

Zukunftsstadt Phase III – Orientierende Bestandserhebung zu Kleinwohnungen

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Stadt Norderstedt
Stabstelle Nachhaltiges Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Auftragnehmerin:

konsalt

Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH

Altonaer Poststraße 13
22767 Hamburg
Tel.: 040-35 75 27-0
Fax: 040-35 75 27-16
E-Mail: info@konsalt.de
Web: www.konsalt.de

Zukunftsstadt Phase III – Orientierende Bestandserhebung zu Kleinwohnungen

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Stadt Norderstedt

Stabstelle Nachhaltiges Norderstedt

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Auftragnehmer:

konsalt

Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH

Altonaer Poststraße 13 | 22767 Hamburg

Tel.: 040-35 75 27-0 | Fax: 040-35 75 27-16

E-Mail: info@konsalt.de

www.konsalt.de

Bearbeitet von:

Dipl. Soz. Margit Bonacker

Dipl. Umweltw. Bettina Bachmeier

Juni 2020

Inhalt

1. Vorbemerkung	5
2. Aufgabenstellung	5
3. Ergebnisse der Literaturanalyse.....	8
3.1 Definition Wohnung.....	8
3.2 Wohnfläche pro Kopf	8
3.3 Zielgruppen.....	12
3.4 Vorteile von Kleinstwohnungen.....	12
3.5 Nachteile von Kleinstwohnungen	13
3.6 Erfolgsfaktoren zur Akzeptanz von kleinen Wohnungen.....	16
4. Gespräche mit Experten*innen der Wohnungswirtschaft.....	20
4.1 Methodisches Vorgehen	20
4.2 Verständnis von Kleinstwohnungen	21
4.3 Entwicklung der Bestände an Kleinstwohnungen in Hamburg und Umgebung.....	22
4.4 Nutzer*innen	23
4.5 Durchschnittliche Miethöhe	23
4.6 Durchschnittliche Mietdauer.....	24
4.7 Kriterien für den Bau von Kleinstwohnungen.....	25
4.8 Ansprüche von Nutzer*innen an Kleinstwohnungen.....	25
4.9 Vor- und Nachteile von Kleinstwohnungen aus Sicht von Investoren und Vermieter*innen.....	26
4.10 Erfolgsfaktoren für die Vermittlung von Kleinstwohnungen.....	28
4.11 Beispielhafte Grundrisse	29
5. Zusammenfassung	33
6. Literaturverzeichnis.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnfläche pro Person seit 1950	8
Abbildung 2: Wohnfläche pro Kopf	9
Abbildung 3: Zeitreihe Einpersonenhaushalte und Haushalte mit Kindern.....	10
Abbildung 4: Die Frankfurter Küche	18
Abbildung 5: Die Frankfurter Küche	18
Abbildung 6: Grundriss 1 Zimmer, 25 qm	29
Abbildung 7: Grundriss 1 Zimmer, 32 qm	30
Abbildung 8: 1 Grundriss Zimmer, 35 qm	30
Abbildung 9: Grundriss Seniorenwohnen	31
Abbildung 10: Grundriss 1,5 Zimmer Dachgeschoss mit Dachterrasse	32

1. Vorbemerkung

Die Stadt Norderstedt entwickelt unter dem Motto „Vorsprung durch Nachhaltigkeit“ in unterschiedlichen Handlungsfeldern Strategien und Maßnahmen für die Zukunft. Im Rahmen des Wettbewerbs „Zukunftsstadt“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) hat sich Norderstedt mit einer Akzeptanzforschung für Kleinstwohnungen erfolgreich für Runde 3 qualifiziert. Bei diesem Wettbewerb geht es dem BMBF um die konkrete Umsetzung von Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Sicherung und Verbesserung von Lebensqualität.

Eines der dabei bearbeiteten Handlungsfelder sind der Erhalt sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Ein Konzept dafür können sehr kleine Wohnungen sein. Die vorliegende orientierende Bestandserhebung beschäftigt sich mit der Frage, wie verbreitet Kleinstwohnungen sind, welche Zielgruppen diese Wohnungen nachfragen und wie die Wohnungswirtschaft das Thema Kleinstwohnungen einschätzt. Die orientierende Bestandserhebung wurde im August 2019 begonnen und im Januar 2020 abgeschlossen. Wir bedanken uns bei allen unseren Gesprächspartner*innen für die freundliche Unterstützung.

2. Aufgabenstellung

Das Wohnen insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen wird zunehmend teurer. Lebenshaltungskosten steigen, in überproportional starkem Ausmaß auch die Wohnungsmieten. Davon betroffen sind insbesondere untere Einkommensgruppen. Laut Mikrozensus 2018 beträgt die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Deutschland 27,2 % des Nettoeinkommens. Haushalte mit einem Einkommen unter 1.500 Euro netto zahlen jedoch mehr als ein Drittel für ihre Warmmiete. Langfristig ist damit ein erhebliches soziales Problem verbunden, von dem zunehmend insbesondere ältere Menschen mit niedrigem Einkommen betroffen sind. Das betrifft auch die Menschen, die mit einer durchschnittlichen Rente auskommen müssen.

Die Stadt Norderstedt liegt im direkten Hamburger Umland und ist ein unverändert stark nachgefragter Wohnstandort, auch für Pendlerinnen und Pendler. Dementsprechend sind Wohnungsmieten ebenso wie Preise für Eigentumswohnungen deutlich höher als im übrigen Schleswig-Holstein. Bereits 2016 lag der durchschnittliche Angebotspreis in der Wiedervermietung in Norderstedt bei 9,19 Euro, im Vergleich dazu die Landeshauptstadt Kiel mit 7,24 Euro (IB-SH 2016).

Nach dem aktuellen Mietenspiegel der Stadt Norderstedt betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete mit Stand 1. März 2019 11,06 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen¹ über 50 qm bis 62 qm; für kleine Wohnungen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis höher (über 40 qm bis 50 qm = 13,09 €/qm; bis 40 qm = 14,41 €/qm) (*Stadt Norderstedt 2019*).

Bezahlbarer Wohnraum für bestimmte sozial und / oder ökonomisch benachteiligte Bevölkerungsgruppen wird auf Dauer im erforderlichen Umfang vermutlich nicht oder nur sehr schwer allein durch einen subventionierten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt

¹ Baualter 2004 bis 2018

werden können. Ein möglicher Hebel, um die individuelle Miete möglichst niedrig zu halten, ist daher auch die Wohnungsgröße. Aus Sicht des Ressourcenschutzes und der Nachhaltigkeit ist der sparsame Umgang mit Flächen ohnehin geboten.

Im Rahmen der Bestandserhebung ging es daher um folgende Fragestellungen:

Aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer

Welche Eigenschaften müssen Kleinstwohnungen aufweisen, um trotz ihrer begrenzten Quadratmeterzahl ein angemessenes und qualitätsvolles Wohnen zu ermöglichen? Wie kann zeitgemäßes Wohnen auf wenig Raum aussehen? Wie viel Raum wird tatsächlich gebraucht und wie lässt sich dieser Raum optimal gestalten?

Aus Sicht von Wohnungswirtschaft und Investoren

Welches sind die Zielgruppen für kleine Wohnungen? Wie werden Kleinstwohnungen, deren Bau und Betrieb aus Sicht der Wohnungswirtschaft gesehen? Wie wird deren Wirtschaftlichkeit bewertet und welche Randbedingungen müssen erfüllt werden, damit sich Kleinstwohnungen aus Sicht von Investoren rechnen?

Aus Sicht von Architektur und Stadtplanung:

Welche Rolle spielen Standortfaktoren und das soziale und stadträumliche Umfeld, um Kleinstwohnungen als Beitrag zur Nachhaltigkeit und Ressourceneinsparung im Rahmen zukünftiger Quartiersentwicklungen zu nutzen? Welche architektonischen und städtebaulichen Konzepte gibt es bereits für den Bau von Kleinstwohnungen und wie lassen sich diese Konzepte in größerem Maßstab auf heutige und zukünftige Projekte übertragen?

Ziel der Erhebung war es, eine Orientierung über den Umfang und die Merkmale von Kleinstwohnungen in Norderstedt und der Region einschließlich Hamburg zu bekommen. Die Ergebnisse sollten für die weiteren Schritte des Forschungsvorhabens nutzbar gemacht werden. Zunächst fanden eine Internetrecherche und Auswertung der vorliegenden Literatur zum Thema Kleinstwohnungen statt. Im Anschluss daran wurden Gespräche mit Experten*innen der Wohnungswirtschaft in Norderstedt und Hamburg durchgeführt, um deren bisherige Erfahrungen zu erheben und vertiefend zu erforschen.

Die diesen Gesprächen zugrundeliegenden Forschungsfragen lauteten:

- Welche Kriterien sind bei Kleinstwohnungen für die Wohnungswirtschaft relevant und aus welchen Gründen?
- Lässt sich eine Zunahme des Bestandes an Kleinstwohnungen in Norderstedt und Umgebung feststellen? Wenn ja, was sind die Gründe dafür?
- Zu welchen Kosten können die Mieter*innen dort wohnen (kalt / warm)?
- Worin werden im Hinblick auf die heutigen Ansprüche der Mieter*innen Qualitäten und Defizite bei diesen Wohnungen gesehen?
- Wie hoch ist die Mieterbindung bei kleinen Wohnungen und von welchen Faktoren ist sie abhängig?
- Wie beurteilt die Wohnungswirtschaft die Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit von Kleinstwohnungen? Für welche Zielgruppen sind diese Wohnungen besonders geeignet?

- Gibt es erkennbare Erfolgsfaktoren für die Vermietung von Kleinstwohnungen? Wenn ja, welche sind das?
- Wie sehen gut funktionierende Grundrisse etablierter Kleinstwohnungen aus? Welche weiteren Merkmale müssen Kleinstwohnungen aufweisen, um auf Akzeptanz zu stoßen? Welche Rolle spielen Gemeinschaftseinrichtungen oder Freiräume außerhalb der Wohnung bei der Beurteilung der Nutzungsqualität kleiner Wohnungen?

3. Ergebnisse der Literaturanalyse

3.1 Definition Wohnung

„Wohnraum“ ist ein in vielen Fachgebieten verwendeter Begriff, unter dem man allgemein einen Raum versteht, der als Wohnung genutzt wird. „Wohnraum“ bringt zum Ausdruck, dass es sich um einen Raum handelt, der zum Wohnen bestimmt und geeignet ist. Der Begriff Wohnung stammt vom Althochdeutschen 'wonên', er bedeutet 'zufrieden sein', 'sein', 'bleiben'.

Eine „Wohnung“ wiederum ist nach Bewertungsgesetz (BewG), § 181, Abs. 9, „...die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche muss mindestens 23 Quadratmeter (m²) betragen.“

Das Melderecht definiert die Wohnung als „...jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Als Wohnung gilt auch die Unterkunft an Bord eines Schiffes der Marine. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.“ (vgl. § 20 Bundesmeldegesetz (BMG)).

Nach dem Hausrecht gilt die Wohnung als persönlicher Lebensraum. Das Hausrecht in der deutschen Verfassung findet sich beschrieben und geschützt in Art. 13 Grundgesetz (GG). Die Unverletzlichkeit der Wohnung ist garantiert.

3.2 Wohnfläche pro Kopf

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist seit den 1950iger Jahren stetig gestiegen.

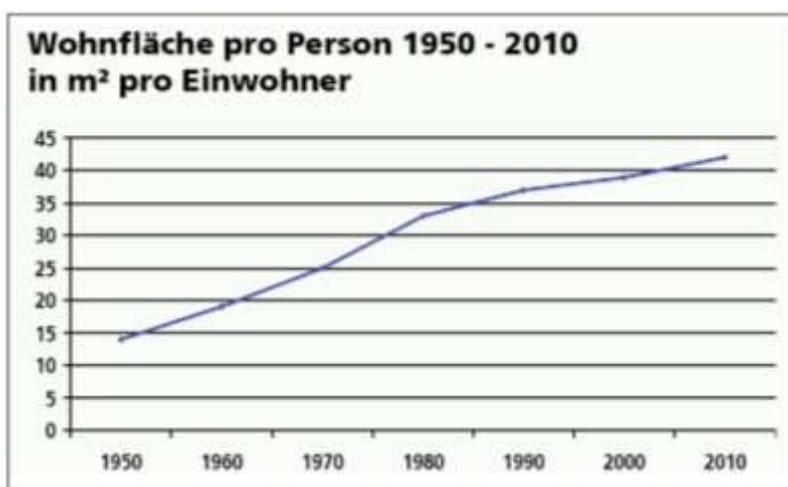
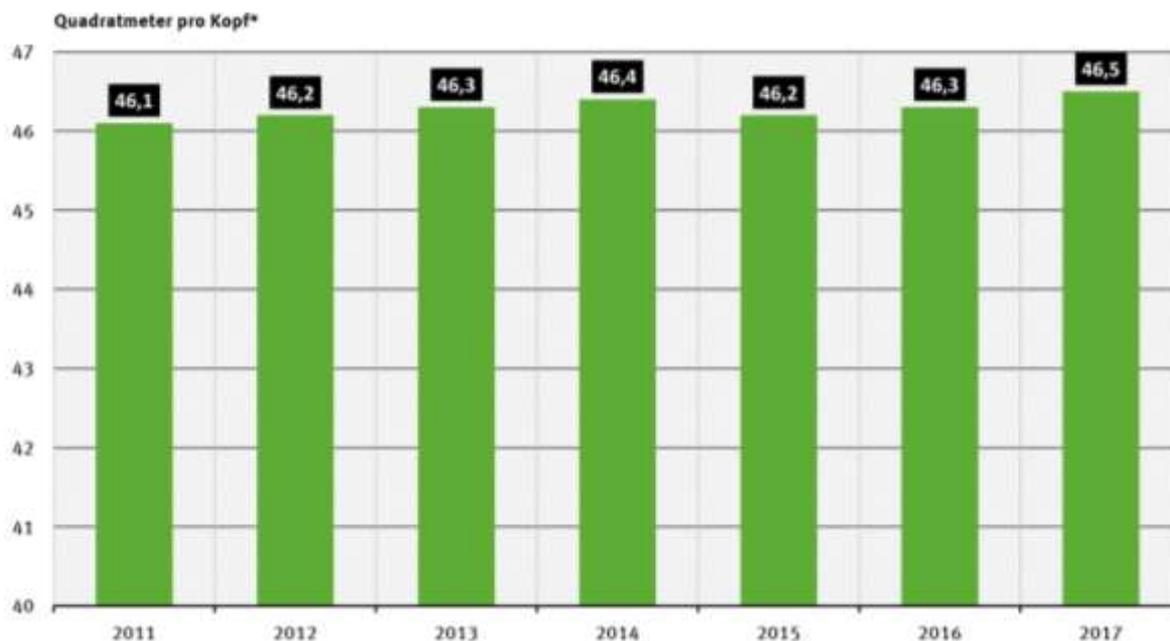


Abbildung 1: Entwicklung der Wohnfläche pro Person seit 1950, Quelle: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen. In: Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (2006): „Nachhaltige Entwicklung von Wohngebäuden der 1920er bis 1940er Jahr in Wachstumsregionen. Berlin

Laut Umweltbundesamt (UBA) betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland im Jahr 2017 46,7 qm (Abb.1). Obwohl die Haushalte kleiner werden und die Zahl der Ein-Personen-Haushalte bundesweit steigt (2017: 42 Prozent), wachsen die Ansprüche an die Größe der Wohnung. Ein-Personen-Haushalte haben daran einen wesentlichen Anteil: „Im Jahr 2014 (neuere Daten liegen nicht vor) lag die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten mit 66,7 Quadratmetern (m²) um mehr als ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf in Zwei-Personenhaushalten mit 48,0 m².“ (UBA, 2018).

Wohnfläche pro Kopf



* auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung des Zensus 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5 R. 3, Bautätigkeit und Wohnen, Bestand an Wohnungen, Wiesbaden 2018, <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/BestandWohnungen.html> (01.08.2018)

Abbildung 2: Wohnfläche pro Kopf, UBA (2018), auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung des Zensus 2011, Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5 R. 3, Bautätigkeit und Wohnen, Bestand an Wohnungen, Wiesbaden 2018, <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/BestandWohnungen.html> (01.08.2018)

Allerdings unterscheidet die Erhebung des UBA nicht zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Unbestritten ist, dass der Raum in (Groß-) Städten eher knapper wird und hier ein anderer Verteilungskampf um Wohnraum und verfügbare Bauflächen als in ländlichen Regionen herrscht. In Großstädten wird zunehmend in kleineren Wohnungen gewohnt, denn die Mieten sind hoch. Insbesondere Neuvertragsmieten liegen teilweise deutlich über den Bestandsmieten (FGW, 2019). Nach Lonny (2018) können Durchschnittsverdiener*innen anfallende Mieten für eine neue Wohnung kaum aufbringen. Um diese steigenden Kosten auszugleichen, kann an der Stellschraube „Wohnungsgröße“ gedreht werden.

Eine Tendenz zu kleineren Wohnungen ist in Hamburg für das letzte Jahrzehnt ablesbar. Ende der 1990er Jahre waren Wohnungen in Hamburg durchschnittlich 72 qm groß. Allerdings unterscheiden sich dabei Miet- von Eigentumswohnungen: Während Mieterhaushalte auf durchschnittlich 63 qm wohnten, betrug die Größe von Eigentumswohnungen 107 qm (F+B Forschung und Beratung 1998, S. 34). Bei einer Befragung von 4.025 Hamburger Haushalten im Rahmen der hier zitierten Studie gaben 22 %, also mehr als ein Fünftel an,

ihre Wohnung sei „eher zu klein“ oder „deutlich zu klein“. (a.a.O.). Dagegen empfanden lediglich 5 % der Befragten ihre Wohnung als „zu groß“.

Zwischen 2008 und 2018 verringerte sich die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hamburg von 87,4 m² auf 71,1 m² (Walberg, 2019). Mit Stand vom 31.12.2018 sind von den rd. 663.000 Mietwohnungen in Hamburg, ca. 11% (70.000) kleiner als 41 m² (tel. Auskunft Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019). Die Anzahl der Singlehaushalte stieg im gleichen Zeitraum leicht an, die Haushalte mit Kindern blieben relativ konstant.

Zeit	Einpersonenhaushalte		Haushalte mit Kindern	
	Anzahl	%	Anzahl	%
2009	491 456	51,6	169 400	17,8
2010	516 519	53,1	170 616	17,5
2011	528 331	53,6	171 855	17,4
2012	537 932	54,2	172 459	17,4
2013	543 396	54,3	174 309	17,4
2014	546 093	54,3	176 374	17,5
2015	551 738	54,4	178 800	17,6
2016	555 306	54,4	181 510	17,8
2017	562 712	54,4	184 234	17,8
2018	567 587	54,5	185 428	17,8

Abbildung 3: Zeitreihe Einpersonenhaushalte und Haushalte mit Kindern, Quelle Statistikamt Nord, Stand 31.12.2018

Nicht zuletzt aufgrund der fehlenden Flächen besteht die Notwendigkeit, flächensparende Wohnkonzepte anzubieten. In den vergangenen 60 Jahren hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Schnitt wurde zwischen 2014 und 2017 dafür täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen. Im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung deshalb zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020, nun bis zum Jahr 2030, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern (Umweltbundesamt, 2019).

Trend Mikroapartments

Insbesondere qualitativ hochwertig ausgestattete Mikroapartments gelten derzeit als großer Trend im Bereich des urbanen Wohnens und verzeichnen laut einer Cushman & Wakefield-Marktstudie einen enormen Aufschwung. Dabei stieg das Transaktionsvolumen um 85 Prozent, von 810 Millionen Euro auf 1,5 Milliarden Euro. Insbesondere in den Großstädten Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main sowie an deren Peripherie wurden in neuerer Zeit Mikroapartments realisiert (Polter/Jeschioro, 2019), zumal sie vor allem auch als Kapitalanlage interessant sind: „Immer mehr Studenten*innen und Pendler*innen entscheiden sich für Mikroapartments.“ (Süddeutsche Zeitung, 26.1.2017).

Das Konzept der Mikro-Apartments stammt u.a. aus der Hotellerie: Hotels nahmen kleine Apartments mit Küchenzeile in ihr Angebot auf, um insbesondere Geschäftsreisenden längere Aufenthalte möglichst angenehm zu machen. Dieses Konzept des „Boarding House“

haben Immobilienfirmen auf eigenständige Wohnungen übertragen. Aufgrund der vielfältigen Varianten und der unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Märkte existiert für den Begriff keine standardisierte Definition. Für diese Studie wird unter dem Begriff Kleinstwohnungen eine kleinteilige, vielfach auch möblierte Wohnform mit in der Regel ein bis zwei Räumen und einer Größe von circa 18 bis 35 Quadratmetern verstanden.

Die Idee dieser kleinen Wohnungen ist es, die Wohnfläche auf das Nötigste zu verkleinern, um somit auf den Flächenmangel insbesondere in Hochschulstädten und Innenstädten von Metropolen zu reagieren sowie steigende Mietpreise auszugleichen. Ein positiver Effekt für die Vermieter*innen: Durch eine hochwertige Ausstattung können höhere Mietpreise pro Quadratmeter aufgerufen werden (*Paul, 2017*).

Mikrowohnungen erfreuen sich vor allem in wirtschaftsstarken Großstädten und Universitätsstandorten einer großen Nachfrage. Insbesondere in „Schwarmstädten“² wie Berlin, Köln oder München sind Mikroapartments beliebt (*Görs, 2018*). Während Kleinstwohnungen früher „Abfallprodukt“ der Wohnungswirtschaft waren, entstehen heute ganze Miniapartment-Anlagen, deren Wohnungen voll und hochwertig ausgestattet sind mit Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien, Natursteinbädern und Induktionskochfeldern. Für Mieter*innen ist die Wohnung somit ohne hohen Einrichtungsaufwand schnell bewohnbar (*Oberhuber, 2014*).

Exkurs: Ecovillage in Hannover Kronsberg

In Hannover Kronsberg soll eine Siedlung für „ökologisches, minimalistisches, inklusives und basisdemokratisches Wohnen“ gebaut werden (*Bingener, 2019*). Auf einer Fläche von 50.000 Quadratmetern entstehen in dem Projekt Ecovillage verschiedene Formen kleiner Wohneinheiten, gedacht sind rund 500 Einheiten für bis zu tausend Bewohnerinnen und Bewohner. Es sind verschiedene Wohnformen vorgesehen. Zwei- bis dreigeschossige Wohnblöcke mit Wohnungen zur Miete gebaut von der zu gründenden Ecovillage-Genossenschaft. Baugemeinschaften können eigene Häuser bauen und besitzen. Dazu kommen Tiny Houses, die die Eigentümer*innen auf speziell dafür vorgesehenen Flächen aufstellen können. Zudem sind Sozialwohnungen vorgesehen und es soll gemeinschaftlich genutzte Räume geben, zum Beispiel eine Do-it-yourself-Werkstatt, Waschküchen, die gemeinsame Nutzung von Büroflächen und Gästezimmern sowie einen Concierge-Service.

Als potenzielle Nutzerinnen und Nutzer werden drei Zielgruppen beschrieben: junge Menschen, die mit möglichst wenig leben wollen. Ältere Menschen, die in der Gemeinschaft eine Alternative zu Einsamkeit und Altersarmut sehen sowie eine Generation dazwischen, die das Gleichgewicht zwischen Gemeinschaft und selbstbestimmten Leben sucht.

² Der Begriff wurde 2013 von empirica geprägt. Wirtschaftsprofessor Dr. Harald Simons definiert Schwarmstädte als Städte mit großer Anziehungskraft. Die jüngere Bevölkerung würde wie Vögel aus den Regionen aufsteigen und als Schwarm in eine Stadt einfallen, während sich weniger beliebte Städte und Landkreise zunehmend entleerten.

3.3 Zielgruppen

Eine Ausdifferenzierung der Lebensstile führt dazu, dass längere Lebensspannen alleine verbracht werden und keine großen Wohnungen notwendig sind.

In der Literatur ist die Zielgruppe für sehr kleine Wohnungen als breit gefächert beschrieben: Nach *Oberhuber (2014)* sind kleine Wohnungen besonders interessant für alleinlebende junge Personen zwischen 18 und 35 Jahren (Berufseinsteiger*innen, Studierende, und Pendler*innen) und ältere Alleinstehende, die innerstädtisch wohnen, aber in Notsituationen auch Hilfe bekommen. Auch gutverdienende mittlere Altersgruppen, sog. Best Ager³, fragen kleine Wohnungen nach. Sie orientieren sich im hochpreisigen Segment und nutzen eine kleine Wohnung als Zweitwohnung oder erwerben sie als Kapitalanlage für sich oder für ihre Kinder, die die Wohnung wiederum als Studierende oder Berufsanfänger*innen nutzen.

All diesen Gruppen ist gemein, dass sie häufig als Singles leben, zumindest für eine begrenzte Zeit, und somit keine größere Wohnung benötigen. Oder aber sie nutzen die Wohnungen für einen bestimmten Zweck und halten sich zeitlich dort nur begrenzt auf, wie beispielsweise Wochenend-Pendler*innen.

Der GdW Branchenbericht 7 des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (*GdW, 2018*) hinterfragt, ob das derzeit hohe Interesse, insbesondere an dem oben genannten Trend der eher hochpreisigen Mikro-Apartment-Anlagen, auch bei schwindendem Marktdruck hochgehalten werden kann. Zwar seien kleine Wohnungen für das Wohnen auf Zeit optimal, langfristig steige aber aufgrund des zunehmenden Armutsrisikos die Nachfrage auch bei größeren Wohnungen nach optimierten Grundrissen und kostengünstigen Mieten.

3.4 Vorteile von Kleinstwohnungen

Kleinstwohnungen können eine Antwort bzw. Ergänzung auf den angespannten Wohnungsmarkt sein.

Insbesondere die Mikroapartments bieten funktionale Inneneinrichtungen, die ein sofortiges Wohnen ermöglichen (*Klupp, 2014*). Nach *Lonny (2018)* liegen sie häufig zentrumsnah und bieten mit ihrer teilweisen Vollmöblierung und einer All-in-Miete eine hohe Flexibilität hinsichtlich des Ein- und Auszugs sowie eine Kostenersparnis. Des Weiteren können sie bei der Nachverdichtung von Städten sinnvoll genutzt werden. Und die wachsende Nachfrage potenzieller Zielgruppen macht eine vergleichsweise hohe Rendite der Mikro-Apartments auch für Investoren und Investorinnen interessant, weil die kleinen Wohnflächen zu hohen Quadratmeter-Preisen vermietet werden können und dennoch für eine Vielzahl an Mietern*innen bezahlbar bleiben.

Allerdings sind diese hochpreisigen Mikroapartments keine Alternative für gering verdienende Bevölkerungsgruppen, die darauf angewiesen sind, eine möglichst niedrige Miete zu

³ „Das wesentlichste und für die Marktforschung interessanteste Merkmal der „Best Ager“ sind deren im Durchschnitt relativ hohe verfügbare Einkommen. Best Ager gelten demnach als kaufkräftig, konsumfreudig, aber auch qualitätsbewusst“ (Quelle: www.wikipedia.de, aufgerufen am 5.02.2020)

zahlen. Hier setzt der Bau von günstigen Kleinstwohnungen an. Das darf aber nicht bedeuten, möglichst billig zu bauen, sondern zu überprüfen, ob zum Beispiel auf bestimmte Standards und Größen verzichtet werden oder Bereiche für gemeinsame Nutzungen geschaffen werden können. So gesparte Kosten kommen insbesondere den Geringverdienenden entgegen, die das Geld anderweitig nutzen können.

Sowohl für Mikroapartments als auch günstigere Kleinstwohnungen haben jeweils den Vorteil, dass sie für die Bewohner*innen einen geringen Bewirtschaftungsaufwand sowie eine übersichtliche Kostenentwicklung aufweisen. Die Rechnungen für Gas, Wasser und die Stromkosten sind in einem kleineren Haushalt in der Regel niedriger, da der kleinere Raum auch weniger geheizt werden muss. Auch der Aufwand, die Wohnung instand und sauber zu halten, minimiert sich, sodass mehr Zeit für andere persönliche Aktivitäten bleibt.

3.5 Nachteile von Kleinstwohnungen

Das Leben auf wenigen Quadratmetern kann gut funktionieren, aber nur unter bestimmten Voraussetzungen. Es kann festgestellt werden, dass es nicht darum gehen darf, die Wohnungen lediglich um eine bestimmte Quadratmeterzahl zu verkleinern. Um möglichst viele Wohnbedürfnisse zu erfüllen, gilt es neben der Quadratmeter-Anzahl bis zu 50 weitere Wohnfaktoren zu berücksichtigen (*Schlicht, 2017*). In der Literatur wird deshalb viel über die Nachteile der sehr kleinen Wohnungen diskutiert:

3.5.1 Monostrukturen und Anonymität

Klupp (2014) kritisiert, dass insbesondere durch den Neubau von größeren Anlagen ausschließlich kleiner Wohnungen die Gefahr besteht, dass großvolumige Monostrukturen entstehen, die stark auf eine homogene Zielgruppe zugeschnitten ist. Dadurch sind die Gebäude in ihren Nutzungsalternativen sehr unflexibel. Dies gilt es durch entsprechende Vorplanung zu vermeiden.

Klupp (2014) beschreibt eine sehr hohe Fluktuation bei (allen) sehr kleinen Wohnungen. Sie sind eher für ein Wohnen auf Zeit angelegt statt als dauerhafte Bleibe. Durch die in der Regel sehr große Anzahl der Wohnungen im Gebäude und eine starke Fluktuation ist das Wohnen recht anonym, wodurch die Attraktivität deutlich eingeschränkt wird. Es ist außerdem zu erwarten, dass in die sehr kleinen Wohnungen, die preisgünstig angeboten werden, Personen einziehen, die sich keine andere Wohnung leisten können. Hieraus können Belegungsstrukturen entstehen, die sich ungünstig auf die nachhaltige Vermietbarkeit auswirken können. Auch *Lonny (2018)* beschreibt die Gefahr der Segregation durch eine monostrukturelle Bauweise.

3.5.2 Miethöhen

Mikroapartments mit hochwertiger Ausstattung

Mikroapartments sind häufig für eine All-in-one Miete (inkl. Möbel, Nebenkosten, W-LAN, etc.), in der Regel jedoch für einen relativ hohen Quadratmeter-Preis zu haben (*Paul, 2017*). Die hohen Mieten in Kombination mit der großen Anzahl dieser Wohnungen führen laut *Lonny (2018)* zu Preisverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt und erhöhten (Einnahme-)Erwartungen von Vermietern. Der relativ hohe Quadratmeter-Preis ergibt sich zum

einen aufgrund der höheren Erschließungsfläche und aus den Mehrausgaben für Installationen für Küche und Bad in jeder Wohnung, zum anderen aus der Teilmöblierung effektivitätsoptimierter Möbel.

Nach *Görs (2018)* ist es für Experten*innen kaum vorauszusagen, wie lange der Bau von Mikroapartments attraktiv sein wird. Steigende Bodenpreise und kostenintensive Bauregularien könnten selbst das Bauen von gut vermarktbareren Mikroapartments bald unrentabel machen.

Kleinstwohnungen in Altbeständen

Kleinstwohnungen in Altbeständen oder im Wohnungsbau abseits der sogenannten Mikroapartments variieren stark in ihrer Miethöhe, wobei vor allem auch die Lage der Wohnung dabei eine Rolle spielt (vgl. Kapitel 3, Experten*innengespräche).

Noch stärker wirken sich steigende Bodenpreise und Bauvorgaben aber auf den Neubau von Kleinstwohnungen aus, die eigentlich für potenzielle Mieter*innen mit geringem oder mittlerem Einkommen angeboten werden sollen, hier stehen Kosten und Nutzen ggf. nicht mehr im Verhältnis zueinander.

3.5.3 Grundriss und persönliche Freiräume

Der sehr flächenoptimierte Grundriss von kleinen Wohnungen – ob in alten Beständen oder neuen Anlagen - bietet geringere Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und kann somit dazu beitragen, dass die empfundene Wohnqualität als einschränkend empfunden wird. Auch wenn Lager- und Abstellmöglichkeiten fehlen, kann es sich einschränkend die Wohnqualität auswirken.

Hinzu kommt, dass sehr kleine Wohnungen in der Regel auf Ein-Personen-Haushalte zugeschnitten sind und daher für die Bewohner*innen ihre Eignung verlieren, sobald zum Beispiel ein Lebenspartner gefunden wird, mit dem man gemeinsam in der Wohnung leben möchte (*Paul, 2017*). Nach *Klupp (2014)* wird die Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen – insbesondere, wenn es sich um nur ein Zimmer handelt - langfristig sinken, weil die Nachfragepräferenzen auch bei kleinen Haushalten bei Wohnungen mit mindestens eineinhalb- oder zwei Zimmern mit Küche und Bad liegen.

3.5.4 Wohnpsychologie

In den 1920er-Jahren war der Begriff Kleinwohnung nach *Schumacher (1919)* verbreitet. Es ging um die Zielgruppe von damals neuen Haushaltstypen, insbesondere Alleinstehenden, die zuvor meist in Untermiete wohnten. Vor allem unverheiratete Frauen drängten als Folge des Ersten Weltkriegs auf den Arbeitsmarkt (Büroarbeit) und suchten nach einer kleinen, möglichst abgeschlossenen, Wohnung. Der Begriff Kleinstwohnung kam erst gegen Ende der 1920er Jahre, nach der Weltwirtschaftskrise, auf. Bei einem Wettbewerbsverfahren zu einem der großen Hamburger Wohnsiedlungsbauvorhaben zur Bebauung des Dulsberggeländes im Jahr 1928 ging es um Entwürfe für Klein- und Kleinstwohnungen als „Wohnung für das Existenzminimum“ vor dem Hintergrund der Massenarbeitslosigkeit. Das zentrale Anliegen damals war die bezahlbare Kleinwohnung und damit verbunden ein Stück Gesellschaftsreform. Die kleinsten Wohnungen hatten 40-48 qm, die größeren zwei Zimmer, Kü-

che, WC zwischen 45-55 qm. Auch in der von Schumacher entworfenen „Kleinwohnhaus-siedlung Finkenwerder“ wurde Wohnraum für die durch die Hafenerweiterung verdrängten Arbeiterfamilien errichtet. Unter 40 qm wurden - soweit bekannt - kaum Wohnungen gebaut (Sonderfälle: Wohnheime und Stiftswohnungen). Sozialpsychologische Aspekte spielten damals kaum eine Rolle. Es galt als Fortschritt, eine kleine oder Kleinstwohnung "nur für sich" zu haben und nicht als Untermieter mit Abhängigkeitsverhältnissen - wie häufig in der Vorkriegszeit - leben zu müssen, womit auch eine entsprechende soziale Kontrolle ("Besucherregelung" etc.) verbunden war. Die Kleinwohnungen wurden vielfach über Laubengänge erschlossen, um Kosten für Treppenhäuser einzusparen. Teilweise waren auch gemeinschaftlich zu nutzende Räume vorgesehen.⁴

Während also Kleinwohnungen in den 1920er Jahren einen sozialreformerischen Fortschritt darstellten, wird das Wohnen auf engem Raum in heutiger Zeit seitens der Wohnpsychologie kritisch gesehen (*Oberhuber, 2014*). Bei längerem Aufenthalt könne räumliche Enge zu negativen Auswirkungen wie Unwohlsein, innere Unruhe, Konzentrationsstörungen, Einschränkungen der kognitiven Fähigkeiten und psychosomatischen Beschwerden führen (*Schlicht, 2017*). Auch von *Zoidl (2015)* werden diese möglichen Folgen beschrieben. Diesen möglichen Auswirkungen können durch gut durchdachte Wohnkonzepte und planerische Maßnahmen gemindert werden. Freiräume wie Balkone mit Sicht auf Grünflächen, Gemeinschaftsterrassen oder außenliegende Freiflächen mit Sitzplätzen usw. erhöhen ebenfalls die Zufriedenheit mit der Wohnung und tragen außerdem dazu bei, soziale Begegnungen zu fördern.

Als gesundheitlich beeinträchtigend wird das Wohnen auf wenig Raum für Berufstätige zwischen 30 und 40 Jahren beschrieben, wenn die Wohnungen akustisch nicht oder schlecht isoliert sind. Insbesondere freiberuflich Arbeitende oder Personen, die sich aus anderen Gründen tagsüber vor allem zuhause aufhalten, fühlen sich durch Wohngeräusche aus Nachbarwohnungen gestört. Gleiches gilt auch für die Beeinträchtigung durch Umgebungslärm, insbesondere den weit verbreiteten Straßenlärm. Durch die bei einer Kleinstwohnung fehlende Möglichkeit, in einen anderen Raum zu gehen und damit einer Störung auszuweichen, kann es nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bis hin zu negativen Auswirkungen auf das vegetative Nervensystem kommen. In der Literatur wird zudem darauf hingewiesen, dass bei längerem Aufenthalt in einer Kleinstwohnung visuelle Reize gering sind, so dass es keinen erkennbaren visuellen Unterschied beispielsweise bei Arbeiten im Home-Office zwischen Arbeitszeit und Freizeit gibt, was das Abschalten nach Beendigung der Arbeit erschwert. Hier kann die individuelle Einrichtung der Wohnung und die entsprechende Anordnung des Mobiliars Abhilfe schaffen.

Wohnen zwei Personen gemeinsam in einem Ein-Zimmer-Apartment, kann sich das negativ auf die Lebensqualität auswirken, wenn durch den fehlenden Rückzugsort die individuelle Privatsphäre eingeschränkt ist.

⁴ Telefonisches Interview, Prof. Dr. Dirk Schubert, HafenCity Universität Hamburg, Mai 2020

3.5.5 Durchwohnen

Bei kleinen Wohnungen ist teilweise kein Durchwohnen möglich. Da oft nur eine Seite bzw. Himmelsrichtung genutzt werden kann, entfallen die Vorteile der zusätzlichen Belichtung, Belüftung und der verschiedenen außenräumlichen Bezüge. Insbesondere wenn nur ein Fenster vorhanden ist, kann der Luftaustausch erschwert werden, sofern die Wohnung über keine automatische Lüftungsanlage (wie sie z.B. für Passivhäuser nötig ist) verfügt. Belästigend und belastend kann es zudem sein, wenn die Wohnung und somit das einzige Fenster an einer lauten Hauptverkehrsstraße liegt und die Bewohner*innen keine Möglichkeit haben, sich auf eine lärmabgewandte Seite zurückzuziehen.

3.6 Erfolgsfaktoren zur Akzeptanz von kleinen Wohnungen

Die Bedeutung von kleinen Wohnungen nimmt durch den demografischen Wandel und die tendenziell steigende Anzahl von Single-Haushalten zu. Diese Bedarfe zeichnen sich vor allem in den beliebten Ballungszentren und Universitätsstädten ab, in denen kleine Wohneinheiten in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis stärker nachgefragt werden. Für Menschen mit niedrigem Einkommen, insbesondere auch Ältere, kann eine kleinere Wohnung eine Möglichkeit sein, trotz steigender Mieten die Mietbelastung insgesamt tragen zu können.

3.6.1 Lage der Wohnung

Ein wichtiger Faktor, um sich als Bewohner*in in einer kleinen Wohnung wohl zu fühlen, ist die gute Lage der Wohnung. Der Standort muss den jeweiligen Ansprüchen der Zielgruppe gerecht werden. Das kann für jüngere Menschen zum Beispiel eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sein, um schnell zur Universität oder ins Stadtzentrum zu gelangen. Ältere Personen achten ggf. mehr auf das Vorhandensein von Arztzentren, Apotheken oder Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld. Auch nahegelegene Grünflächen wirken sich positiv aus, um einen Ausgleich für kleine Wohnungen zu haben (*Paul, 2017*).

Um Monostrukturen zu vermeiden, empfiehlt *Klupp (2014)*, Kleinstwohnungs-Anlagen in kleineren Einheiten zu bauen und kleine Wohnungen gut in den „normalen“ Wohnungsbau zu integrieren. Dadurch können die Bewohner*innen besser in soziale Netzwerke und Nachbarschaften integriert werden. Um die Bestrebungen des Vermischens voran zu bringen, sollte insbesondere Anlagen von Kleinstwohnungen durch die Baugesetzgebung klar definiert und Instrumente zu deren Regulierung geschaffen werden (*Lonny, 2018*).

3.6.2 Gemeinschaftsangebote

Görs (2018) vertritt die Ansicht „Wer künftig wohnen will, muss teilen!“. Indem viele Gemeinschaftsangebote geschaffen werden, wirkt die eigene Wohnung im Optimalfall nicht mehr so klein. *Zoidl (2015)* beschreibt, dass gemeinschaftliche Wohnmodelle erstrebenswerter sind, um einer Vereinsamung in einer kleinen Wohnung entgegen zu treten. Gemeinschaftsbereiche können Fitnessräume, Küchen, Dachterrassen oder auch Waschküchen sein, oder aber auch ein Concierge, der sich persönlich um die Anliegen der Hausbewohner*innen kümmert und tagsüber auch mal Pakete annimmt. Idealerweise sind Gemeinschaftsbereiche im gesamten Haus verteilt, um das Zusammenkommen und Interaktionen von Mieter*innen zu fördern (*Berger, 2019*). Allerdings erhöhen diese Angebote ggf. die monatlichen finanziellen Belastungen.

3.6.3 Technische Ausstattung

Das Nebeneinander von Wohnen, Verkehr und Gewerbe wird in städtischen Lagen immer stärker Normalität. Damit verbunden sind Lärmbelastungen und andere Faktoren, die die Wohnqualität beeinträchtigen können. Insbesondere in kleinen Wohnungen, die möglicherweise über nur ein Fenster verfügen und in denen es kein weiteres Zimmer als „Zufluchtsort“ gibt, stellen besondere Schallschutzfenster und Einzelmaßnahmen (wie etwa Kippbegrenzungen und absorbierende Laibungen) eine wichtige Lösung dar, um den bei vielen Menschen vorhandenen Wunsch nach geöffneten Fenstern zu erfüllen, ohne in der Wohnung durch Umgebungslärm gestört und belästigt zu werden (*konsalt GmbH, 2017*). Wichtig ist auch, den Bewohner*innen das Gefühl zu geben, dass sie ihre Umwelt kontrollieren können, zum Beispiel indem sie ihre Heizung oder Wohnraumentlüftung individuell einstellen können (*Zoidl, 2015*).

3.6.4 Grundrisse und Möblierung von kleinen Wohnungen

Der Stress bei Bewohner*innen ist höher, wenn die Wohnungen entlang eines Korridors aneinander gefädelt sind (*Zoidl, 2015*). Es sei geeigneter, Wohneinheiten um einen gemeinsam genutzten Bereich anzuordnen, wie es zum Beispiel bei Seniorenheimen häufig der Fall ist, um das Gefühl der Anonymität zu verringern. Mithilfe einiger baulicher Faktoren und der Anwendung von wohnpsychologischem Know-How kann die Wohnqualität trotz fehlender Größe innerhalb einer Kleinstwohnung deutlich gesteigert werden. So können große Fenster erreichen, dass ein kleiner Raum nach außen geöffnet wird und damit größer wirkt (*Schlicht, 2017*). Nach *Oberhuber (2014)* kann das Wohlfühlgefühl gesteigert werden, wenn man beim Blick aus dem Fenster auf eine Grünfläche statt an die gegenüberliegende Hauswand blickt oder man die Möglichkeit hat, einen Balkon zu nutzen.

Um sich in einer kleinen Wohnung wohlfühlen zu können, ist insbesondere eine funktionale Einrichtung von großer Bedeutung. Hierzu gibt es zahlreiche Empfehlungen, wie mit einer bewussten Möblierung und Raumaufteilung der Wohnkomfort hochgehalten werden kann.

Möblierung

Insbesondere für die Ausrichtung der Möbel spielt der Grundriss der Wohnung eine entscheidende Rolle. Eine schlauchförmige Wohnung kann mithilfe einer Querstellung der Möbel zum Raum aufgelockert wirken. Bei quadratischen Wohnungen kann zusätzlich die Mitte des Raumes zum Möbelplatzieren genutzt werden (*Haubrock, Claudia, zit. nach Muckelbauer, 2018*).

In kleinen Wohnungen muss der Platz gut ausgenutzt werden. Einzelne große Möbelstücke bereiten dabei eher Probleme als mehrere kleinere Möbel, die gleichzeitig als Raumtrenner dienen können. Auch mithilfe von Funktionsmöbeln kann Platz gespart werden, zum Beispiel Schlafsofas, Sessel-Relax-Modelle, (höhenverstellbare) Tische mit Rollen, Möbelstücke mit integriertem Stauraum sowie klappbare Stühle und Tische. Flachbildfernseher können in der Regel an der Wand befestigt werden (*markt.de, o. J.*).

Auch bei der Kücheneinrichtung und deren Funktionalität gibt es verschiedene Möglichkeiten. Küchen mit einem kleinen Raumbedarf können hinter faltbaren Wandpaneelen und Falлтüren verschwinden. Küchenzeile und Gerätschaften werden dahinter versteckt, so wirkt das Zimmer stets sauber und aufgeräumt.

Im Hinblick auf die Integration der Küche kleine Räume ist beispielhaft auf die „Frankfurter Küche“ von Margarete Schütte-Lihotzky zu verweisen, die in den 1920er Jahren einen neuen und effizienten Küchentisch entwickelt hat und damit den Erfordernissen des damals breit angelegten Wohnungsbaus entgegenkam (*Wikipedia.de, o.J.*). Die einzelnen Arbeitszentren waren so angeordnet, dass unnötige Bewegungen und Handgriffe vermieden wurden. Zur Kostenreduktion wurde die Standardvariante der Frankfurter Küche als Modulsystem konzipiert, das in großer Auflage in Fabriken hergestellt werden konnte und von den Tischlern nur noch eingebaut werden musste.⁵



Abbildung 4: Die Frankfurter Küche,
© Stadt Frankfurt am Main



Abbildung 5: Die Frankfurter Küche, im
Museum Angewandte Kunst, 2017, Foto:
Anja Jahn © Museum Angewandte Kunst

Optische Trennungen

Des Weiteren empfiehlt es sich, das Zimmer optisch in unterschiedliche Bereiche zu unterteilen. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten. Mithilfe mobiler Wände kann zum Beispiel der Zuschnitt des Raumes kurzfristig geändert werden. Aber auch mit Vorhängen, Raum-

⁵ „Das Museum Angewandte Kunst, das den Blick immer wieder auf die Bedeutung Frankfurts und der Region für die Gestaltungsmoderne wirft, zeigte ein restauriertes Exemplar der „Frankfurter Küche“ in seiner Dauerausstellung (Eröffnung 22.11.2017) Elementarteile. Statt einer Vollrekonstruktion präsentiert das Museum die Besonderheiten der „Frankfurter Küche“ durch eine spezielle Raumsituation, originale Küchenmodule, weiterführende Architekturelemente und visuelle Kontextualisierungen.“ (aus Presseinformation vom 9.11.2017 auf www.angewandtekunst.de, aufgerufen am 5.02.2020).

trennern / Paravents, Regalen oder größeren Pflanzen kann der gleiche Effekt erreicht werden. Insbesondere für kleinere Räume empfehlen sich platzsparende, eher dekorative Raumteiler, zum Beispiel gespannte Fadenkonstruktionen oder grazile Metallgestänge. Diese haben den Vorteil, dass sie luftig wirken und je nach Konstruktionsart relativ einfach verändert / umgehängt werden können. Aber auch robustere Varianten bieten sich an: halbhohe Wände sind eine Alternative zur Raumabtrennung, sie können verschiedene Bereiche rahmen und als Rückwand für Sofas oder als Küchentheke genutzt werden.

Durch das Auslegen von Teppichen können ebenfalls optisch abgetrennte Zonen entstehen. Diese optische Trennlinie kann zwar einerseits durch einen anderen Bodenbelag, zum Beispiel Fliesen im Küchenbereich, noch verstärkt werden, andererseits lässt ein einheitlicher Bodenbelag das Zimmer größer wirken.

Breite Spiegel und geschickt ausgeleuchtete Bereiche können der Einzimmerwohnung ein neues Raumgefühl geben und sie größer erscheinen lassen. Bei der Farbwahl ist es sinnvoll, sich auf zwei bis drei Farben zu beschränken, die zueinander passen und sich gegenseitig ergänzen.

4. Gespräche mit Experten*innen der Wohnungswirtschaft

4.1 Methodisches Vorgehen

Im Anschluss an die Literaturanalyse wurden Gespräche mit ausgewählten Experten*innen geführt, um einen qualitativen Einblick in die (geplante zukünftige) Entwicklung und die Erfahrungen in Norderstedt und Hamburg zu erhalten. Dazu wurde ein Gesprächsleitfaden mit den Leitfragen entwickelt, die das Gespräch in Bezug auf Inhalte und Abfolge strukturierten.

Leitfragen:

- Was verstehen Sie unter Kleinstwohnungen?
- Wie groß sind Kleinstwohnungen für Sie?
- Überwiegen in den Beständen alte oder neue Kleinstwohnungen?
- Welche Kriterien sind bei Kleinstwohnungen für die Wohnungswirtschaft relevant und aus welchen Gründen?
- Wie haben sich die Bestände an Kleinstwohnungen in Hamburg / Norderstedt und Umgebung (in Ihrem Unternehmen) über die Zeit entwickelt?
- Wer wohnt dort (Nutzergruppe) und zu welchen Kosten (kalt-warm)?
- Wie hoch ist die durchschnittliche Mietdauer?
- Welche Ansprüche stellen Mieter/innen an Kleinstwohnungen?
- Können diese Ansprüche erfüllt werden? Wenn nein, wo liegen Defizite?
- Haben sich die Ansprüche im Verlauf der Zeit geändert?
- Welche Vor- und / oder Nachteile haben Kleinstwohnungen für den Vermieter?
- Gibt es Erfolgsfaktoren für die Vermittlung von Kleinstwohnungen?
- Wie wichtig ist die Qualität der Außenanlagen, um Kleinstwohnungen für die Mieter/innen attraktiv zu machen?
- Verfügen Kleinstwohnungen i.d.R. über Balkone o.Ä. (als zusätzlicher Raum)?
- Wie wohnen in Ihrem Wohnungsbestand Menschen, die mit einer Durchschnittsrente auskommen müssen (1.100 bis 1.200 Euro)?
- Können Sie Rentner*innen mit einer Durchschnittsrente in Zukunft genug Wohnraum anbieten? In welcher Form wird das möglich sein?

Die angefragten Personen waren Akteure der Wohnungswirtschaft, deren Unternehmen über Wohnungsbestände in Hamburg, Norderstedt und in einem Fall in Hannover verfügen. Die Anfrage erfolgte telefonisch und / oder per E-Mail. Bei der Erstanfrage wurden Ziele und Themen des Interviews erläutert. Einige der angefragten Unternehmen lehnten ein Interview ab, weil sie zum Untersuchungsthema keine Aussagen treffen konnten oder wollten. Bei positiver Rückmeldung wurden Termine für persönliche oder telefonische Interviews vereinbart und die Leitfragen zur Vorbereitung per E-Mail verschickt. Einige der angefragten Experten*innen beantworteten schriftlich die Leitfragen bereits vor dem Interviewtermin in kurzen Stichworten, sodass sich auch der / die Interviewer*in gezielter vorbereiten konnte und während des Interviews Themen vertiefen konnte.

Gespräche wurden geführt mit:

- Wohnungsunternehmen Plambeck
- SAGA Unternehmensgruppe

- FRANK Gruppe
- Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West / Südholstein
bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN
- Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
- Bruhn Immobilienmanagement
- STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
- hanova Wohnen GmbH
- Studentenwerk Schleswig-Holstein
- Otto Wulff Wohnungsbau
- Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Im folgenden Abschnitt werden die Themen und Aussagen der Gespräche in anonymisierter Form dargestellt sowie Unterschiede und Gemeinsamkeiten im Umgang und Verständnis von Kleinstwohnungen dargestellt.

4.2 Verständnis von Kleinstwohnungen

Die Größe einer Kleinstwohnung wird von den Akteuren unterschiedlich definiert. Die obere Grenze der Angaben liegt bei 45 qm. Einige sprechen von Kleinstwohnungen erst, wenn sie unter 30 qm liegen. Ein Unternehmen unterscheidet „Kleinwohnungen“ und „Kleinstwohnungen“. Kleinwohnungen liegen bei ca. 30 bis 35 qm mit einer Kochmöglichkeit. „Kleinstwohnungen“ sind noch einmal deutlich kleiner mit 20 bis 25 qm und haben in der Regel gar keine oder nur eine sehr eingeschränkte Kochmöglichkeit.

Solche sehr kleinen Wohnungen unter 25 qm haben die Unternehmen tendenziell eher weniger im Bestand. Die kleinsten Wohnungen bewegen sich eher in Größenordnungen von 33 bis 45 qm. Diese werden aber meist nicht als Kleinstwohnungen definiert, sondern eher als „kleine Wohnungen“ gefasst. Speziell in Hamburg wird auch der Begriff „Kompaktwohnung“ genutzt, die im Sinne der Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank gefördert werden (vgl. Kapitel 3.8).

In sehr seltenen Fällen gibt es noch kleinere Wohneinheiten als 25 qm in den alten Beständen. Als kleinste Einheit wurden mit 17,5 qm eine Wohneinheit mit einem Bett und eingebauter Küchenzeile oder Dachgeschosswohnungen mit 14,3 qm (inkl. Kochmöglichkeit) beschrieben.

Einigkeit bestand darüber, dass Kleinstwohnungen hauptsächlich für eine Person, die dort dauerhaft lebt, ausgelegt sind. Letztlich sei es aber eine Entscheidung der Mieter*innen / Käufer*innen, ob sie zu zweit dort leben. Bei Wohnungen um die 40 bis 45 qm mit mindestens 1,5 Zimmern sei das auch möglich.

Bei der Zimmeranzahl variieren die Angaben von einem bis zu 1,5 Zimmer, max. 2 Zimmer. Für eines der befragten Unternehmen besteht eine Kleinstwohnung aus mindestens einem Zimmer plus Wohnküche, sodass auf jeden Fall Wohnen, Essen und Schlafen in einer Wohnung getrennt möglich ist.

In der Regel haben die Wohnungen keinen Balkon, max. sind bodentiefe Fenster verbaut. Die Ausstattung der Wohnungen ist unterschiedlich, es werden neben nicht möblierten Wohnungen auch teil- oder vollmöblierte Wohnungen angeboten.

Das Studentenwerk Schleswig-Holstein, das eine sehr ausgewählte Zielgruppe betreut, definiert Kleinstwohnungen etwas umfassender sowohl in Größe als auch Ausstattung. Kleinstwohnungen können abgeschlossene Räumlichkeiten mit ggf. einer eigenen Kochmöglichkeit sowie ggf. einem eigenen Badezimmer sein; es gibt sie in Form von Einzimmerapartments, 2-Zimmerapartements, Flurgemeinschaften und Zimmer in einer WG mit einer durchschnittlichen Größe von 16 qm.

4.3 Entwicklung der Bestände an Kleinstwohnungen in Hamburg und Umgebung

Das Wohnungsmarktkonzept Norderstedt von 2009 beschreibt, dass kleine Wohnungen unter 50 qm in nur geringem Umfang vorhanden sind, deren Anteil beträgt nur 4 Prozent des Wohnungsbestandes. Problematisch ist außerdem die Verteilung von preisgünstigem Wohnraum im Vergleich zur Verteilung der bedürftigen Haushalte. Hier zeigen sich bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten, für die die kleinen Wohnungen ausreichen, erhebliche Missverhältnisse. Es gibt 1.100 Wohneinheiten, die den Angemessenheitskriterien für Einpersonenhaushalte entsprechen, aber 5.600 Haushalte, die auf kleine, kostengünstige Wohnungen angewiesen sind (GEWOS, 2009).

Konkrete aktuelle Angaben zur Anzahl der Wohnungen können / sollen durch die befragten Experten*innen nicht genannt werden. Die Bestände sehr kleiner Wohnungen sind in Hamburg und Umgebung in der Regel gleichgeblieben. Im Bereich „eher kleine Wohnungen“ ist der Bestand gewachsen, dabei handelt es sich meist um den Bau von Seniorenwohnungen. Deren Größen liegen im Bereich von etwa mehr als 41 qm bis 51 qm.

Der Blick aus Hamburg hinaus nach Hannover zeigt, dass sich auch dort etwas verändert. Bis vor zwei Jahren fanden sich in der größten Wohnungsbaugesellschaft der Stadt sehr kleine Wohnungen überwiegend in Beständen aus den Bauprogrammen der 1950iger Jahren. Seitdem und ca. in den nächsten drei Jahren entstehen ca. 500 Kleinstwohnungen (i.d.R. ein Zimmer mit höchstens einer zusätzlichen Nische für die Küche oder Schlafgelegenheit). Dort entstehen zum einen in aktuellen Neubaugebieten gemischte Angebote aus größeren und sehr kleinen Wohnungen. Zum anderen gibt es aber auch einzelne Bauprojekte, bei denen an ausgewählten Standorten ausschließlich Kleinstwohnungen entstehen.

Im Rahmen von Sanierungen neue Kleinstwohnungen zu errichten, wird als eher schwierig angesehen. Manchmal können Dachgeschosse ausgebaut werden, das sei aber nicht die Regel. Es ist nach Meinung der Interviewten ein hoher Aufwand für wenig Ertrag und eine Baustelle im Gebäude in laufender Vermietung ist den Mieter*innen kaum zumutbar. Teilweise werden bei alten Wohnungsbeständen die Wohnungen bei einer Sanierung eher vergrößert. Begründet wird dies damit, dass nach dem zweiten Weltkrieg die Wohnungen aufgrund von Wohnungsmangel häufig verkleinert wurden und diese jetzt wieder auf die alten Grundrisse zurückgebaut werden.

Ein Großteil der Befragten erwartet eine Zunahme der Bestände kleinerer Wohnungen, insbesondere in zentralen Lagen. Zukünftig wird ein verstärkter Bedarf vor allem bei der älteren Klientel und jüngeren Arbeitnehmer*innen gesehen. Begründet wird das vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung und dass zukünftig die Flexibilität gerade jüngerer Arbeitnehmer*innen steigen wird. Insbesondere aufgrund einer überschaubaren monatlichen Mietbelastung (absolut betrachtet – nicht auf den Quadratmeter-Preis bezogen) sowie angebotener Möblierung und ggf. inkl. eines Zusatzservices wird von einer steigenden

Nachfrage ausgegangen. Insbesondere Stiftungen, Kirchen und Träger sozialer Bedarfe haben bereits vielfach Wohnanlagen mit Kleinstwohnungen für ältere Menschen errichtet. Die traditionellen Wohnungsunternehmen sind im Moment noch etwas zurückhaltender, sehen aber auch vermehrten Bedarf. Freifinanziert werden derzeit vor allem die sogenannten Mikrowohnungen gebaut, die als Kapitalanlage gesehen werden.

Abweichend zur genannten vermuteten Entwicklung, dass sich die Bedarfe an Kleinstwohnungen in Zukunft wohl eher erhöhen werden, gibt es aber die Aussage eines Unternehmens, dass Kleinstwohnungen und deren Zielgruppe nie das „Hauptgeschäft“ darstellen werden und sie eher größere Wohnungen für Familien / mehrere Personen anbieten. Die Anzahl der Kleinstwohnungen, vor allem reine Ein-Zimmer-Wohnungen, ist speziell in diesem Unternehmen rückläufig und wird nicht forciert. Im Neubau sind hier die Wohnungen mindestens 40 qm groß. Im Bestand gibt es zwar auch kleinere Wohnungen, diese sind aber eher unbeliebt bei den Mieter*innen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Wohnung ausschließlich ein Zimmer umfasst. Sobald ein weiteres, wenigstens halbes⁶, Zimmer hinzukommt, steigt das Interesse bei den Mieter*innen / Käufer*innen.

4.4 Nutzer*innen

Die Nutzer*innen von Kleinstwohnungen werden durchweg ähnlich beschrieben. Es handelt sich vorwiegend:

- um Studierende oder sich anderweitig in Ausbildung befindliche Personen,
- Berufsanfänger*innen, die ihren Arbeitsplatz möglicherweise schnell wechseln oder beim Start in einer neuen Stadt schnell eine Wohnung benötigen,
- Pendler*innen, die nur während der Woche dort wohnen.
- Menschen, die aufgrund persönlicher Umstände, z.B. ein plötzlicher Jobwechsel sowie Trennung oder Tod des Partners, schnell eine kleine Wohnung benötigen,
- Leistungsempfänger*innen, weil Wohnflächenbegrenzungen und Mietobergrenzen hier leichter gehalten werden können sowie
- ältere Menschen mit einem geringen Einkommen

Die „trendigen“ Mikroapartments mit hochwertiger Ausstattung sprechen eher gutverdienende Menschen an. Hier werden die Zielgruppen beschrieben mit Best Ager*innen und (jüngeren) Besserverdienenden oder Studierenden mit gut situierten Eltern. Geschätzt wird, dass es sich bei 70% der Käufer*innen / Mieter*innen um besser bezahlte Angestellte handelt.

4.5 Durchschnittliche Miethöhe

Die Mieten der Wohnungen richten sich häufig nach dem Mietenspiegel und konnten in den Interviews nur mit ungefähren Zahlen benannt werden, diese liegen zwischen 360 und 600 Euro (kalt), bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 45 qm. Ein genanntes Beispiel ruft bei einer freifinanzierten Wohnung (42 qm) in zentraler Lage ab 520 Euro Warmmiete auf, in-

⁶ Bei der Beschreibung von Wohnraum wird oftmals der Begriff „halbes Zimmer“ verwendet. Es gibt keine allgemein gültige Definition dieses Begriffs. Umgangssprachlich und in der Wohnungswirtschaft wird der Begriff für Zimmer von ca. 6–<10 qm verwendet.

klusive Instandsetzungsarbeiten, Internet und zentraler Waschmaschine. Ein anderes Beispiel einer älteren Kleinstwohnung beschreibt Mieten von ca. 10 Euro/qm inkl. Nebenkosten. Besondere Serviceleistungen können teilweise dazu gebucht werden.

Kleinere Wohnungen sind in der Regel eher teuer im Quadratmeterpreis, allerdings ist aufgrund der kleinen Fläche die absolute Belastung für Mieter*innen geringer. Wenn man jedoch bedenkt, dass zum Beispiel eine Altersrente deutlich unter 1.000 Euro netto bedeuten kann, von denen die Miete bezahlt werden muss, kann auch hier die zumutbare Grenze der Mietbelastung schnell erreicht sein.

Laut Aussage aller Interviewpartner*innen werden die monatlichen Mietbelastungen in Zukunft breite Gruppen vor allem in Ballungsgebieten sehr belasten bzw. überlasten und sehen daher einen wachsenden Bedarf an Kleinstwohnungen, vor allem bei der Zielgruppe der älteren Menschen.

4.6 Durchschnittliche Mietdauer

Die durchschnittliche Mietdauer stellt sich als schwer ermittelbar dar, da diese nach Wohnlage sehr unterschiedlich sein kann bzw. die Unternehmen selbst nicht immer den Überblick haben (bei Vermietung über externe Verwalter).

Tendenziell stufen die meisten Befragten die Mietdauer im Moment als geringer gegenüber größeren Wohnungen ein, insbesondere wenn es sich um Einzimmerwohnungen handelt. Diese werden meist als Übergangslösung gesehen. Ein Wohnungsunternehmen schätzt, dass die Fluktuation (Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand) bei ca. 16 bis 20 Prozent liegt.⁷ Ein weiteres Unternehmen beschreibt die durchschnittliche Mietdauer mit drei bis fünf Jahren. An einem Beispiel eines Wohngebäudes in zentraler Lage in Hamburg Altona (Baujahr 2016, die kleinsten Wohnungen sind zwischen 30 und 40 qm, mit 1,5 bis 2 Zimmern) wurde die Fluktuation als sehr hoch beschrieben, hier wohnten in den letzten zwei Jahren sehr viele Zuzügler*innen, die maximal ein halbes Jahr blieben und sich dann eine größere Wohnung suchten. Bei der Erstvermietung war ein Passus enthalten, dass die Mindestmietdauer zwei Jahre beträgt, das wird aber bei den Bestandswohnungen nicht mehr gemacht. Neben der Wohnungsgröße werden als weitere Gründe für einen Wohnungswechsel seitens der Mieter*innen genannt, dass die Belichtungssituation im Hause ungünstig sei (schattig) und durch die zentrale Lage ein relativ hoher Umgebungslärm herrscht, dem man aufgrund der jeweils nur zu einer Seite liegenden Wohnungen nicht ausweichen kann (kein Durchwohnen möglich). Hinzu kommt, dass die Wohnungen entlang eines langen Korridors angeordnet sind, Begegnungen zwischen den Bewohner*innen werden dadurch erschwert. Dies hat zur Folge, dass die Bewohner*innen untereinander kaum miteinander bekannt sind und man bei Begegnungen mit Personen im Hause gar nicht weiß, ob es sich um Bewohner*innen oder „Fremde“ handelt (Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls).

In einem der befragten Unternehmen ist die Fluktuation sehr gering, weil es sich um preiswerten Wohnraum handelt (6,60 Euro/qm im geförderten Wohnungsbau).

⁷ Die durchschnittliche Fluktuation liegt bei ca. 12 Prozent, in Hamburg betrug sie knapp 7,5 Prozent seit 2017. <https://www.zeit.de/hamburg/2019-11/mieten-hamburg-mietenspiegel-mietensteigerung> (abgerufen 3. Dezember 2019)

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der aktuellen Mietentwicklung die Wohndauer ansteigen wird. Senioren verweilen eher länger in kleinen Wohnungen. Insbesondere wenn sie selber erst im höheren Alter eingezogen sind, leben sie meist in der Wohnung so lange es die Gesundheit zulässt.

4.7 Kriterien für den Bau von Kleinstwohnungen

In der Literaturanalyse wurde herausgearbeitet, dass für den Bau von Kleinstwohnungen Standorte bevorzugt werden, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr haben. Begründet wird dies damit, dass die Bewohner*innen von 1-Personen-Haushalten eher öffentliche Verkehrsmittel benutzen. Eine aktuelle „Mobilität in Deutschland“-Erhebung bestätigt eine erhöhte Nutzung des ÖPNV durch 1-Personen-Haushalte und einem im Vergleich zu 1-Personen-Haushalten höheren Pkw-Anteil in den 2-Personen-Haushalten (Follmer/Gruschwitz, 2019).

Die Aussage wird durch die Experten*innen-Interviews bestätigt. Sie sehen als ein wichtiges Kriterium für eine gute Auslastung der kleinen Wohnungen, mit in der Regel einer dort lebenden Person, die zentrale Lage der Wohnungen in einer Großstadt oder die Nähe zu einer Universität. Das sind bereits jetzt schon die Wohnlagen, in denen die Nutzer*innengruppe von Kleinstwohnungen häufig lebt und nach Wohnungen sucht.

Der Standort muss über eine gute Verkehrs- und Nahversorgung verfügen. Dies ist sowohl für junge Menschen z.B. für Studierende wichtig, da sie die Nähe zur Universität bevorzugen. Aber auch für ältere Menschen sind eine gute Verkehrs- und Nahversorgung relevant, da sie durch ihre eingeschränkte Mobilität Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte einfach erreichen möchten.

Da die kleinen Wohnungen häufig in Kernstädten liegen, können umfassend gestaltete Außenanlagen in Form von Freianlagen von den Wohnungsunternehmen eher nicht berücksichtigt werden, obwohl das für die Mieter*innen/Käufer*innen den Mehrwert erhöhen würde.

4.8 Ansprüche von Nutzer*innen an Kleinstwohnungen

Für alle Nutzer*innengruppen stellen die Wohnungsunternehmen die Neigung fest, dass Kleinstwohnungen besonders unbeliebt sind, wenn es sich ausschließlich um Einzimmerwohnungen handelt. Viel interessanter sind die kleinen Wohnungen, wenn sie mindestens ein halbes Zimmer zusätzlich haben. Dieser Effekt wird auch bei „größeren“ kleinen Wohnungen festgestellt: auch Zweizimmerwohnungen sind besonders beliebt, wenn noch ein halbes Zimmer hinzukommt und dadurch der Gestaltungsspielraum vergrößert wird. Seitens der Mieter*innen werden diese zusätzlichen Zimmer vor allem genutzt, um einen Rückzugsraum zu haben und um Alltagsgegenstände wie Wäscheständer und Staubsauger aus dem eigentlichen Wohnbereich herauszuhalten. Bestenfalls gelingt es, einen weiteren Schlafraum einzurichten, weil die Trennung von Wohn- und Schlafbereich nach wie vor bevorzugt wird.

Förderlich für eine gute Akzeptanz bei allen Nutzer*innengruppen sind Gemeinschaftsbereiche, Hausmeisterservices und weitere Serviceangebote sowie Radabstellmöglichkeiten. Allerdings erhöhen diese ggf. die Miet- / Kaufkosten.

Bei den Nutzer*innengruppen, die die Wohnung „auf Zeit“ mieten, geringe finanzielle Mittel haben oder sehr kurzfristig eine neue Bleibe suchen⁸, sind vorhandene Möblierungen beliebt. Der Einzug muss schnell möglich sein, Mieter*innen möchten mit „leichtem Gepäck“ einziehen. Das kann z.B. bedeuten: Kochmöglichkeit, ein eingerichtetes Bad, gerne auch schon gut angebrachte Wandregale/Handtuchhalter sowie Einbauschränke, ein gut erhaltener Fußboden, auf dem nicht erst Teppich gelegt werden muss (Parkett, Fliesen, Laminat). Teilweise sind auch integrierte Leuchten in Fluren oder Bädern gern gesehen.

Die Barrierefreiheit von Wohngebäude und Wohnraum ist ein Wunsch, der häufig von älteren oder körperlich eingeschränkten Menschen formuliert wird. Wenn das Konzept einer Kleinstwohnung darauf aufbaut, dass Funktionsmöbel genutzt werden, ist dies möglicherweise durch diese Nutzer*innengruppe kräftemäßig ab einem bestimmten Alter oder Gesundheitszustand nicht mehr zu bewältigen. Die Ausstattung sollte zumindest Barriere reduziert sein (z.B. bodengleiche Duschen).

Auch an die Lage der Wohnung werden Ansprüche gestellt. Junge Leute möchten eher in Richtung City und nahe bei ihren Ausbildungsstätten wohnen. Für ältere Personen ist es wichtig, eine soziale Infrastruktur (Ärzte, Einkaufen, ÖPNV) nah am Wohnort zu haben. Die Hamburger Investitions- und Förderbank⁹ fördert daher Kleinst- bzw. Kompaktwohnungen nur dann, wenn eine entsprechende Infrastruktur im Umkreis von 500 m vorhanden ist.

4.9 Vor- und Nachteile von Kleinstwohnungen aus Sicht von Investoren und Vermieter*innen

Angesichts der steigenden Nachfrage nach flexiblen und unkomplizierten Wohnformen seitens gutverdienender mobiler Berufstätiger, Studierender und Pendler*innen haben Investoren und Anleger den Bau von Kleinstwohnungen in Form von Mikroapartments als lohnende Anlage entdeckt. Innerstädtisch entstehen in vielen Großstädten zunehmend mehr Wohnanlagen mit Mikroapartments, die komplett und komfortabel ausgestattet sind und für deren Bewohner*innen verschiedenste Gemeinschaftseinrichtungen und Serviceleistungen angeboten werden.

Aufgrund der sich schnell verändernden Lebenssituation der meisten Mieter*innen ist die Fluktuation in diesen Wohnungen hoch, die Wohndauer liegt vielfach unter 12 Monaten. Für die Vermieter*innen ist damit ein erhöhter Aufwand in der Vermarktung und Vermietung verbunden (Übergaben, Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen) sowie allgemeiner Verwaltungsaufwand. Auch Abnutzungsspuren an der Wohnung, im Treppenhaus oder im Eingangsbereich sind höher als in normalen Wohnanlagen. Dieser erhöhte Aufwand spiegelt sich auch in entsprechend hohen (Pauschal-)Mieten wider.

Gründe für die stärkere Abnutzung könnten hier sein, dass sich die Bewohner*innen nicht so stark mit ihrem Zuhause identifizieren, „weil es ja nur vorübergehend ist“. Ein befragtes

⁸ Berufseinsteiger*innen, Pendler*innen, Menschen, die aufgrund persönlicher Umstände (wie z.B. Trennung / Scheidung) schnell etwas Neues suchen

⁹ ifb Hamburg (2019): „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg. Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Gültig ab 1. Januar 2019.“ Hamburg.

Unternehmen hat auf die erhöhte Fluktuation bereits reagiert und überlässt das Neu-Streichen der Wohnung den Nachmieter*innen, da hier jeweils Kosten von rund 500 Euro entstanden sind und es die Nachmieter*innen oft sowieso wieder überstrichen haben (andere Farbwahl o.Ä.). Die erhöhte Fluktuation zieht des Weiteren einen höheren Verwaltungsaufwand nach sich (Übergaben, Nebenkostenabrechnungen usw.).

Die von den Nutzer*innen bevorzugte räumliche Trennung von Wohn- und Schlafbereich ist bei unter 30 m² laut Aussagen der Unternehmen schwer darstellbar.

Am häufigsten werden die relativ hohen Baukosten als Nachteil eingestuft. Die spezifischen Baukosten liegen deutlich höher als bei größeren Wohnungen, insbesondere in der Kosten-Gruppe 400 Bauwerke / Technische Anlagen. Es ist viel Erschließungsfläche nötig für Flure, Abstellräume, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Sanitäreinrichtungen in jeder Wohnung, etc.). Ein Unternehmen benennt aufgrund des höheren Anteils an Erschließungsfläche die für das Wohnen nutzbare Flächenausnutzung mit 63 % bei kleinen Wohnungen gegenüber 77 % bei größeren Wohnungen. Hinzu kommt ein erhöhter finanzieller Aufwand für Außenanlagen und Erschließung sowie ggf. für Einbaumöbel. Auch Brandschutz und die Anleiterbarkeit sind teilweise aufwändiger umzusetzen und machen die Genehmigungslage häufig kompliziert.

Das Potenzial, Raumzellen und Gebäude (Typenbau, Systemgenehmigungen) zur Kostenreduzierung zu standardisieren, wird eher nicht gesehen, da in den hochverdichteten innerstädtischen Lagen oft individuelle Lösungen gefunden werden müssen und keine Pauschalösungen möglich sind. Kostensparen wird grundsätzlich immer versucht, z.B. indem geprüft wird, ob auf eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen oder Garagen für Pkw verzichtet werden kann, weil eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV oder Car-Sharing Angebote vor Ort vorhanden sind.

Seit einiger Zeit fördert die Hamburgische Investitions- und Förderbank den Bau kleiner Wohnungen (Kompaktwohnungen), um damit Investoren einen Anreiz zu geben, Kleinstwohnungen für Einkommensgruppen mit niedrigem Einkommen zu errichten. Aufgrund ihrer höheren Baukosten pro Quadratmeter werden die Kompaktwohnungen und kompakte Bauvorhaben mit Einmalzuschüssen gefördert, das umfasst zum Beispiel im 1. Förderweg (*ifb Hamburg, 2019*):

Zuschüsse für Kompaktwohnungen:

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für 1-Personen-Haushalte wird durch pauschale Zuschüsse gefördert:

kleiner als 45 m ² bis max.40 m ² :	2.500 €/WE
kleiner als 40 m ² bis max. 35 m ² :	4.000 €/WE
kleiner als 35 m ² bis 30 m ²	5.500 €/WE

Kompakte Bauvorhaben

Bauvorhaben mit einer besonders geringen durchschnittlichen Wohnfläche werden in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Wohnfläche gesondert durch Zuschüsse je m² Wohnfläche gefördert.

Durchschnittliche Wohnfläche

kleiner als 52,5 m ² bis max. 47,5 m ²	75 €/m ² Wfl
kleiner als 47,5 bis max. 37,5 m ²	100 €/m ² Wfl
kleiner als 37,5 bis max. 30 m ²	125 €/m ² Wfl

4.10 Erfolgsfaktoren für die Vermittlung von Kleinstwohnungen

Von den meisten der befragten Unternehmen wurde betont, es derzeit für die Vermittlung von Kleinstwohnungen keine besonderen Erfolgsfaktoren gibt. Die Nachfrage zum jetzigen Zeitpunkt sei hoch und die Vermarktung laufe sehr gut. Allerdings solle auch nicht das Gefühl vermittelt werden, dass das „schnelle Geld gemacht wird“, sondern die Preise müssen sich den marktgängigen Mieten anpassen.

Vorbild bei den Kleinstwohnungen ist die Hotelinnenarchitektur, indem versucht wird, auf minimaler Fläche viel unterzubringen und möglichst viel Barrierefreiheit zu realisieren. Hinsichtlich des Grundrisses ist ein zusätzliches halbes Zimmer wünschenswert, weil die Trennung von Wohn- und Schlafbereich, Bad und Küche von Bewohner*innen favorisiert wird, dieser Grundriss ist aber nicht immer umsetzbar. Ggf. können Ecken, Teilmauern oder Glastrennwände eine Lösung sein.

Wichtig für die Wohnungswirtschaft, um Kleinstwohnungen zu vermarkten, ist ein guter Wohnungsschnitt. Durch geschickte Schnitte und kombinierte Nutzungs- und Stellmöglichkeiten erhöht sich die Lebensqualität innerhalb der Wohnung und somit das Interesse daran. Auch eine (teil-) möblierte Vermietung und eine vor diesem Hintergrund optimierte Möblierungsplanung sind von zentraler Bedeutung für eine gute Vermietbarkeit. Außerdem sollte mit Lichtverhältnissen gearbeitet werden, Rollos und Verdunkelungsmöglichkeiten sind mitzudenken.

Insbesondere bei reinen Seniorenanlagen sind Laubengänge beliebt („Zeit für einen Plausch“). Bei gemischten Anlagen ist das eher schwierig aufgrund von Beschwerden wegen eben solcher Gespräche oder laut spielender Kinder, die man in der eigenen Wohnung als störendes Geräusch wahrnimmt.

Wenn das Baugrundstück es hergibt, ist es immer ratsam, die Außenanlagen so zu gestalten, dass man sich dort aufhalten kann und dies auch gerne tut oder zumindest einen schönen Blick aus dem Fenstern hat.

Als Gemeinschaftseinrichtungen haben sich Waschküche und Fahrradkeller bewährt sowie die Möglichkeit im Keller Hausrat o.Ä. einzulagern. Mietmöglichkeiten von (Garagen-) Stellplätzen oder Gemeinschaftsräume für Fitness und Gemeinschaftsküche sind zwar ein schönes Angebot, erhöhen aber wiederum die monatlichen Ausgaben.

Als nachteilig bei der Vermittlung scheinen sich sehr große Wohnkomplexe mit vielen Einheiten heraus zu kristallisieren. Je mehr Einheiten vorhanden sind, umso aufwändiger sei

die Neuvermietung und man muss mit Zusatzangebote wie einem permanenten Ansprechpartner vor Ort, einer besonders zentralen und verkehrsgünstigen Lage oder einer besonders schön gestalteten Außenanlage punkten.

4.11 Beispielhafte Grundrisse

Folgend finden sich Grundrisse, wie eine Kleinwohnung beispielhaft geschnitten sein kann.



Abbildung 6: Grundriss 1 Zimmer, 25 qm (© PROJECT)



Abbildung 7: Grundriss 1 Zimmer, 32 qm, © WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



Abbildung 8: 1 Grundriss Zimmer, 35 qm, © Augustinum Seniorenresidenzen

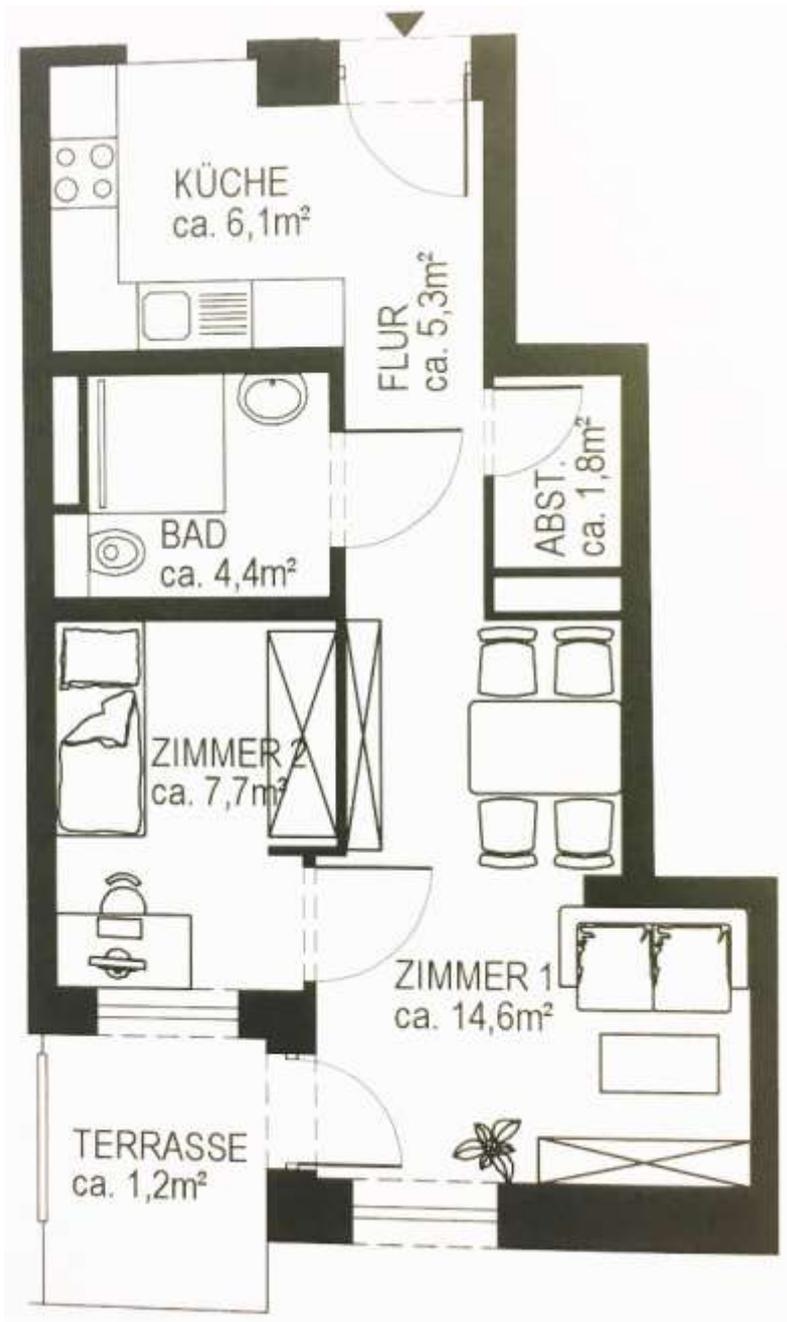


Abbildung 9: Grundriss Seniorenwohnen Parkquartier Friedrichsberg, 41 qm (© Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG)

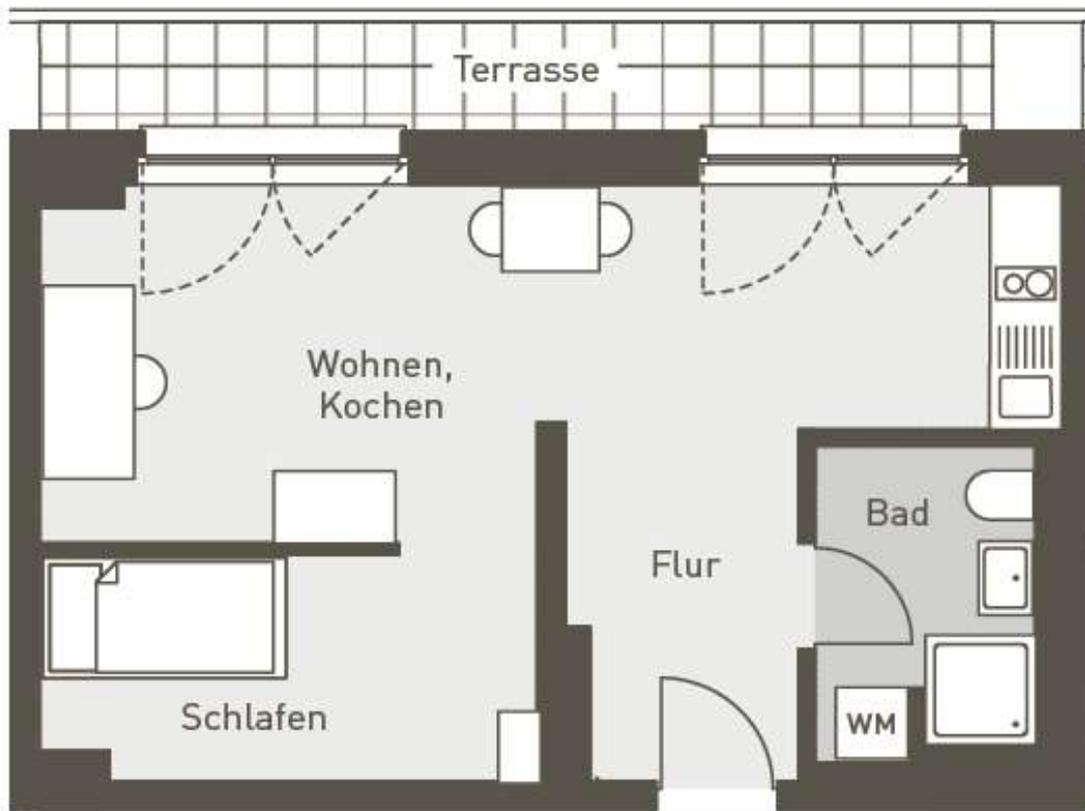


Abbildung 10: Grundriss 1,5 Zimmer Dachgeschoss mit Dachterrasse, 43 qm (© PROJECT)

5. Zusammenfassung

Kleinstwohnungen bilden ein Teilsegment des Wohnungsmarktes, das auf spezifische Zielgruppen zugeschnitten ist. Zum einen sind dies gutverdienende Personen, die eine kleine Wohnung aufgrund einer bestimmten Lebens- oder Arbeitsplatzsituation nachfragen. Dazu zählen vor allem Wochenend-Pendler*innen, die die Wohnung nur während der Wochentage nutzen, oder vorübergehend in einer Stadt wohnende Berufstätige. Diese Wohnungen („Mikroapartments“) sind häufig vollständig ausgestattet und sofort beziehbar. Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 30 und 40 Euro, die Wohnungen lassen sich auch für kurze Zeit anmieten. Zusätzlich sind Gemeinschaftseinrichtungen in den Häusern vorhanden, wie Cafeteria, Dachterrasse, Waschmaschinen und Trockner. Auch als Kapitalanlage sind diese Wohnungen von Interesse, wenn sie als Eigentumswohnungen angeboten werden. Diese Wohnungen sind verkehrstechnisch gut angebunden und werden vor allem von privaten Investoren erstellt. Die Fluktuation in diesen Beständen ist in der Regel groß, dementsprechend ist der Aufwand für die Neuvermietung und Vermarktung überdurchschnittlich hoch. Angesichts des zunehmend mobilen Arbeitsmarktes ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Mikroapartments weiter steigen wird, vorausgesetzt, diese liegen in zentralen Lagen und sind gut erreichbar.

Die zweite Zielgruppe umfasst Personen in schwierigen finanziellen oder sozialen Lebenslagen, die sich aufgrund ihres geringen Einkommens nur eine entsprechend kleine Wohnung leisten können. Dazu zählen Alleinstehende mit niedrigem Einkommen und ältere Ein-Personen-Haushalte sowie Menschen / Haushalte, die im Besitz eines gültigen Dringlichkeitsscheins oder einer Dringlichkeitsbestätigung (sog. vordringlich Wohnungssuchende) sind. Experten*innen gehen von einer wachsenden Altersarmut aus, so dass der Bedarf an Kleinstwohnungen deutlich zunehmen wird. Gebaut werden Kleinstwohnungen vor allem von sozialen Trägern, Stiftungen oder größeren Genossenschaften. Wichtige Standortkriterien sind hierbei eine gute Anbindung an die Nahversorgung und den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine gute ärztliche Versorgung, insbesondere für ältere Menschen oder sonstige mobilitätseingeschränkte Personengruppen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Aussagen zu Kleinstwohnungen tabellarisch zusammengefasst dargestellt.

Verständnis von Kleinstwohnungen

Wohnungsgrößen

- obere Grenze bei 45 qm.
- durchschnittlich bei ca. 30 qm bis 35 qm oder darunter
- i.d.R. für eine Person ausgelegt, die dort dauerhaft lebt

Zimmerzahl

- von einem bis zu 1,5 Zimmer, max. 2 Zimmer

Nutzer*innen

- Studenten*innen oder sich anderweitig in Ausbildung befindliche Personen
- Berufsanfänger*innen, die ihren Arbeitsplatz möglicherweise schnell wechseln oder beim Start in einer neuen Stadt schnell eine Wohnung benötigen
- Pendler*innen, die nur während der Woche dort wohnen.
- Menschen, die aufgrund persönlicher Umstände, z.B. ein plötzlicher Jobwechsel sowie Trennung oder Tod des Partners, schnell eine kleine Wohnung benötigen
- Leistungsempfänger*innen, weil Wohnflächenbegrenzungen und Mietobergrenzen hier leichter gehalten werden können sowie
- ältere Menschen mit einem geringen Einkommen

Mikroapartments mit hochwertiger Ausstattung insbesondere:

- Best Ager
- (jüngere) Besserverdienende
- sich in Ausbildung Befindliche mit gut situierten Eltern

Durchschnittliche Miethöhe

- kleine Wohnungen sind im Quadratmeter-Preis teurer, aber die absolute Belastung für Mieter*in ist geringer
- zwischen 360 und 600 Euro (kalt) im Bereich Neubau
- kleine Wohnungen in Altbeständen variieren stark in ihrer Miethöhe

Durchschnittliche Mietdauer

- geringer gegenüber größeren Wohnungen
- insb. Ein-Zimmer-Wohnungen weisen geringe Mietdauer auf, da sie meist Übergangslösungen sind
- bei Senioren*innen ist die Mietdauer i.d.R. länger, wenn sie in höherem Alter preiswerten Wohnraum beziehen, weil sie dort so lange wohnen wie die Gesundheit es zulässt.

Erfolgsfaktoren zur Akzeptanz von kleinen Wohnungen

Lage der Wohnung

- gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis (möglichst fußläufig)
- medizinische Versorgung im Umkreis (insb. für ältere Personen relevant)
- bei ausreichender Grundstücksgröße: gestaltete Außenanlagen mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Monostrukturen vermeiden, Kleinstwohnungs-Anlagen in kleinen Einheiten bauen oder Mischung von großen und kleinen Wohnungen
- Außenbereiche mit Aufenthaltsqualität gestalten

Gemeinschaftsangebote

- Gemeinschaftsangebote lassen die eigene Wohnung nicht so klein erscheinen.
- Beispiele: Fitnessräume, Küchen, Dachterrassen, Waschküchen, Concierge, Radabstellflächen
- ABER: höhere Kosten, die ggf. auf Miete / Kaufpreis umgelegt werden

Technische Ausstattung

- eigene Einflussmöglichkeiten für Bewohner*innen zur Kontrolle ihrer Umwelt, zum Beispiel durch individuell einstellbare Heizung, Wohnraumbelüftung, Schallschutzfenster / Kippbegrenzungen / schallabsorbierende Laibungen (Thema Umgebungs-lärm)

Grundrisse

Gebäude:

- Stress kann besonders hoch werden, wenn Wohnungen entlang eines Korridors angeordnet sind, BESSER: Wohneinheiten um gemeinsam genutzten Bereich anordnen
- barrierefrei oder -reduziert für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen
- Balkone
- Blickrichtung aus Fenster möglichst auf freie Flächen / Grünanlagen

Wohnungen:

- barrierefrei oder -reduziert für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen
- Trennung von Wohn- und Schlafbereich bevorzugt
- wünschenswert ist ein zusätzliches halbes Zimmer als Abstellmöglichkeit oder bestenfalls als Schlafräum.
große Fenster zur optischen Vergrößerung

Möblierung

- für Nutzer*innen, die „auf Zeit“ mieten, geringe finanzielle Mittel haben oder kurzfristig eine Wohnung suchen: vorhandene (Teil-) Möblierungen anbieten, damit wenig Aufwand bei Einzug nötig ist.
- Verzicht auf einzelne große Möbelstücke
- Einsatz mehrerer kleiner Möbel, die gleichzeitig Raumtrenner sein können
- Funktionsmöbel
- Funktionalität der Küche beachten („so viel wie nötig, so wenig wie möglich“)
- Optische Trennungen durch mobile Wände, Vorhänge, Raumtrenner, Teppiche, halbhohe Wände
- Lichteffekte nutzen (Spiegel, speziell ausgeleuchtete Bereiche)

Hemmnisse zur Akzeptanz von Kleinstwohnungen

Monostrukturen und Anonymität

- im Neubau von großen Anlagen ausschließlich kleiner Wohnungen besteht die Gefahr, dass großvolumige Monostrukturen mit homogener Zielgruppe entstehen
- anonymes Wohnen in großen Gebäuden

Grundriss und persönliche Freiräume

- geringere Möglichkeiten für individuelle Gestaltung
- fehlende Lager- und Abstellmöglichkeiten können als Einschränkung der Wohnqualität empfunden werden. Das kann durch Anmieten von Lagerflächen (Storage - Angebote) aufgefangen werden, die aber wiederum Geld kosten
- die von Nutzer*innen räumlich gewünschte Trennung von Schlafen und Wohnen ist oft nicht darstellbar
- Durchwohnen ist oft nicht möglich: Entfall der Vorteile einer zweiseitigen Belichtung, des erhöhten Luftaustauschs (es sei denn, es gibt eine automatische Belüftung) und von mehr außenräumlichen Bezügen

Wohnpsychologie

- der längere Aufenthalt in sehr kleinen Wohnungen kann negative Auswirkungen haben (Unwohlsein, innere Unruhe, Konzentrationsstörungen etc.)
- Stressfaktor: unmittelbare Nähe zu Nachbarn*innen („nur durch eine Wand getrennt“)
- fehlende visuelle Anreize durch Raumveränderung
- fehlender Rückzugsort, wenn mehr als eine Person in Ein-Zimmer-Wohnung lebt

Besonderheiten von Kleinstwohnungen aus Sicht von Investoren und Vermieter*innen**Vorteile**

- kurze Leerstandszeiten, AUSNAHME: sehr große Wohnkomplexe mit vielen Einheiten sind schwerer vermittelbar
- proportional höhere Quadratmeterpreise abrufbar
- Förderkomponente „Kompaktwohnungen“, „Kompakte Bauvorhaben“ durch Hamburgische Investitions- und Förderbank

Nachteile

- erhöhte Fluktuation: Abnutzung und Verunreinigungen des Treppenhauses sowie auch innerhalb der Wohnungen
- bevorzugte räumliche Trennung von Wohn- und Schlafbereich bei unter 30 qm schwer darstellbar
- höhere Baukosten (bis zu 20 %) im Vergleich zu großen Wohnungen (viel Erschließungsfläche, Brandschutz und Anleiterbarkeit sind aufwändiger, ggf. Einbaumöbel)
- je größer der Wohnkomplex, desto aufwändiger eine Neuvermietung der Wohnungen

6. Literaturverzeichnis

Veröffentlichungen:

Bingener, Reinhard (2019): „Ein Ideal aus lauter Klötzchen“. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 22.11.2019.

Efremidis, Stavros. (2017): „Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft.“ In: Arnold, D.; Rottke, N.; Winter, R. (2017): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Köln (Springer).

FGW Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung e.V. (Hrsg.) / Autoren: Sebastian Kohl, Pekka Sagner, Michael Voigtländer (2019): „Mangelware Wohnraum – Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten.“ Düsseldorf.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (1998): „Wohnungsnachfrage in Hamburg. Ist-Zustand und Trends der nächsten Jahre“. Empirische Analyse im Auftrag der Haspa-Finanzgruppe.

Follmer, Robert; Gruschwitz, Dana (2019): „Mobilität in Deutschland – MiD Kurzreport. Ausgabe 4.0“ Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruktur (FE-Nr. 70.904/15). Bonn, Berlin. www.mobilitaet-in-deutschland.de

Fuhrhop, Daniel (2019): „Einfach anders wohnen: 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause“. Oekom-Verlag München.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2018): „Wohntrends 2035“. Berlin.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH (2009): „Wohnungsmarktkonzept Norderstedt Teil 1. Hamburg.

ifb Hamburg (2019): „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg. Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Gültig ab 1. Januar 2019.“ Hamburg.

Klupp, Matthias (2014): „Klein, kleiner, mikro“, Bundesbaublatt Ausgabe 05/2014.

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (2006): „Nachhaltige Entwicklung von Wohngebäuden der 1920er bis 1940er Jahr in Wachstumsregionen. Berlin.

konsalt GmbH (2017): „Nutzerverhalten und Zufriedenheit bei besonderen Fensterkonstruktionen in der HafenCity - Ergebnisse einer explorativen Befragung.“ Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Hamburg.

Lonny, Nicolai (2018): „Mikrowohnen als zukunftsfähiges Konzept – Analyse der zukünftigen Perspektiven und aktuellen Erfolgsfaktoren des wohnwirtschaftlichen Mikrowohnens aus dem Blickwinkel der Anbieter, Bewohner und Stadtplanung.“, Masterarbeit Universität Trier.

Paul, Franz (2017): „Analyse eines Standorts zur Nutzung von Mikro- und Serviced Apartments am Beispiel der Lindenstraße 28 in Berlin-Köpenick. Bachelorarbeit Hochschule Mittweida.

Polter, Andreas/Jeschioro, Simon (2019): „Mikroapartments – Ein neuer Stern am Immobilienmarkt“. Cushman & Wakefield.

Schumacher, Fritz (1919): „Die Kleinwohnung“. Leipzig.

Schürt, Alexander (2017): „Strukturen und Entwicklungen der deutschen Wohnimmobilienmärkte.“ In: Arnold, D.; Rottke, N.; Winter, R. (2017): Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion. Köln (Springer).

Walberg, Dietmar (2019): „Hamburger Baukosten aktuell. Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Basisgutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg.“ Vortrag Fachkonferenz der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen am 3.09.2019. Hamburg.

Internet:

Berger, Christoph (2019): „Mikroapartments sind im Kommen“, unter <https://www.springer-professional.de/immobilienmanagement/wohnungsbau/mikroapartments-sind-im-kommen/16662056> (abgerufen am 25.09.2019).

BFW Landesverband Nord e.V. (2018): „Nachgefragt bei Achim Nagel und Torsten Rieckmann“, unter <https://www.bfw-nord.de/newsletter-themen/nachgefragt-bei-achim-nagel-und-torsten-rieckmann/> (abgerufen am 2.10.2019).

Görs, Judith (2018): „Wohnen im Mikroapartment: Wie viele Quadratmeter brauchen wir?“, unter <https://www.n-tv.de/leben/Wohnen/Wie-viele-Quadratmeter-brauchen-wir-article20300313.html> (abgerufen am 2.10.2019).

Investitions- und Förderbank Schleswig-Holstein (2016): Mietenmonitoring 2016. <https://www.ib-sh.de/produkt/wohnungsmarktbeobachtung-fuer-schleswig-holstein/> (abgerufen am 31.01.2020).

markt.de GmbH & Co. KG (o.J.): <https://www.markt.de/ratgeber/moebel-wohnen/die-einzimmer-wohnung-eine-herausforderung-fuer-sie-und-ihn/>. (abgerufen am 23.10.2019).

Muckelbauer, Alexandra (2018): „Kleine Wohnung einrichten: So kommt die Einzimmerwohnung groß raus“, unter <https://ratgeber.immowelt.de/a/kleine-wohnung-einrichten-so-kommt-die-einzimmerwohnung-gross-raus.html> (abgerufen am 26.11.2019)

Oberhuber, Nadine (2014): „Mikroapartments: Vor zu viel Enge wird gewarnt“, unter https://www.faz.net/aktuell/stil/drinnen-draussen/mikroapartments-vor-zu-viel-enge-wird-gewarnt-12859209.html?printPagedArticle=true#pageIndex_2&service=printPreview (abgerufen am 26.09.2019).

Schlicht, Anja (2017): „Mikroapartments: Wie gesund ist das Leben in Kleinstwohnungen?“, unter <https://www.finanzen.de/news/18330/mikroapartments-wie-gesund-ist-das-leben-kleinstwohnungen> (abgerufen am 25.09.2019). Umweltbundesamt (2018): „Wohnfläche“ unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-1> (abgerufen am 22.10.2019).

Stadt Norderstedt (2019): „Norderstedter Mietenspiegel 2019“ <https://www.norderstedt.de/Soziales-und-Familie/Leben/Mietenspiegel> (abgerufen am 17.03.2020).

Umweltbundesamt (2019): <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/handel-flaechenzertifikaten%20->

%20textpart-1%20-%20textpart-1#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flachensparen (abgerufen am 4.02.2020)

Wikipedia.de (o.J.): https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_K%C3%BCche (abgerufen am 26.11.2019)

Zoidl, Franziska (2015): „Wenn Wohnungen schrumpfen und der Stress wächst“, unter <https://www.derstandard.at/story/2000027325934/wenn-wohnungen-schrumpfen-und-der-stress-waechst> (abgerufen am 25.09.2019).