau und die Gemeinschaft überhaupt einlassen zu können. Insofern sind sie in ihrer Heterogenität auch in gewisser Weise homogen.

Konsequentes Ausloten des Machbaren und Wünschbaren

Die Trägerschaften gehen mit den untersuchten Wohnkonzepten neue Wege und loten – auch gemeinsam mit den Bewohner:innen und den Architekt:innen – offensiv die Grenzen des baulich, rechtlich und sozial Machbaren und Wünschbaren aus. Dabei legen sie grossen Wert auf partizipative Formate und Prozesse, in welchen sich alle genannten Akteur:innen sowie weitere Interessierte beteiligen. Dies gilt für sämtliche Phasen: Entwicklung und Planung, Umsetzung sowie Betrieb und Nutzung.

Das Ausloten des Machbaren und Wünschbaren wirft auf Seiten der Trägerschaften sowie der Bewohner:innen zahlreiche Fragen auf. Diese Fragen wurden im Forschungsprojekt ergründet, systematisiert und Antworten gesucht. Einige Antworten sind offengeblieben. Ein besonderes Augenmerk lag auf der Identifikation *förderlicher und hinderlicher Faktoren*, die sich in den verschiedenen Phasen Entwicklung und Planung, Umsetzung sowie Betrieb und Nutzung zeigen. Dazu lässt sich zusammenfassend sagen:

Auf Seiten der Trägerschaften braucht es grundsätzlich den konsequenten Willen, ein derartiges Experiment zu wagen, und damit verbunden eine grosse Offenheit, Mut, Geduld, Durchhaltevermögen und anderes mehr. Mit diesen Wohnkonzepten stellen sie ihre eigenen Prinzipien auf den Prüfstand, denn einige davon werden durch diese hinterfragt oder überhaupt ausser Kraft gesetzt, namentlich etwa die Steuerung der sozialen Durchmischung oder die Förderung und Ermöglichung von preisgünstigem Wohnen.

Hohe finanzielle und rechtliche Voraussetzungen

Wichtige Voraussetzungen sind eine gute *finanzielle Ausstattung* respektive vertrauensvolle Finanzierungspartner:innen sowie eine *realistische Finanzplanung*, verbunden mit der *Bereitschaft zum finanziellen Risiko*, dies insbesondere für Trägerschaften. Um das finanzielle Risiko abzufedern, kann es hilfreich sein, einen Plan B in der Hinterhand zu haben, falls sich für das angebotene neue Wohnkonzepte nicht genug Interessierte finden lassen. Finanziell schlägt sich unter anderem nieder, dass seitens der Trägerschaft in der Regel sehr viel Zeit in die Entwicklung und Planung sowie Begleitung der Bewohner:innen investiert werden muss.

Trägerschaften, aber auch Bewohner:innen sind bereit, *rechtliches Neuland und rechtliche Grauzonen* zu betreten und in diesen kreative, praktikable und legale Lösungen zu finden. Dies betrifft vor allem bewilligungsrechtliche Aspekte des Selbstausbaus rund um Einbauten und Möblierungen. Dementsprechend ist seitens Trägerschaften eine sehr *gute Kenntnis der Gesetzeslage* erforderlich.

Gute Rahmung und Begleitung durch die Trägerschaften

Eine gute Rahmung und Begleitung durch die Trägerschaften ist wichtig, um den Bewohner:innen einen klaren, aber nicht zu engen Gestaltungsrahmen zu bieten, ohne sie zu überfordern und um die Sicherheit zu gewährleisten (z. B. mit dem Einholen von Baubewilligungen).

Der Gestaltungsrahmen beginnt bei den architektonischen Raumstrukturen (z. B. Raumhöhe, Raumtiefe, Lichteinfall, Vorinstallationen, Einbauten) und geht bis hin zur Regulierung des Selbstausbaus und des Zusammenlebens. Wichtig ist, dass die Trägerschaften *die Bewohner:innen fachlich beraten und begleiten*, vor allem in der anfänglichen Selbstausbauphase. Hierbei bewährt sich eine Kombination aus genossenschaftsinternen Fachpersonen aus den Bereichen Bauleitung sowie Partizipation und Gemeinwesen, die mit einer vertrauensvollen und offenen Haltung in die Zusammenarbeit mit den Bewohner:innen gehen. In der Selbstausbauphase gilt es auch, die Arbeiten der Handwerker:innen und der Bewohner:innen in der Siedlung (logistisch) gut in Einklang zu bringen.

Bauliche Weiterentwicklung als Herausforderung

Bedenkenswert ist weiter die Frage der *baulichen Weiterentwicklung der Wohnkonzepte*, etwa betreffend die Rückbaupflicht für ausziehende Bewohner:innen. Diese Frage wird bisher *vorläufig* gelöst, dass diese Rückbaupflicht grundsätzlich gilt und auch mietvertraglich so festgelegt ist/wird, aber mit Augenmass verfolgt werden soll. Wie damit letztlich am besten umzugehen ist, muss sich erst noch in der Praxis zeigen. Dieser Umstand, dass erst noch praktische Erfahrungen gemacht werden müssen, spiegelt sich auch in den Mietverträgen wider, die in Teilen neu entwickelt werden müssen. Auch werden verschiedene Modelle des Vermietens umgesetzt, wobei sich die Vermietung an einen Verein – mit Vor- und Nachteilen – als gute Option sowohl für die Trägerschaften wie auch für die Bewohner:innen erweist.

Vielfältig gelebte Gemeinschaft

Der Aspekt von *Gemeinschaft* kommt in unterschiedlichen Facetten zum Ausdruck: Zunächst ist das gemeinsame Entwickeln, Planen und Umsetzen der untersuchten Wohnkonzepte wichtig. Dieses kann in der Gruppe, die gemeinsam ausbaut, gemeinschaftsstiftend wirken, fordert die Gruppe aber auch. Daher ist es wichtig, das *Miteinander kompetent und umsichtig zu gestalten,* etwa indem die Bedürfnisse, Ideen und Bedenken aller angemessen aufgenommen werden oder indem eine für alle stimmige Arbeitsteilung vereinbart wird. Das Ziel ist in der Regel, nach oder parallel zum gemeinsamen Selbstausbau auch gemeinschaftlich zu wohnen, primär innerhalb der Wohneinheiten, aber auch darüber hinaus bezogen auf die ganze Siedlung. Das gemeinschaftliche Wohnen wird sehr unterschiedlich gelebt. Wesentlich für ein gutes Zusammenleben ist unter anderem, Fragen der Regulierung des Zusammenlebens, von Privatheit und Öffentlichkeit sowie von Privatsphäre in der Gemeinschaft gut im Blick zu behalten und gegebenenfalls immer mal wieder auch neu zu verhandeln.

Differenzierte Betrachtung des Ressourcenverbrauchs

Eine weitere zentrale Frage ist diejenigen nach dem *Ressourcenverbrauch der Wohnkonzepte*: Es ist davon auszugehen, dass dieser aufgrund des sorgsamen Umgangs mit (oft wiederverwendeten) Materialien und des geringen Wohnflächenverbrauchs tendenziell geringer ist als im schweizerischen Durchschnitt. Der Aspekt des Ressourcenverbrauchs ist jedoch zu relativieren beziehungsweise zu differenzieren: Es spielt eine Rolle, ob die Umsetzung im Bestand oder im Neubau erfolgt, welche Materialien für den Selbstausbau tatsächlich gewählt werden und wie diese woher organisiert werden. Bei der Wohnfläche ist zu bemerken: Die Wohneinheiten haben Überhöhen, sodass weniger die Flächen als die Volumina relevant sind. Hinzu kommt, dass manche Bewohner:innen neben den von den Trägerschaften angebotenen Gemeinschaftsräumen auch extern Ausweichflächen konsumieren, beispielsweise indem sie Zimmer dazu mieten oder weitere Wohnsitze nutzen, wobei dies kein exklusives Merkmal der Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte ist, sondern auf viele andere auch zutrifft.

Politik, Verwaltung und Verbände als wichtige Gegenüber

Ein wichtiges Gegenüber für die Trägerschaften sind *Verantwortliche in Politik und Verwaltung*, vor allem in Bereich des Baubewilligungsrechts und der Wohnraum-/Wohnbauförderung (auf Bundes-, Kantons- und vor allem Gemeindeebene). Sind sie *kooperativ, kompetent und offen für neue Wohnkonzepte*, so erleichtert dies die Umsetzung solcher neuer Wohnkonzepte wesentlich. Inwiefern sie diese Haltung mitbringen, ist wiederum abhängig davon, ob die *wohnungspolitischen Agenden* innovative Wohnkonzepte als förderwürdig ansehen.

Speziell für Genossenschaften als Träger solcher neuer Wohnkonzepte ist ein wichtiger Akteur auch die *Genossenschaftsverbände*. Er kann mit seinem umfangreichen Knowhow unterstützend wirken, gerade bei noch wenig erfahrenen Genossenschaften. Und nicht zuletzt erweist sich das *gegenseitige Lernen* voneinander als essentiell, und zwar unter Trägerschaften, Bewohner:innen sowie Architekt:innen, aber auch zwischen diesen Akteursgruppen.

Zukunft in Nischen

Es gibt in der Schweiz ein *Bedürfnis nach derartigen Wohnkonzepten* mit Elementen von Selbstausbau und Gemeinschaft. Und es gibt *Trägerschaften* – bisher sind es Genossenschaften –, die sie umsetzen, weil es ihrem genossenschaftlichen Selbstverständnis entspricht, Innovationen im Wohnungsbau zu fördern. Allerdings sind es sowohl für Trägerschaften wie auch für Bewohner:innen *finanziell, rechtlich und sozial anspruchsvolle Wohnkonzepte*. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach ihrer Zukunft.

In der untersuchten Form werden solche Konzepte unserer Einschätzung nach eher *eine Nische* bleiben, da sie für alle Beteiligten ziemlich voraussetzungsvoll sind. Ein grösseres Potenzial sehen wir darin, dass Aspekte des (gemeinschaftlichen) Selbstausbaus auf andere Wohnungstypen oder Zielgruppen übertragen werden können. So könnten Wohnräume flexibler angepasst werden an sich verändernde Bedürfnisse, zum Beispiel wenn sich Familienkonstellationen verändern oder wenn sich der gegenwärtige Trend zu Kleinwohnungen wieder verkehrt. Die ausgeprägte Möglichkeit des Selbstgestaltens könnte auch Personen mit dem Wunsch nach einem konventionelleren Eigenheim ansprechen.

Förderlich für das Weiterdenken und -entwickeln solcher Wohnkonzepte könnte auch das aktuelle diskursive Umfeld zum Bauen im Bestand versus Neubau sein. Hierzu werden im Kontext der Nachhaltigkeit gerade lebhafte öffentliche und fachliche Debatten geführt. Damit verbunden ist die Frage, ob sich diese Konzepte für Altbauten und Neubauten gleichermassen eignen. Beide Varianten existieren, wie die Studie zeigt. Interessant könnten – vorbehaltlicher der rechtlichen Voraussetzungen – der (gemeinschaftliche) Selbstausbau etwa für Zwischennutzungen sein oder für die Umnutzung von Gewerbebauten.

Derzeit leisten Wohnkonzepte wie Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten einen wertvollen Beitrag zur *Diversifizierung und Bedürfnisorientierung des Angebots auf dem Schweizer Wohnungsmarkt.* Inwiefern sie tatsächlich einen relevanten Beitrag zum leistbaren und ressourcensparenden Wohnen darstellen, wird sich allerdings noch weisen müssen. Ihr Platz als *innovationsfördernde Nische und Experimentierfeld* dagegen scheint unbestritten.