

Vom «Hüsli-Traum» zum Cluster-Wohnen

Alleine und doch gemeinsam

Das Wohnglück des durchschnittlichen Schweizers ist vielerorts der «Hüsli-Traum» – jeder will sein eigenes kleines Refugium. Die Nachfrage ist ungebrochen. In der Schweiz gab es 2015 knapp 1 Million Einfamilienhäuser.

Der Ruf des Einfamilienhauses ist angekratzt. Es steht symbolisch für die Zersiedelung und die Zubetonierung der Landschaft. Der politische Widerstand gegen die «Hüsli-Schweiz» ist stark verbreitet. Trotz aktuell sehr attraktiven Hypothekar-Konditionen können sich viele Personen heute den Traum vom Hüsli auch finanziell nicht mehr leisten. Das Einfamilienhaus wird sodann längst nicht den Bedürfnissen aller gerecht. Während eine junge Familie häufig ein Einfamilienhaus möchte, wäre damit Leuten in einem anderen Lebensstadium schlecht gedient.

Dies gilt mitunter für den klassischen WG-Bewohner, der in der Regel möglichst günstige Konditionen will und den sozialen Kontakt sucht. Spezielle Wohnbedürfnisse haben im Weiteren altersbedingt oder anderweitig gesundheitlich eingeschränkte Leute. Gleiches gilt für die Lebensumstände, die sich massgeblich verändern können. Auch die Bedürfnisse von Einzelternfamilien erfordern teils eine andere Gestaltung des Wohnraumes. Die Anzahl von Einzelternfamilien und auch von Singles ist stark zunehmend. Speziell in urbanen Gegenden sind in den letzten Jahren neuartige Konzepte entstanden. In Zürich machten beispielsweise die in vielerlei Hinsicht visionäre Überbau-

ung in der Kalkbreite oder das Hunziker-Areal Schlagzeilen. In der Kalkbreite ist in einem einzigen Gebäude eine Art «Dorf in der Stadt» entstanden. Auf dem Dach eines Tramdepots finden sich dort u. a. verschiedene Läden, Restaurants, ein Kino, ein Geburtshaus und zahlreiche Wohnungen.

Sowohl in der Kalkbreite als auch im Hunziker-Areal werden neue Wohnformen angeboten, darunter auch Cluster-Wohnungen. Es handelt sich dabei um eine Art Mischform zwischen Kleinwohnung und Wohngemeinschaft. Eine entsprechende Einheit besteht in der Regel aus mehreren Clustern, die beispielsweise einen den individuellen Nutzern exklusiv zugewiesenen Schlafraum, eine Nasszelle sowie einen kleinen Aufenthaltsraum beinhalten (inkl. Kochnische). Daneben bestehen für alle Bewohner einfach zugängliche, gemeinschaftlich genutzte Ess- und Wohnräume sowie eine grosse Küche und Toiletten/Bäder sowie Arbeitsflächen.

Im Hunziker-Areal in der Liegenschaft Dialogweg 6 wurden ausschliesslich Cluster-Wohnungen erstellt. Es sind total elf Stück von unterschiedlicher Grösse, die jeweils 7 bis 12 Bewohnern Platz bieten. Die Bewohner der elf Wohnungen umfassen u. a. junge Erwachsene, die nicht alleine, aber auch nicht in einer WG wohnen wollen. Sodann sind Patchwork-Familien dort zu Hause, die eine gewisse Unterstützung beanspruchen. Auch betreutes Wohnen ist vorgesehen. Es wohnt dort eine Gruppe Jugendlicher ebenso wie eine Gruppe von Bewohnern mit Behinderung, die teilweise betreut werden.

Architektonische Ausgestaltung und Nutzungsregelung

Cluster-Wohnungen müssen architektonisch besondere Vorgaben erfüllen. Grundrisspläne und Fotos der genannten Liegenschaft Dialogweg 6 in Zürich-Oerlikon sind teils online abrufbar. Mit Blick etwa auf die zahlreich erforderlichen Wasserstränge usw. wurde ein Grundriss entworfen, der auf jeder Etage grundsätzlich deckungsgleich ist. Die gemeinschaftlichen Zonen sind teils grosszügig ausgestaltet und bieten so etwa auch die Möglichkeit, Hauskonzerte oder Feste abzuhalten. Es werden gezielt Ein- und Ausblicke zugelassen. Die ganze Liegenschaft bildet einen stimmigen Mix

zwischen Möglichkeiten zum Rückzug und offenen Gemeinschaftsflächen. Entscheidend für die Ausgestaltung der Räume und auch der Nutzungsregelung sind schliesslich die Bedürfnisse der Bewohner. In der Überbauung Kalkbreite wird daher zwischen den drei Formen «Siedler», «Nomaden» und «Grosshaushalt» unterschieden. Mit Bezug auf das Wohnen im Alter bewirbt die Kalkbreite ihre Cluster-Wohnungen damit, dass der Einkauf im gleichen Gebäude gemacht werden kann, eine gegenseitige Unterstützung selbstverständlich ist, im Grosshaushalt täglich eine Mahlzeit zubereitet und angeboten wird und dass sogenannte Desk-Dienste wie Reinigung, Einkaufen, Versand usw. angeboten werden.

Juristische Aspekte

Eine Cluster-Wohnung kann grundsätzlich in gleicher Art und Weise vermietet werden wie eine gewöhnliche Wohnung – also mittels Einzelmietvertrag zwischen jedem Bewohner und der Vermieterschaft. Dies erscheint mit Blick auf verschiedene Aspekte aber regelmässig nicht ideal.

Angesichts der Nähe zwischen den Bewohnern in dieser Wohnform sollte den Bewohnern wenn immer möglich eine gewisse Eigenständigkeit gewährt werden. Nur dann werden sie auch bereit sein, sich stärker als in einem Mietverhältnis sonst üblich zu engagieren und Verantwortung zu übernehmen. Es gilt zu klären, wie ein für beide Seiten guter Mittelweg gefunden kann. Da Cluster-Wohnungen hierzulande eine neue Erscheinung sind, fehlt es an einer langjährigen praktischen Erfahrung mit solchen Mietverhältnissen.

Regelmässig werden Cluster-Wohnungen an Vereine vermietet. Die Vereine setzen sich zusammen aus allen Bewohnern der betreffenden Cluster-Wohnung. Sie schliessen dann mit den einzelnen Bewohnern Untermietverträge. Gegenüber der Vermieterschaft ist mithin der Verein Schuldner des Mietzinses. Wie der Verein den Mietzins für die gesamte Cluster-Wohnung unter den einzelnen Bewohnern aufteilen will, ist grundsätzlich in den jeweiligen Untermietverträgen zu regeln. In der Praxis findet sich das Modell, dass der Mietzins strikt auf den Quadratmetern der dem

einzelnen Bewohner exklusiv zugewiesenen Wohnfläche bestimmt wird und dazu ein Bruchteil betreffend die Restfläche addiert wird. Für die Vermieterschaft hat das «Vereinsmodell» den Vorteil, dass der Verwaltungsaufwand deutlich geringer ausfällt als bei der separaten Vermietung jedes einzelnen Clusters. Allerdings verliert sie auch die Möglichkeit zur Auswahl der Mieterschaft. Zur ausgeglichenen Interessenwahrung von Bewohnern und Vermieterschaft sollte u. a. Folgendes vorgesehen werden:

- Die Vermieterin stellt die Vorlagen für die Vereinsgründung zur Verfügung.
- Die Vermieterin stellt die einheitliche Vorlage für die Untermietverträge aus.
- Die Vermieterin und der Hauptmieter (der jeweilige Verein) verständigen sich über die Kriterien der Personen, die als Bewohner infrage kommen. Dies ist von besonderer Bedeutung, falls in irgendeiner Form sozial, körperlich oder anderweitig bedürftige Personen berücksichtigt werden sollen. Andernfalls kann die Vermieterschaft die Zustimmung zu neuen Bewohnern ausnahmsweise verweigern.
- Die Abnahme der exklusiv benutzten Cluster und die Regulierung eines allfälligen Schadens sollen unter unmittelbarem Miteinbezug der Vermieterschaft erfolgen.
- Der Umstand, dass primär der Verein für den Mietzins gegenüber der Vermieterschaft haftet, führt offenbar nur selten zu Schwierigkeiten.
- Individuell zu klären ist auch, ob allfällige Leerstände zu einer (teilweisen) Reduktion des Mietzinses führen.

Als Fazit lässt sich festhalten: Cluster-Wohnen ist eine spannende neue Wohnform. Dies gilt speziell auch für Bewohner mit besonderen Bedürfnissen. In diesen Fällen lässt sich das Mietverhältnis mit einzelnen Mietverträgen je Bewohner wohl oft am zielführendsten regeln. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich die beschriebene Form mit einem Verein als Hauptmieter, der dann Untermietverhältnisse abschliesst, durchsetzen wird. In diesem Kontext könnte manche juristische Frage spitzfindig erörtert werden. Es ist aber zu hoffen, dass zumindest in der Praxis ein pragmatischer Umgang damit gefunden wird. ●



Rafael Meier ist Rechtsanwalt bei der auf Immobilien-, Miet- und Baurecht spezialisierten Zürcher Anwaltskanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte. Er ist beratend und prozessierend tätig.