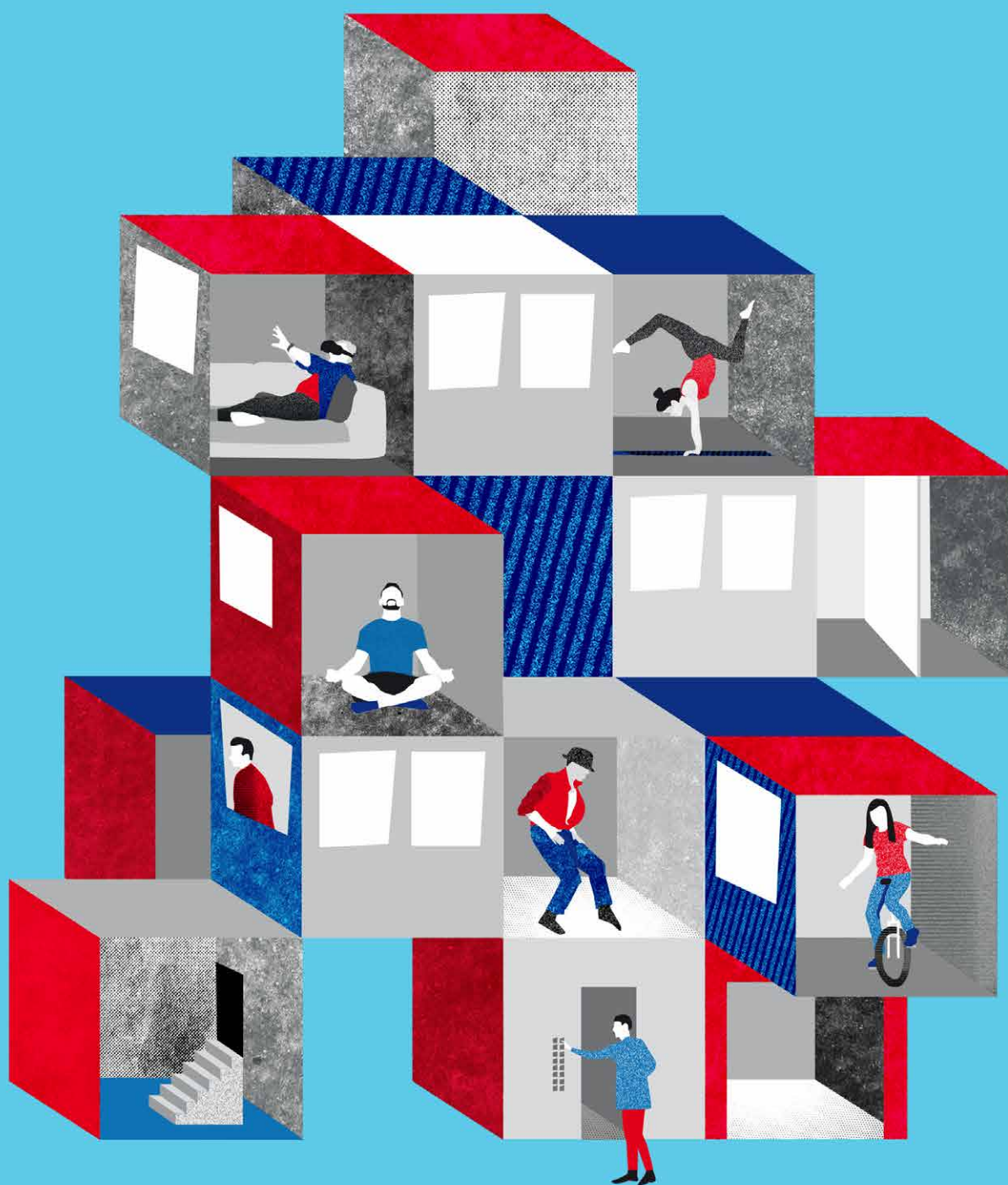


MICROLIVING

Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert

Von Stefan Breit und Detlef Gürtler



Impressum

Autoren

Stefan Breit und Detlef Gürtler

Mitarbeit

Sascha Gerster, Sektion Energiewirtschaft, Kanton Zürich

Lektorat

Supertext

Layout/Illustration

Joppe, Berlin

GDI Research Board

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

© GDI 2018

Herausgeber

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

Im Auftrag von

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

Inhalt

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

Vorwort

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

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

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

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

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

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

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

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



Markus Kellermüller, CEO i Live (Schweiz) AG



Summary

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

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

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

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

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

1. COLLECTIVE DIVERSITY

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

2. PEAK HOME

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

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

3. PLATFORM LIVING

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

4. AUGMENTED CONVENIENCE

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

5. BRANDED LIVING

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

6. SOMEWHERE STRIKES BACK

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

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

© GDI 2018

Herausgeber

GDI Gottlieb Duttweiler Institute

Langhaldenstrasse 21

CH-8803 Rüschlikon / Zürich

Telefon +41 44 724 61 11

info@gdi.ch

www.gdi.ch