

Tiny Apartments: Die wohl kleinste Mietwohnung der Schweiz

Isabel Strassheim

Tiny Apartments Leben auf nur 21 Quadratmetern – ein Mittel gegen die Wohnungsnot?

In Chur stehen die wohl kleinsten Mietwohnungen der Schweiz. Mieterin Eveline Müller zeigt, wie sie sich eingerichtet hat.



Publiziert heute um 11:30 Uhr



Rote Vorhänge als Trennung von Bett und Küchenzeile: Kompakt eingerichtet auf kleinster Fläche.

Foto: Samuel Schalch

Wenn Eveline Müller aufwacht, hat sie ihre Kleider gleich griffbereit. Sie hängen links neben ihr auf einer Kleiderstange, der zugleich Raumteiler zur Küchenzeile ist. Ein Einbauregal mit integriertem Pult steht direkt am Fussende ihres Bettes. Jeder Zentimeter ist durchgeplant, und alles, was Müller zum Wohnen braucht, findet auf 21 Quadratmetern Platz.

Die 24-Jährige, die ihren richtigen Namen aus Schutz ihrer Privatsphäre nicht publizieren möchte, wohnt seit anderthalb Jahren in ihrem Tiny Apartment. «Die Enge meiner Wohnung ist für mich ganz normal geworden», sagt Müller. Sie arbeitet in einem Luxushotel, wo die Einzelzimmer fast doppelt so gross sind wie ihre Wohnung.



Ein Blick erfasst die komplette Wohnung: Schlaf, Wohn- und Essbereich, Küchenzeile und Flur.

Foto: Samuel Schalch

Nach den [Tiny Houses](#) entstehen mehr und mehr Tiny Apartments in der Schweiz. «Micro-Apartments sind ein Bedürfnis», sagt Michael Schumacher. Der Architekt und Investor hat in Chur die wahrscheinlich kleinsten Mietwohnungen der Schweiz geschaffen: Das Projekt umfasst 49

Wohnungen und heisst Microcosmo.

Möblierte Miniwohnungen sind in der Schweiz meist luxuriös und teuer. Entweder sind sie als Hotelersatz für Geschäftsleute gedacht. Oder die Projekte weisen Besonderheiten wie die diesen Frühling bezugsfertigen und schon vermieteten Maisonette-Wohnungen am Zollikerberg an der Grenze zu Zürich auf. Eine 1½-Zimmer-Wohnung kostet dort 1870 Franken.

Mini, aber erschwinglich

In Chur zahlt Müller für ihre Wohnung dagegen 795 Franken im Monat, inklusive Strom, Heizung sowie WLAN.

«Es sind wenige Objekte zu einem so tiefen Preis auf dem Markt – schon gar nicht als Neubau und in guter Lage», sagt Robert Weinert von der Immobilienbewertungsfirma Wüest und Partner. Im Verhältnis zu grösseren Wohnungen ist das Tiny Apartment allerdings teuer: «Je kleiner eine Wohnung ist, desto höher ist ihr Quadratmeterpreis.» Als Grund nennt Weinert Fixkosten im Wohnungsbau, die immer gleich sind.

Schumacher war extrem nervös, als im Dezember 2022 sein Bau in Chur abgeschlossen war und die Vermietungen begannen. «Ich wusste nicht, ob die Nachfrage nach den Miniwohnungen auch wirklich da war.» Er hatte 11,3 Millionen Franken in das Microcosmo investiert. Seine Sorge war umsonst: Er hatte keinerlei Probleme, die Wohnungen zu vermieten.

Familien wie auch Singles mit grossen Wohnungen

Die Zahl der Einzelhaushalte nimmt in der Schweiz zu, schon jetzt lebt in 37 Prozent aller Wohnungen nur eine Person. Auch wer allein wohnt, hat meistens jedoch ein riesiges Apartment: Die durchschnittliche Wohnungsfläche von Mietenden in der Schweiz – inklusive Mehrpersonenhaushalte – beträgt im Schnitt 99 Quadratmeter, so die Daten des Bundesamts für Statistik von 2022.

Kompaktes Wohnen von Einzelpersonen ist ökologisch gesehen ein Fortschritt. «Das Wohnungsproblem allein können Miniwohnungen nicht lösen, denn es braucht natürlich auch Wohnungen für Familien», betont Weinert.

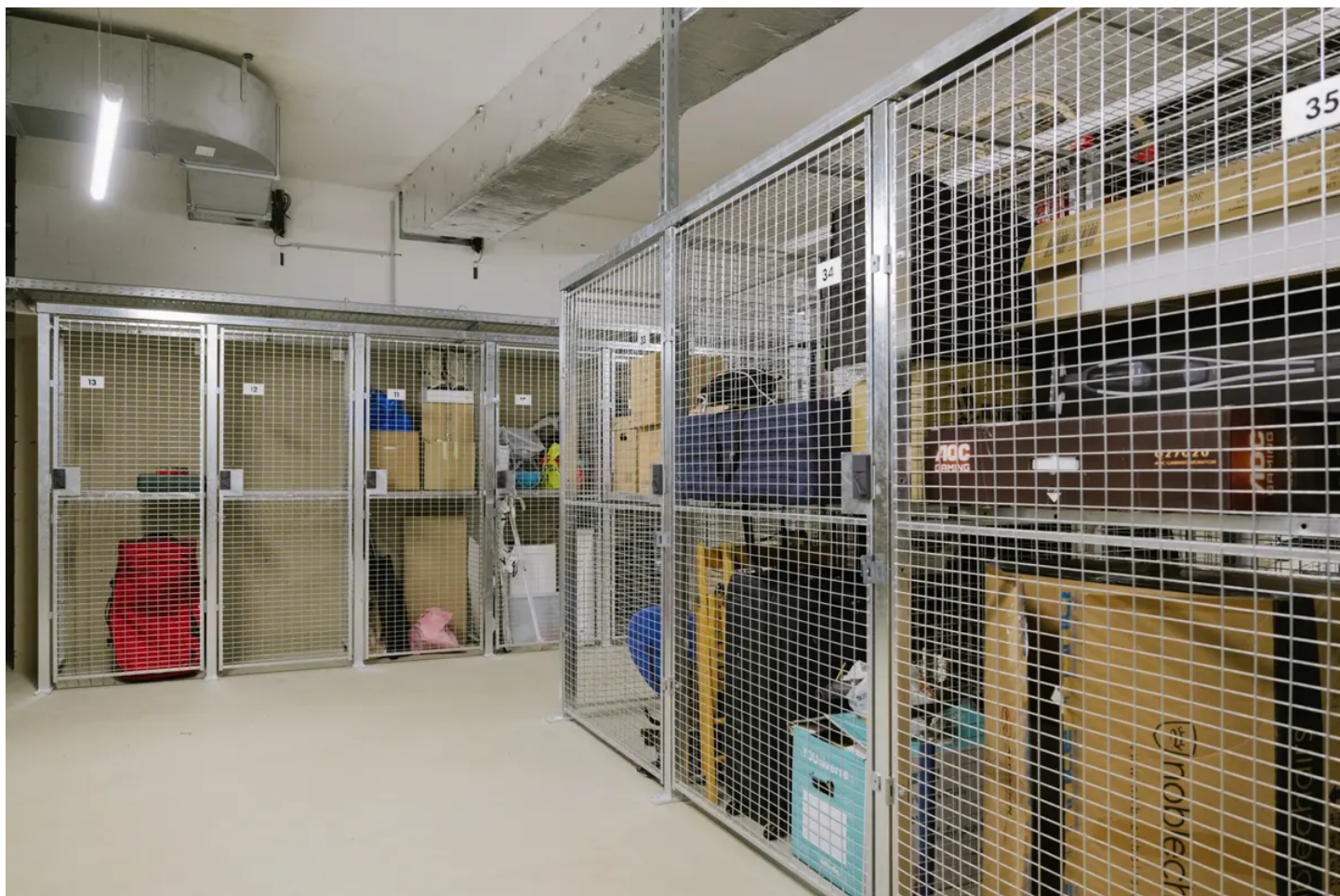
«Mehr als zwei Leute zum Essen kann ich nicht in meine Wohnung einladen», sagt Eveline Müller. Es gibt zwar zwei Stühle und eine Bank, auf die zwei Personen passen, und auch eine Spülmaschine – aber es ist schlicht zu eng.

Die Kleinstwohnung hat Müllers Lebensstil noch in anderer Hinsicht verändert: «Ich kaufe deutlich weniger Kleider.» Eine neue Bluse gibt es nur noch dann, wenn sie wirklich eine braucht. Das ist zwar

klar ökologisch – aber sie liebt Mode.

Dynamische Mietpreise

Das grösste Problem für Müller ist jedoch der Minikeller. Die Mietenden haben dort lediglich einen Spind. Ski passen zwar rein, aber für einen Schlitten reicht es nicht – was im Bündnerland ein Unding ist.



Eine Tiny-Wohnung hat auch nur einen Tiny-Keller: Pro Apartment gibt es einen Spind.

Foto: Samuel Schalch

Meistens bleiben Mietende nicht lange in Kleinstwohnungen. «Die Fluktuation ist deutlich höher als in grösseren Apartments», sagt Livio Schlegel, Immobilienverwalter vom Microcosmos. Für Vermieter sind Leerstandsrisiko und Aufwand wegen der häufigeren Wechsel grösser – weswegen sie den Mietpreis höher ansetzen.

Schumacher hat bei seinen Tiny Apartments dynamische Mietpreise eingeführt: Laut dem Mieterinnen- und Mieterverband ist das ein Novum in der Schweiz: Je kürzer die Mietdauer, desto höher der Preis. Auch bei einer Langfristmiete bleibt Schumacher jedoch bei einer Nettorendite von knapp 3,3 Prozent – zu den Vermietern, die übersetzte Preise verlangen, gehört er damit nicht.

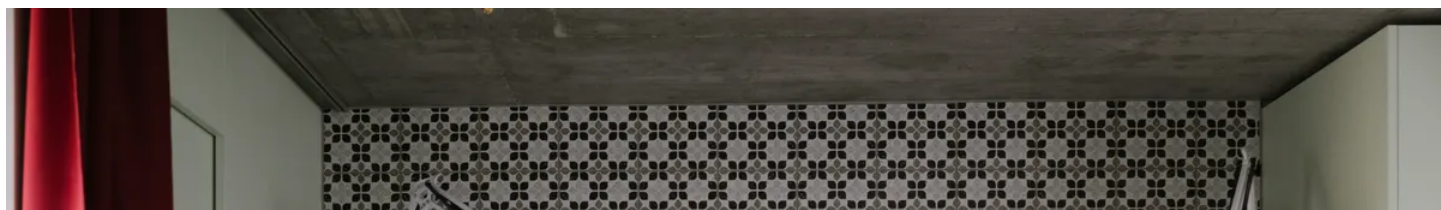
Waschsalon mit Sofas

Um seine Verwaltungskosten zu minimieren, hat sich Schumacher zudem etwas einfallen lassen: Die Mietenden schliessen ihre Verträge online ab. Und statt einen Wohnungsschlüssel bekommen sie einen Badge sowie eine Schliess-App aufs Handy.

Tiny-Apartment-Mieterin Müller zieht diesen Frühling in ein grösseres Apartment im Microcosmos um. Dieses hat 46 Quadratmeter und wirkt im Vergleich zum Mini-Apartment riesig.

Sandro Janett wohnt schon in einer dieser Wohnungen. Der Mietpreis: 1401 Franken. «Ich will nicht im gleichen Zimmer leben und schlafen, deswegen habe ich mich nicht für ein Tiny Apartment entschieden», sagt der 44-Jährige. Dies, obwohl er Wochenaufenthalter ist und übers Wochenende in sein Heimatdorf in den Bündner Bergen fährt.

Auch in Janetts Wohnung gibt es Einbauschränke, doch anders als im Tiny Apartment können die Mietenden ihre Möbel mitbringen.





Sandro Janett lebt in einem nicht ganz so kleinen Apartment auf 46 Quadratmetern ...

Samuel Schalch

Weil im Microcosmos nur Alleinstehende wohnen, legt Architekt Schumacher auf Gemeinschaftsräume wert. «Ich will, dass die Leute sich über den Weg laufen und in Kontakt kommen», sagt er. Junge sollen sich mit älteren Bewohnerinnen mischen.

So gibt es einen gemeinsamen breiten Balkon mit Stühlen und Liegen. Und im grossen Eingangs-Foyer hat er die Waschküche untergebracht, neben Waschmaschinen und Tumblern stehen dort auch Sofas mit Leselampen. Allerdings sitzt dort kaum jemand.





Im Eingangsbereich ist auch gleich die Waschküche untergebracht...

Samuel Schalch

Isabel Strassheim ist seit 2019 Wirtschaftsredaktorin bei Tamedia. Sie berichtet vor allem über die Pharma- und Chemiebranche sowie den Immobiliensektor. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden](#).