

MELEVEN AG

DIE URBANE ZELLE: DAS ENDE DER VIERZIMMERWOHNUNG IM ZENTRUM.

Die These: Die Demografie zwingt die Immobilienwirtschaft zu einem radikalen Paradigmenwechsel. Schweizer Städte verlangen kompromisslos nach Mikrowohnungen unter 20 Quadratmetern. Die Agglomeration erfordert zeitgleich die Rückkehr zum Mehrgenerationenhaus. Die Mitte stirbt.

Die Trennung vom Tourismus

Wir klären vorab eine Grenze. Dieser Text handelt nicht von Airbnb. Die kurzfristige Vermietung an Touristen ist ein isoliertes Geschäftsmodell, das der Hotel-Regulierung unterliegen sollte. Wir sprechen hier vom permanenten, primären Wohnraum für eine fundamental veränderte Gesellschaft.

Die Architektur der Scheidung

Ehen scheitern. Die Quoten sind hoch und stabil. Wenn sich ein Paar trennt, mutiert ein einzelner Familienhaushalt über Nacht zu zwei getrennten Wohnbedürfnissen. Beide Elternteile benötigen eine physische Basis in der Stadt. Diese Zersplitterung der familiären Struktur verdoppelt künstlich die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Einheiten. Der Markt baut jedoch weiterhin für die intakte Familie der Achtzigerjahre. Das ist eine Fehlallokation von Kapital.

Die Diktatur der Zeit

Die Schweiz ist der globale Knotenpunkt für multinationale Konzerne. Wer in Zürich, Zug, Basel

oder Genf Karriere macht, leistet 60 bis 70 Stunden pro Woche. Für diese Leistungsträger ist Zeit die einzige absolut limitierte Ressource. Der Arbeitsweg ist unproduktive tote Zeit. Niemand pendelt freiwillig eine Stunde nach einem Zwölfstundentag. Diese Arbeitskräfte verlangen nach einer urbanen Zelle. Ein Bett, eine Dusche, eine schnelle Datenleitung. Maximal 20 Quadratmeter, in Gehdistanz zum Schreibtisch.

Wer heute noch die klassische Vierzimmerwohnung im Zentrum baut, baut kompromisslos am Markt vorbei.

Die flüchtige Generation

Die Geburtsjahrgänge 1994 bis 2004 verändern den Markt. Sie meiden langfristige Bindungen. Weder an Arbeitgeber noch an Partner, noch an Orte. Sie sind urbane Nomaden. Besitztum ist für sie kein Status, sondern Ballast. Ein grosser Grundriss bindet Kapital und schränkt die

Flexibilität ein. Sie fordern minimale, hochfunktionale Flächen, die sie jederzeit wieder aufgeben können.

Wer weiterhin die Mitte baut, baut am Markt vorbei.

Marc Victor Locher

Das verlängerte Nest

Die Jugend bleibt länger zuhause. Das «Hotel Mama» federt den wirtschaftlichen Druck ab. Wenn diese jungen Erwachsenen das elterliche Haus schliesslich verlassen, fehlt das Kapital für klassische Wohnungen. Der erste Schritt in die Unabhängigkeit ist heute finanziell nur noch über minimale Grundrisse darstellbar.

Die Stadt gehört dem Individuum. Die gut erschlossene Agglomeration gehört wieder der Gemeinschaft.

Der Kontrapunkt: Die Renaissance der Sippe

Bedeutet dies das Ende der grossen Wohnung? Nein. Sie verschiebt sich nur geografisch. Die Stadt gehört dem Individuum. Die gut erschlossene Agglomeration gehört der Gemeinschaft.

Wer heute familiäre oder tiefe soziale Bindungen lebt, weicht entlang der S-Bahn-Linien aus. Dort verlangt der Markt exakt das Gegenteil der Stadt: Massive, grosse Grundrisse. Wir müssen veraltete Einfamilienhäuser zu Zwei-Haushalt- oder Mehrgenerationen-Strukturen aufrüsten. Wir brauchen Flächen für vier bis sechs Personen.

Das Prinzip ist archaisch, aber hochgradig effizient: Die «Sippe» lebt zusammen. Nur ein Mitglied nimmt den Pendlerweg in die Stadt auf sich. Der Rest – Kinder, Betreuer, Grosseltern – nutzt die bestehende Infrastruktur der Agglomeration. Von der Schule bis zur medizinischen Versorgung.

Das Fazit

Die klassische Vierzimmerwohnung im Stadtzentrum ist ein architektonischer Kompromiss, der niemanden mehr dient. Für den urbanen Nomaden ist sie zu gross und zu teuer. Für die funktionierende Mehrgenerationen-Familie ist sie zu klein. Investoren müssen ihre Portfolios an den Rändern neu ausrichten: Mikrowohnungen im Zentrum. Grossstrukturen in der Agglomeration.