

Mikrowohnen als zukunftsfähiges Konzept

*Analyse der zukünftigen Perspektiven und aktuellen Erfolgsfaktoren des
wohnwirtschaftlichen Mikrowohnens aus dem Blickwinkel der Anbieter, Bewohner und
Stadtplanung*

Vorgelegt von: Nicolai Lonny

E-Mail: n.lonny@googlemail.com

Bearbeitungszeitraum: 15.06.2017 – 15.01.2018

1. Betreuer : Frau Prof. Dr. Ulrike Sailer

2. Betreuer : Herr Prof. Dr. Andreas Kagermeier

1. Problemstellung/Hintergrund

Die Wohnungssuche ist in den vergangenen Jahren, vor allem in Ballungszentren wie Düsseldorf, München oder Frankfurt, komplizierter geworden und stellt mittlerweile nicht nur finanzschwächere Haushalte vor Probleme, sondern auch Durchschnittsverdiener können die anfallenden Mieten für eine neue Wohnung kaum aufbringen (Landmesser 2017). Infolgedessen fordern Vertreter der Immobilienbranche das Thema Wohnen auch auf nationaler Ebene anzugehen und die notwendigen Wohnungen zu schaffen. Experten gehen davon aus, dass jährlich etwa 400.000 neue bedarfsgerechte Wohnungen geschaffen werden müssten, um dem Nachfrageüberhang zu begegnen (Schürt 2017: 87). Denn Tatsache ist, dass es sich bei dem Großteil der Neubauten um hochpreisige und größere Wohnungen handelt, die der aktuellen Nachfrage nicht entsprechen (Bundesbaublatt 2017).

Gerade in den prosperierenden Städten wächst die Nachfrage an zentralem Wohnraum und kann durch den Neubau und den aktuellen Bestand nicht gedeckt werden. Infolgedessen steigen die Mieten und dies stellt finanzschwächere und auch besserverdienende Haushalte vor Probleme. Ursprung der wachsenden Nachfrage ist einerseits die Reurbanisierung und andererseits die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft. Während die Individualisierung durch eine Veränderung der Lebensführung eine Zunahme an Einpersonenhaushalten bedingt, ist die Reurbanisierung der räumliche Ausdruck dieser Entwicklung. Die Ausdifferenzierung der Lebensstile führt dazu, dass längere Lebensspannen alleine verbracht werden und keine großen Wohnungen notwendig sind. Zudem sind multilokale Lebensführungen keine Seltenheit mehr, da Veränderungen der Arbeitswelt ein hohes Maß an Flexibilität und Mobilität voraussetzen (Efremidis 2017: 264). Um diesen neuen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht zu werden, zieht es nicht nur junge Erwachsene in die Städte, sondern auch Senioren, welche die Vorteile einer zentralen Lage zu schätzen wissen. In diesem Ungleichgewicht zwischen Bestand, Neubau und der aktuellen Nachfrage hat sich in den vergangenen Jahren eine für Deutschland neue Wohnform entwickelt – das Mikrowohnen.

2. Forschungsfragen

Vor diesem Hintergrund ergeben sich zwei Hauptfragestellungen:

1. Welche zukünftigen Perspektiven und aktuellen Erfolgsfaktoren sehen Akteure des Wohnungsmarktes für das Konzept des wohnwirtschaftlichen Mikrowohnens?
2. Welchen Mehrwert hat das Mikrowohnen im Vergleich zu klassischen Wohnungen?

Hieraus lassen sich einige Unterfragestellungen ableiten, die für eine umfassende Beantwortung notwendig sind:

1. Für welche Akteure ist das Konzept des Mikrowohnens interessant?
2. An welchen Standorten finden sich Mikroapartments?
3. Welche Vor- und Nachteile bietet das Konzept für die jeweiligen Akteure?

3. Forschungsdesign

Die Basis bildet eine theoretische Analyse des Konzepts des Mikrowohnens. Hierbei wird zunächst der Begriff des Mikrowohnens klar definiert und von anderen Formen des temporären Wohnens abgegrenzt. Im Anschluss werden bisherige Erkenntnisse aus der Literatur herangezogen, um die Akteure einzugrenzen und darzulegen, welche Aspekte des Konzeptes für die einzelnen Akteure von Bedeutung sind.

Im Anschluss wurden elf leitfadengestützte Interviews durchgeführt (Anbieter: 4; Bewohner: 4; Stadtplanung: 3). Die hierbei gewonnenen Aussagen wurden inhaltlich analysiert und innerhalb der jeweiligen Akteursgruppe miteinander verglichen und erörtert, um Gemeinsamkeiten und Differenzen in der Bewertung von Mikrowohnungen zu erfassen. Um einen ganzheitlichen Blick auf Mikroapartments zu gewährleisten, wurden die Erkenntnisse in einem letzten Schritt in einer SWOT-Matrix zusammengeführt und die konkreten Stärken und Schwächen des Konzepts dargelegt. Diese Matrix bildet gleichzeitig die Grundlage für drei Handlungsempfehlungen, die sich an die Anbieter und die Stadtplanung richten.

4. Zentrale Ergebnisse

Die Bewohner von Mikroapartments bewerten die Vollmöblierung, die All-In-Miete und die gute Lage positiv, da diese Aspekte die Flexibilität des Ein- und Auszugs fördern und gleichzeitig zu Kostenersparnissen führen. Negativ wird vor allem der Mangel an Ablageflächen und Stauraum sowie die Temperaturentwicklung im Zimmer und der Preis bewertet. Allerdings werden diese Nachteile durch das allgemein gute Preis-Leistungs-Verhältnis kompensiert. Grundsätzlich zeigt sich, dass Young Professionals und Zeitarbeiter dem Konzept einen größeren Mehrwert abgewinnen können als Studenten, da das Kernkriterium der Entscheidung die Planbarkeit des Lebens in den kommenden Jahren ist, was gerade durch die Flexibilität der Mikrowohnung gefördert wird. Dementsprechend sind Young Professionals und Zeitarbeiter auch bereit, länger in einem Mikroapartment zu leben

oder sogar bei einem Ortswechsel eine Mikrowohnungen wieder in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus ziehen alle Befragten das Leben in einem Mikroapartment auch als Senior in Betracht, sofern die Barrierefreiheit gewährleistet ist.

Alle Anbieter richten das aktuelle Angebot an die gleichen Zielgruppen (Studenten, Young Professionals, Pendler) und an den gleichen Standorten ein (prosperierende Regionen, zentrale Lage). Außerdem werden die Reurbanisierung, der Wohnraummangel, die soziodemographische Lage und die Pluralisierung der Lebensstile als aktuelle Erfolgsfaktoren gesehen. Besondere Aufmerksamkeit gewinnen Mikrowohnungen aus der Tatsache, dass diese im Vergleich mit einer klassischen Wohnung mehr Rendite erwirtschaften. Als grundsätzliche Probleme werden die starren Stellplatzsitzungen der Städte sowie die Gefahr von Segregation durch die monostrukturelle Bauweise gesehen. In der Perspektive ist ein leichter Wandel zu erkennen, denn das Angebot soll mehr auf Young Professionals und Pendler ausgelegt werden und Senioren sollen erst als Zielgruppe erschlossen werden. Zudem wird davon ausgegangen, dass der Flächenmangel in den Städten in Zukunft an Bedeutung gewinnt und Mikroapartments somit nicht nur eine temporäre Erscheinung bleiben, sondern sich dauerhaft etablieren.

Für die Stadtplanung sind Mikroapartments vorteilhaft, da diese einerseits der aktuellen Nachfrage entsprechen. Andererseits können diese sinnvoll zu Nachverdichtung der Innenstädte genutzt werden. Kritisch wird jedoch die Monostruktur der Wohnanlagen gesehen, da diese langfristig zu Segregation fördern kann. Zudem führen die hohen Mieten in Kombination mit der großen Anzahl an Wohnungen zu einer Preisverzerrung auf dem Wohnungsmarkt und erhöhen die Erwartungen von Vermietern. Darüber hinaus wird gefordert, dass Mikrowohnen seitens der Baugesetzgebung klar definiert wird und Instrumente zur Regulierung geschaffen werden. Gerade in der Perspektive gewinnt dieser Wunsch an Bedeutung, da einige Städte in Betracht ziehen, der raschen Entwicklung und Expansion von Mikroapartments entgegenzusteuern und das aktuelle Bestreben nach Durchmischung durchzusetzen.

In dem Abstract verwendete Quellen:

Bundesbaublatt (2016): Klein, kleiner mikro. Link:
http://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Klein_kleiner_mikro_1987397.html

Efremidis, S. (2017): Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. In: Arnold, D.; Rottke, N.; Winter, R. (2017): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. S.73-98. Köln (Springer).

Landmesser, W. (2017): Wohnungsmangel erreicht Mittelschicht. Link:
<https://www.tagesschau.de/inland/wohnungsmangel-101.html>

Schürt,A. (2017): Strukturen und Entwicklungen der deutschen Wohnimmobilienmärkte. In: Arnold, D.; Rottke, N.; Winter, R. (2017): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. S.73-98. Köln(Springer).