

ARCHITEKT ROLF STALDER

Vision



Essay Nr. 1 vom 17. Juni 2024

Innovative Raumwirtschaft

Vom Gästezimmer zum Airbnb-Trakt

Architekt Rolf Stalder AG

Helsinki-Strasse 7,
4142 Münchenstein
rolf.stalder@rolfstalder.ch
+41 79 415 35 01

Rolf Stalder
Architekt

Julia Schaffer
Geschäftsführerin &
Visionärin

www.rolfstalder.ch

Einleitung

In meiner langjährigen Karriere als Architekt, während der ich Hunderte von Häusern und Wohnungen gestaltet habe, ist mir ein wiederkehrendes Phänomen aufgefallen: Fast jeder Bauherr wünscht sich ein Gästezimmer. Die Realität zeigt jedoch, dass diese Räume meist ungenutzt bleiben und nur wenige Tage im Jahr tatsächlich ihrem Zweck dienen. Angesichts der hohen Immobilienpreise und der wachsenden Notwendigkeit, nachhaltiger zu bauen, stellt sich die Frage: Wie können wir solche ineffizient genutzten Räume besser nutzen?

Das brachliegende Potenzial von Gästezimmern

Nehmen wir an, ein typisches Gästezimmer misst 15 m² und macht 10 bis 15% der gesamten Wohnfläche aus. In einer Überbauung mit 20 Eigentumswohnungen könnte dieses Flächenpotenzial bedeutend effizienter genutzt werden, wenn man alle Gästezimmer in einen separaten Airbnb-Trakt auslagert. Diese Umstrukturierung könnte nicht nur die Bau- und Wohnkosten für die Eigentümer senken, sondern auch eine Einnahmequelle durch kurzfristige Vermietungen schaffen.

Kosteneinsparungen und Einnahmen durch innovative Raumnutzung

Stellen wir uns vor, jede der 20 Eigentumswohnungen kostet mit Gästezimmer 1.200.000 CHF. Ohne Gästezimmer könnten die Kosten auf 1.050.000 CHF reduziert werden. Dies ermöglicht eine Ersparnis von 3.000.000 CHF, die in den Bau eines Gästetrakts für Airbnb investiert werden könnte. Bei einer angenommenen Miete von 60 bis 80 CHF pro Nacht und einer Belegungsrate von 60% könnte ein jährlicher Ertrag von fast 300.000 CHF erzielt werden. Selbst nach Abzug von Reinigungs- und Energiekosten könnte jede Wohnung somit ihre Wohnkosten um etwa 1.000 CHF monatlich senken.

Vorteile für Bewohner und Gemeinschaft

Die Bewohner profitieren nicht nur finanziell. Durch die gemeinschaftliche Nutzung eines Airbnb-Trakts bleibt ihnen weiterhin die Möglichkeit erhalten, Gäste zu beherbergen, ohne dafür ständig ungenutzten Raum in der eigenen Wohnung vorhalten zu müssen. Zusätzlich wird das Gästezimmer nach jedem Gebrauch gereinigt, was den Komfort und die Bequemlichkeit für die Eigentümer erhöht.

Nachhaltigkeit und soziale Interaktion

Die Umwandlung von ungenutzten Gästezimmern in einen gemeinsamen Airbnb-Trakt fördert nicht nur eine nachhaltigere Nutzung von Bauressourcen, sondern kann auch die soziale Dynamik innerhalb einer Wohnanlage verbessern.

Schlussfolgerung

Die Idee, traditionelle, oft ungenutzte Gästezimmer in einem separaten Airbnb-Trakt zusammenzufassen, stellt eine innovative Lösung dar, die sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile bietet. Sie zeigt, wie durch kreative Raumplanung und gemeinschaftliche Nutzungskonzepte sowohl Wohnkosten gesenkt als auch Lebensqualität und nachhaltige Praktiken gefördert werden können. Diese Herangehensweise könnte ein Modell für zukünftige Wohnprojekte bieten, das effektive Raumnutzung, finanzielle Entlastung und eine stärkere Gemeinschaft fördert. Lassen Sie uns mutig genug sein, unsere Wohnkonzepte zu überdenken und durch innovative Lösungen die Herausforderungen des modernen Wohnens anzugehen.

Vielseitige Nutzungskonzepte für gemeinschaftliche Gästezimmer

Die Idee, ungenutzte Gästezimmer in einem dedizierten Trakt zusammenzufassen, bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten über Airbnb-Vermietungen hinaus. Dieser Ansatz ermöglicht es, innovative soziale, ökonomische und ökologische Ziele in Einklang zu bringen, indem Räume auf vielseitige Weise genutzt werden, die auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft und individuelle Lebenssituationen eingehen.

Langzeitaufenthalte für Menschen in Übergangsphasen

Ein spannender Ansatz könnte sein, diese Zimmer Menschen anzubieten, die sich in Krisenzeiten befinden oder dringend temporären Wohnraum benötigen. Ob es sich um Opfer von Naturkatastrophen, Menschen in Trennungssituationen oder junge Erwachsene in Ausbildung handelt, die auf der Suche nach einer ersten eigenen Bleibe sind – die flexiblen Wohnmöglichkeiten könnten in vielen Notlagen Unterstützung bieten. Die Wohnungen könnten möbliert und mit grundlegenden Annehmlichkeiten ausgestattet werden, um den Bewohnern einen sofortigen Einzug zu ermöglichen und ihnen die Zeit zu geben, die sie benötigen, um wieder auf die Beine zu kommen.

Wohnraum für Auszeiten und sabbaticals

Eine weitere Nutzungsmöglichkeit könnte darin bestehen, diese Räumlichkeiten Menschen anzubieten, die eine Auszeit vom Alltag nehmen möchten, sei es für ein sabbatical oder für eine kreative Schaffenspause. Diese Form des "Temporären Wohnens" kann besonders für Künstler, Schriftsteller, Wissenschaftler oder andere Berufsgruppen attraktiv sein, die Ruhe und Inspiration suchen, ohne sich langfristig binden zu müssen.

Integration von sozialen und therapeutischen Diensten

Zusätzlich könnten diese Räume für soziale und therapeutische Zwecke genutzt werden. Einige Zimmer könnten in kleine Beratungs- und Therapiezentren umgewandelt werden, die Dienstleistungen wie psychologische Beratung, Jobcoaching oder Sprachkurse für Neuankömmlinge anbieten. Diese Services könnten sowohl den Bewohnern der Überbauung als auch der umliegenden Gemeinschaft zur Verfügung stehen und somit einen wertvollen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt leisten.

Flexible Mietmodelle für temporäre Bewohner

Ein flexibles Mietmodell könnte es ermöglichen, die Zimmer sowohl kurz- als auch langfristig zu vermieten, je nach den aktuellen Anforderungen und Bedingungen. Solch ein Modell könnte die finanzielle Last für die Wohnungseigentümergeinschaft weiter reduzieren, indem es regelmäßige Einnahmen generiert.

Schlussfolgerung

Die Nutzung des Gästetraktes muss nicht auf kommerzielle Kurzzeitvermietungen beschränkt bleiben. Vielmehr bietet sie eine einmalige Gelegenheit, sozial verantwortungsvolle Wohnkonzepte zu realisieren, die sowohl den Einzelnen als auch der Gemeinschaft zugutekommen. Indem wir Räume flexibel und zweckgebunden einsetzen, können wir nicht nur ökonomische Vorteile schaffen, sondern auch eine Umgebung fördern, die Empathie und Unterstützung in den Vordergrund stellt. Dieser ganzheitliche Ansatz könnte ein wegweisendes Modell für zukünftige Wohnprojekte darstellen, das echte soziale Veränderung bewirkt und gleichzeitig ökologisch nachhaltig ist.

Architekt Rolf Stalder
Juli 2024

