

## Mikroapartments in Deutschland - eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen

Hein, Simon

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Hein, S. (2021). Mikroapartments in Deutschland - eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen. *Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, 79(2), 154-171. <https://doi.org/10.14512/rur.62>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY Lizenz (Namensnennung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

### Terms of use:

This document is made available under a CC BY Licence (Attribution). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Hein, Simon

**Article**

## Mikroapartments in Deutschland: Eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen

Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning

**Provided in Cooperation with:**

Leibniz-Forschungsnetzwerk "R – Räumliches Wissen für Gesellschaft und Umwelt | Spatial Knowledge for Society and Environment"

*Suggested Citation:* Hein, Simon (2021) : Mikroapartments in Deutschland: Eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen, Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning, ISSN 1869-4179, oekom verlag, München, Vol. 79, Iss. 2, pp. 154-171,  
<http://dx.doi.org/10.14512/rur.62>

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/240596>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

# Mikroapartments in Deutschland – eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen

Simon Hein 


Eingegangen: 3. Juli 2020 ■ Angenommen: 9. Januar 2021 ■ Online veröffentlicht: 2. März 2021

## Kurzfassung

Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes. Als wichtigen Baustein auf dem Weg dahin empfiehlt beispielsweise die „Kommission für nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt“, eine Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche anzustreben sowie suffiziente Grundrisslösungen zu entwickeln. In diesem Sinne sind Mikroapartments als flächenreduzierte Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte von besonderer Relevanz. Neben Klimaschutz und Ressourceneffizienz existieren aber weitere Ansprüche an nachhaltige urbane Räume, weswegen dieser Beitrag Mikroapartments im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung erforscht. Als konzeptioneller Rahmen wird der Ansatz einer raumbezogenen Wohnforschung erprobt. Ein zentrales Ergebnis der Untersuchung lautet, dass eine mögliche Belebung städtischer Nischenräume das wesentliche Potenzial von Mikroapartmentanlagen darstellt. Zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnens für Studierende, die eine Zielgruppe von Mikroapartments bilden, tragen jene hingegen eher nicht bei. Verbleibende Wissenslücken zu sozialräumlichen Implikationen von Mikroapartments kann Forschung allerdings zur Frage, ob Wohnende vermehrt Tätigkeiten aus den Wohneinheiten auslagern, schließen.

**Schlüsselwörter:** Mikroapartments · Flächenreduziertes Wohnen · Bezahlbares Wohnen · Multilokalität · Urbane Wohnungsmärkte

✉ **Simon Hein**, Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen University, Mies-van-der-Rohe-Straße 1, 52074 Aachen  
hein@isb.rwth-aachen.de

 © 2021 Hein; licensee oekom verlag. This Open Access article is published under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International Licence.

## Micro-apartments in Germany – an analysis of the spatial implications of micro-apartment complexes

### Abstract

Sustainable urban development requires the sustainable development of the housing sector. The Commission for Sustainable Building at the German Environment Agency, for example, recommends a reduction in per capita living space and developing sufficient floor plan designs. In this sense, micro-apartments are of particular relevance. Aside from climate change mitigation and resource efficiency, there are other challenges to sustainable urban spaces which have to be considered. To this end, this paper researches micro-apartments in the context of sustainable urban development planning. As a conceptual framework, the approach of a more space-oriented housing research is tested. A possible revitalisation of urban niches is identified as the main potential of micro-apartment complexes. However, we find micro-apartments do not contribute to affordable housing for students, who are a main target group of micro-apartments. Further research on whether tenants of micro-apartments are increasingly outsourcing housing-related activities is needed, so that the socio-spatial implications of micro-apartments can be better understood.

**Keywords:** Micro-apartments · Micro-housing · Housing affordability · Multilocality · Urban housing markets

## 1 Einleitung

„Jede gesellschaftliche Epoche schafft sich ihre besondere Wohnweise als wechselseitigen Zusammenhang von Lebensweise und Gehäuse“ (Häußermann/Siebel 2000: 13). In den Industrienationen hat sich in der Vergangenheit jedoch nicht nur eine besondere Wohnweise herausgebildet.

Vielmehr existieren multiple Wohnweisen, was als eine Charakteristik gegenwärtigen Wohnens gedeutet werden kann. In Deutschland hat sich infolgedessen das Wohnen ausdifferenziert. Es finden sich verschiedenste Wohnformen.

Ein Beispiel für eine jüngere Wohnform sind Mikroapartments. Diese gelten – zumindest unter der Bezeichnung Mikroapartment – als ein Phänomen, das nach Medienberichten einen regelrechten Boom in deutschen Großstädten auslöst (vgl. Ochs 2016; Mattauch 2017). Gleichzeitig sind Mikroapartments wenig beforscht. Räumliche Auswirkungen von Mikroapartmentanlagen sind mit deren verschiedenen Eigenschaften verknüpft. Die Implikationen werden dabei sowohl von der physischen Ausgestaltung der Anlagen als auch der Wohnweise der darin Wohnenden bestimmt. Aus kommunaler Perspektive stellt sich die Frage, wie diese Überschneidungen hinsichtlich der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung einzuordnen sind.

Das Fehlen wissenschaftlicher Analysen, die den medial beschriebenen Boom sowohl hinsichtlich deren soziologischen als auch wohnungsmarkt- und stadtentwicklungsbezogenen Dimensionen untersuchen, bildete den Ausgangspunkt dieser Forschungsarbeit. Deren Ziel war, eben jene Wissenslücke zu schließen. Folgende Forschungsfragen stehen im Zentrum des Erkenntnisinteresses:

- Wie sind die deutschen Mikroapartmentbestände quantitativ in den Wohnungsmarkt einzuordnen?
- Welche gesellschaftlichen und wohnungsmarktspezifischen Entwicklungen stehen mit der Angebotsentwicklung von Mikroapartments in Verbindung?
- Welche räumlichen Implikationen gehen mit dem Bau von Mikroapartmentanlagen einher?

Basis der quantitativen Einordnung der Bestandsentwicklung von Mikroapartments stellen Daten der immobilienwirtschaftlichen Forschung dar. Sie setzen sich aus Bestandszahlen privatwirtschaftlicher Studierendenwohnungen sowie Transaktionssummen im Segment Mikroapartment zusammen. Der Beitrag greift zusätzlich auf Daten zu studentischen Einkommen der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (vgl. Middendorff/Apolinarski/Becker et al. 2017) sowie öffentlich zugänglichen Daten zu mittleren Angebotsmieten weiterer studentischer Wohnformen zurück (CBRE 2018).<sup>1</sup> In vier Beispielstädten wurden außerdem die Mikroapartmentbestände und deren Angebotsmieten erhoben.

Während die quantitative Einordnung des Bestands, der Mietpreise und der Bezahlbarkeit von Mikroapartments

auf datenbezogen-analytischer Grundlage erfolgt, werden im Beitrag die weiteren Forschungsfragen literaturbasiert diskutiert. Den konzeptionellen Rahmen bildet der Ansatz der raumbezogenen Wohnforschung.

An dessen Erläuterung im nachfolgenden Kapitel 2 schließen sich Begriffsdefinition und quantitative Einordnung (Kapitel 3) sowie die Analyse angebots- und nachfrageseitiger Strukturen an, die mit Mikroapartments in Verbindung stehen (Kapitel 4). Kapitel 5 fokussiert deren räumliche Wirkungen, wobei die Themen Auslagerung von Wohnfunktionen und Bezahlbarkeit gesondert diskutiert werden. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse und kritische Reflexion der Vorgehensweise beschließen den Beitrag (Kapitel 6).

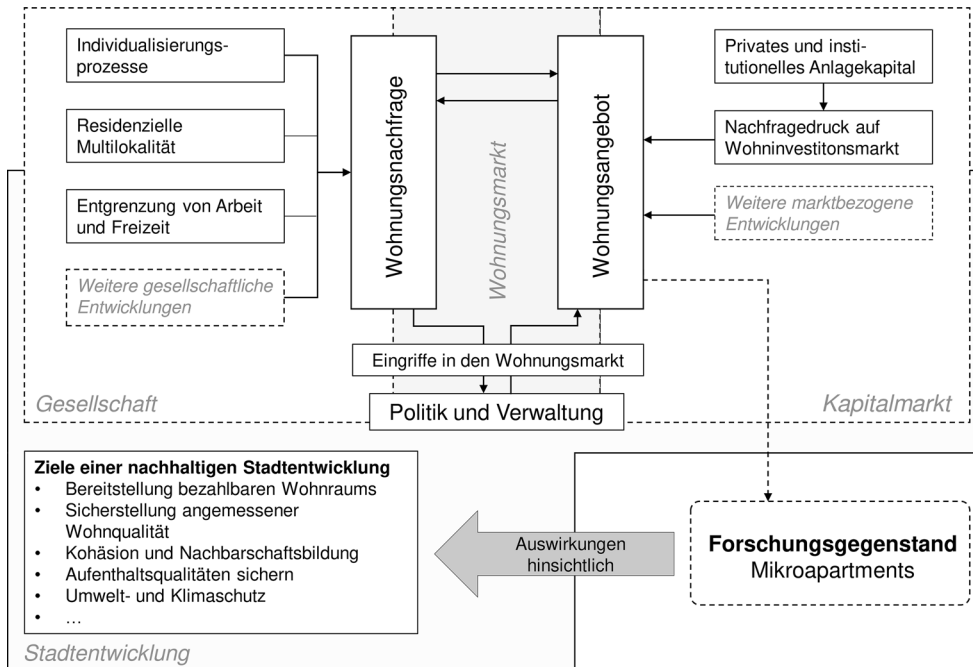
## 2 Der konzeptionelle Ansatz: Raumbezogene Wohnforschung

Der konzeptionelle Ansatz einer raumbezogenen Wohnforschung will verschiedene Perspektiven auf das Wohnen zusammenführen, um Selbiges hinsichtlich der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung einordnen zu können.

Wenn Wohnen gesellschaftliche Lebensweisen verräumlicht (Häußermann/Siebel 2000: 13; Hasse 2012: 485), sollte die Wohnungsnachfrage in Zusammenhang mit gesellschaftlichen Entwicklungen stehen. Raumbezogene Wohnforschung analysiert dabei einerseits gesellschaftliche Strukturen im Kontext der Wohnungsnachfrage. Diese sollen Erkenntnisse darüber liefern, wie sich das Zusammenspiel aus physischer Wohnung und Wohnweise der Wohnenden auf den Raum auswirkt. Demgegenüber stellt die Betrachtung von marktbezogenen Entwicklungen Wohnen als Investitionsgut in den Fokus. Marktbezogene Entwicklungen und Handlungsmuster angebotsseitiger Akteure gestalten das Wohnungsangebot mit aus und werden dadurch raumwirksam. Der Wohnungsmarkt lässt sich im Spannungsfeld zwischen Gesellschaft und Kapitalmarkt verorten, wobei Politik und Verwaltung in den Markt eingreifen, um Zielsetzungen der Wohnungspolitik zu realisieren. Auch diese Eingriffe gehen mit Auswirkungen auf den Raum einher.

Die Perspektive der Stadtentwicklung muss diese Auswirkungen auf den Raum mit weiteren Belangen abwägen. So geht nachhaltige Stadtentwicklung mit Zielen einher, die sich unter anderem auf Wohnbedürfnisse und gesunde Wohnverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie Umwelt- und Naturschutz beziehen. In diesem Sinne betrachtet raumbezogene Wohnforschung Fragestellungen des Wohnens im Geflecht aus Interdependenzen von Gesellschaft, Markt und Stadtentwicklung. Grundlegend dabei ist, dass im Kontext von Wohnen Eingriffe in den Wohnungsmarkt durch Politik und Verwaltung, gesellschaftliche Ent-

<sup>1</sup> Vgl. auch <https://www.wg-suche.de/> (12.01.2021).



**Abbildung 1** Konzeptualisierung einer raumbezogenen Wohnforschung am Beispiel von Mikroapartments

wicklungen und angebotsseitige Handlungen gemeinsam auf den Raum einwirken. Daraus resultiert ein eher weites Verständnis von räumlichen Implikationen, das prinzipiell alle Auswirkungen des Forschungsgegenstands hinsichtlich stadtentwicklungsbezogener Zielsetzungen umfasst.

In Abbildung 1 ist der Ansatz der raumbezogenen Wohnforschung für den Forschungsgegenstand Mikroapartments konkretisiert. Die darin aufgeführten Strukturen – Individualisierung, Multilokalität sowie Entgrenzung von Arbeit und Freizeit einerseits, durch freies Anlagekapital ausgelöster Nachfragedruck auf den Wohninvestitionsmarkt andererseits – stellen eine Möglichkeit dar, die Nachfrage- und Angebotsentwicklung von Mikroapartments zu erklären. Die Konzeptualisierung kann an dieser Stelle jedoch nicht den Anspruch erheben, Nachfrage- und Angebotsentwicklung anhand der einzig richtigen Entwicklungslinien strukturiert zu haben. Die mit Mikroapartments in Zusammenhang stehenden gesellschaftlichen und marktlichen Prozesse ließen sich vermutlich auch unter anderen Begriffen rahmen. Der Vorschlag zur raumbezogenen Wohnforschung ist somit als offenes Konzept anzusehen.

## 3 Mikroapartments in Deutschland

### 3.1 Begriffsdefinition

Medienberichte sowie Fachliteratur verwenden den Term Mikroapartment uneinheitlich, weswegen dieser bislang für ein Konglomerat kleinformatiger Wohnungen Anwendung findet. Allgemein können Mikroapartments als flächenreduzierte Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte bezeichnet werden, die entweder als Einraumwohnung oder mit separatem Schlafzimmer ausgeführt sind (Fisher-Gewirtzman 2017: 338), wobei diese Definition auf Wohnungsmärkte westlich geprägter Gesellschaften zu beschränken ist. Es besteht ein grundlegender Unterschied zum ostasiatischen Verständnis von Mikroapartments, wo jene auch als Behausung für Mehrpersonenhaushalte dienen können (Lau/Wei 2018: 283). In westlich geprägten urbanen Räumen lassen sich vier Abgrenzungskriterien feststellen, die den Terminus Mikroapartments schärfen:

1. eine um 20–30 % kleinere Fläche als konventionelle Wohnungen des betrachteten räumlichen Teilmarkts (ULI 2014: 5 f.),
2. Wohneinheit mit Küchennische oder Küche und Badezimmer (Infranca 2014: 54; ULI 2014: 6),
3. Behausung für eine Person (Withers 2012: 151; Iglesias 2014: 3; Fisher-Gewirtzman 2017: 338),

**Tabelle 1** Zielgruppen und Aufenthaltsmotive für wohnwirtschaftliche Mikroapartmentkonzepte

Nachfragegruppe	Anlass	Beispiel
Personen in Ausbildungsphase	Studium	Studierende
	Ausbildung oder Trainee	Übergangslösung während der Probezeit oder bei wechselnden Ausbildungs-orten
Berufstätige	Praktikum	Zeitlich begrenztes Praktikum in einer anderen Stadt
	Projektarbeit	Zeitlich begrenzte Projekte in einer anderen Stadt
	Wochenpendeln	Berufstätige, deren Wohnort so weit vom Arbeitsort entfernt ist, dass sie unter der Woche eine Wohnlösung benötigen
	Neueinstellung	Übergangslösung während der Probezeit, Orientierungsphase auf dem Wohnungsmarkt
Privatpersonen	Temporäres Engagement	Doktorandinnen/Doktoranden, Assistentinnen/Assistenten, Privatdozentinnen/Privatdozenten, Gastprofessorinnen/Gastprofessoren
	Berufsbedingte Mobilitätsanforderungen	Flugbegleiter/-innen, Pilotinnen/Piloten und Außendienstmitarbeiter/-innen
	Wohnortwechsel	Überbrückung der Orientierungsphase auf dem Wohnungsmarkt
	Bewusste Flächenreduzierung	Seniorinnen/Senioren, Alleinstehende

Quelle: Eigene Erstellung; Inhalte nach Gregorius (2017: 21) und Ponnewitz/Kienzler (2016: 39f.)

4. in Vielzahl innerhalb einer baulichen Anlage realisiert (Engelhardt/Kaljic 2017: 87).

Diese Kriterien reichen jedoch nicht aus, um Mikroapartments beispielsweise von üblichen Kleinwohnungen abgrenzen zu können. Hierzu finden nachfolgend weitere Kriterien Anwendung, die sich insbesondere auf deutsche Wohnungsmärkte beziehen:

- im Mietvertrag enthaltene Service-Leistungen, wie beispielsweise Möblierung, Internetzugang und Nutzung von Waschräumen (Engelhardt/Kaljic 2017: 87) oder Nutzung von Gemeinschaftsflächen (Lernräume, Fitnessräume oder Lounges) (Dammaschk 2017: 100),
- zielgruppenspezifische Vermarktungskonzepte, üblicherweise mit Vermarktung über einen Markennamen,
- zeitlich begrenzte Mietdauern.

So ist die Vermarktung der Wohneinheiten mittels Markennamen (z. B. *i live*, *SMARTments*, *the fizz*, *the flag*, *youniq*) Teil des Betriebskonzepts der Anbieter. Pauschalmietverträge, die zusätzlich zu Nebenkosten sogenannte Service-Leistungen miteinschließen, regeln die Vermietung. Mikroapartmentanlagen gehen zudem mit einer hohen Fluktuationsrate einher (Brauckmann 2017: 82).

Wegen der Begrenzung der Mietdauern werden Mikroapartments als Teilmenge des temporären Wohnens einge-

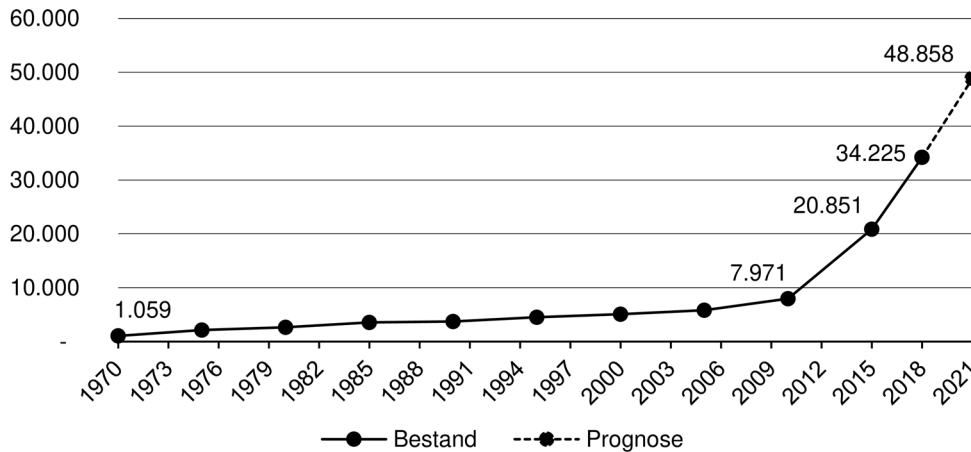
ordnet (Gregorius 2017: 20).<sup>2</sup> In diesem Beitrag werden sie als eine der wohnwirtschaftlichen Ausformungen temporären Wohnens interpretiert, deren Mietdauern üblicherweise mindestens sechs Monate betragen (Gregorius 2017: 23). Beherbergungsgewerbliche Konzepte mit kürzeren Aufenthaltsdauern werden nicht untersucht. Die nachfolgenden Kapitel fokussieren auch im baurechtlichen Sinne das Wohnen.

### 3.2 Weitere Charakteristika und quantitative Einordnung

In Deutschland lassen sich Mikroapartments weitergehend einteilen in Anlagen, die sich ausschließlich auf Studierende als Zielgruppe beschränken (studentische Mikroapartments), sowie Anlagen, die einen breiteren Nutzerkreis adressieren (Engelhardt/Kaljic 2017: 87).

Ausgangspunkt für den vermehrten Bau ersterer war ein Bedeutungszuwachs studentischer Wohnungsnachfrage für lokale Märkte, der die Aktivität privatwirtschaftlicher Akteure im Segment des studentischen Wohnens verstärkte (Glatter/Hackenberg/Wolff 2014: 390). Es bestehen daher große Schnittmengen zu privatwirtschaftlich betriebenen Studierendenheimen. Mikroapartments können insofern als neues Phänomen gelten, als dass mit ihnen neue Anbieterstrukturen und Vermarktungskonzepte im studentischen Wohnen einhergehen. Die Aktivität der Anbieter

<sup>2</sup> Die zeitliche Befristung im Sinne temporären Wohnens umfasst grundsätzlich sämtliches Wohnen auf absehbare Zeit und damit Mietdauern von einigen Tagen bis hin zu mehreren Monaten oder Jahren (Gregorius 2017: 20).



Nur 30 Hochschulstädte mit den meisten Studierenden berücksichtigt  
 Nur wohnwirtschaftliche Konzepte berücksichtigt  
 Nur Anlagen mit mehr als 50 Wohnplätzen berücksichtigt

Eigene Berechnung:

$n_{\text{stud.MA}} = n_{\text{stud.WP}} \cdot a_{\text{stud.MA}}$  mit

$n_{\text{stud.MA}}$ : Anzahl studentischer Mikroapartments;

$n_{\text{stud.WP}}$ : Anzahl studentischer Wohnplätze (Anzahl Betten) von Privatanbietern (Datenquelle Savills);

$a_{\text{stud.MA}}$ : Anteil studentischer Mikroapartments an studentischen Wohnplätzen (Anzahl der Betten) in privaten Studierendenheimen (=67%; Datenquelle Schenk 2019:3)

**Abbildung 2** Bestandsentwicklung studentischer Mikroapartments in Deutschland

beschränkte sich anfangs vordringlich auf wachstumsstarke Hochschulstandorte (Glatter/Hackenberg/Wolff 2014: 390), deren Wohnungsmarktsituation als angespannt galt (Neubrand/Brack 2018: 11). Mittlerweile sind Anbieter auch an Standorten außerhalb deutscher Metropolen aktiv (Schenk 2019: 3).

Seit einigen Jahren sind angebotsseitige Bemühungen erkennbar, die Zielgruppe von Mikroapartments zu erweitern (Voigtländer 2017: 12), woraus Mikroapartmentanlagen entstanden sind, die einen breiteren Nutzerkreis adressieren. Neben Studierenden richten sich diese Konzepte zusätzlich an junge Erwerbstätige wissensintensiver Branchen (Voigtländer 2017: 12), die als Nachfragegruppe temporärer Wohnformen gelten (Damaschk 2017: 98). Als weitere Nachfragegruppe kommen außerdem Personen in Frage, die bewusst eine Reduzierung ihrer individuellen Wohnflächeninanspruchnahme anstreben, wobei die Begrenzung des persönlichen Konsums im Sinne eines nachhaltigen Lebensstils als Handlungsmotiv dient (Twardoch 2017: 118f.). Eine Übersicht über potenzielle Nachfragegruppen für Mikroapartments ist in Tabelle 1 dargestellt.

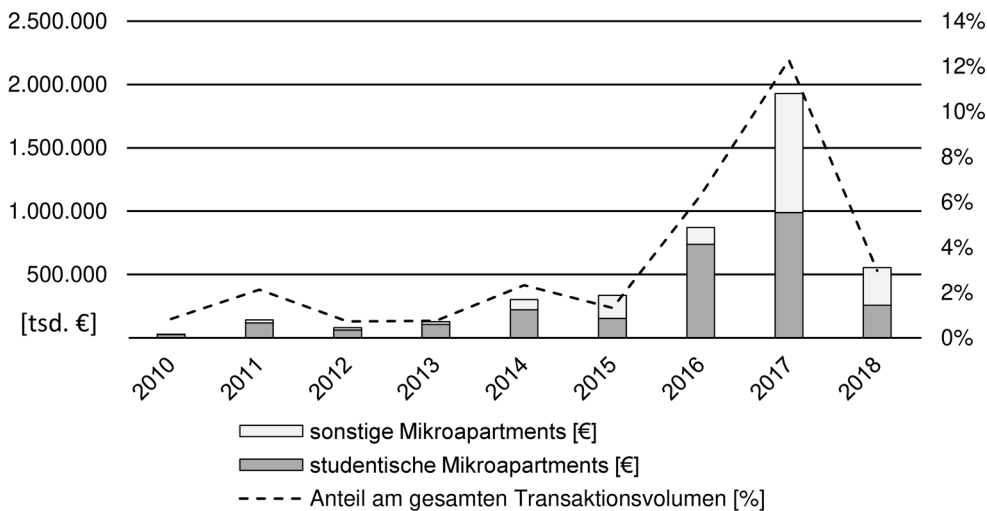
Ab dem Beginn der 2010er-Jahre ist in Deutschland ein Anstieg der Anzahl von Wohneinheiten, umgesetzt als studentische Mikroapartments, zu beobachten. Die Anzahl studentischer Mikroapartments lässt sich aus der Gesamtheit aller Wohnplätze privater Studierendenheime ableiten. Ungefähr zwei Drittel jener Wohnplätze sind als möblier-

te Einzelapartments für Einpersonenhaushalte ausgeführt.<sup>3</sup> Die Anzahl dieser Wohneinheiten wird nachfolgend als Bestand studentischer Mikroapartments angenommen.<sup>4</sup> Während im Jahr 2010 lediglich rund 8.000 studentische Mikroapartments existierten, belief sich deren Anzahl im Jahr 2018 bereits auf rund 34.000 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 2). Der Bestand hat sich folglich in diesem Zeitraum mehr als vervierfacht und wird weiter anwachsen, sobald die Anlagen fertiggestellt sind, die sich bereits in Bau oder Planung befinden. Für das Jahr 2021 wird ein Bestand von rund 49.000 Einheiten prognostiziert (vgl. Abbildung 2).

Direkte Angaben zur Bestandsentwicklung von Mikroapartmentanlagen, die einen breiteren Nutzerkreis fokussieren, sind hingegen nicht vorzufinden. Es existieren jedoch Angaben zu Investitionen, die vermehrte Aktivität von Investoren anzeigen. Ab dem Jahr 2014 ist ein deutlicher Anstieg der Investitionen in offene Mikroapartmentkonzepte zu beobachten (vgl. Abbildung 3). Den Höhepunkt dieser Entwicklung stellt das Jahr 2017 dar, in dem das Transaktionsvolumen offener Konzepte 940 Mio. Euro betrug (vgl. Abbildung 3). Da sich diese Transaktionsvolumina aus

<sup>3</sup> Je nach Datengrundlage beträgt der Anteil im Bestand 67% (Schenk 2019: 3) oder 69,1% (CBRE 2018: 30). Künftig wird sich dieser Anteil weiter erhöhen, da er sich bei den in Bau und Planung befindlichen Anlagen auf 92% beläuft (Schenk 2019: 3).

<sup>4</sup> Hinweis zu den Kriterien aus Kapitel 3.1: (2), (3), (4), (5) und (7) sind gegeben; (1) und (6) werden als gegeben angenommen.



Nur 30 Hochschulstädte mit den meisten Studierenden berücksichtigt  
 Nur wohnwirtschaftliche Konzepte berücksichtigt  
 Nur Anlagen mit mehr als 50 Wohnplätzen berücksichtigt  
 Nur Anlagen, in denen mind. 75% der Einheiten kleiner als 35 m<sup>2</sup> sind, berücksichtigt

Datenbasis Transaktionsvolumen Mikroapartments (studentische und sonstige): Savills  
 Datenbasis Transaktionsvolumen (gesamter Wohninvestitionsmarkt): Jones Lang LaSalle 2020

**Abbildung 3** Transaktionsvolumen von studentischen und sonstigen Mikroapartmentanlagen in Deutschland

dem Handel von Bestandsimmobilien, fertiggestellten Neubauten sowie Umnutzungen von Gewerbeimmobilien und Projektentwicklungen (sogenannte *Forward Deals*<sup>5</sup>) zusammensetzen, können sie nur wenig über die Bestandsentwicklung aussagen. Dass die Anstrengungen angebotsseitiger Akteure, neue Nachfragegruppen für Mikroapartments zu erschließen (Voigtländer 2017: 12), erst seit wenigen Jahren zu beobachten sind, deutet aber auf Neubautätigkeit in diesem Bereich hin. Exakt quantifizieren lässt sich diese aber anhand der Transaktionsvolumina nicht.

Bei der Betrachtung des gesamten Transaktionsvolumens des deutschen Wohnungsmarktes verdeutlicht sich, welchen Stellenwert Mikroapartments für den Wohninvestitionsmarkt haben. Mikroapartmentanlagen steuern einen wesentlich höheren Anteil zum Transaktionsvolumen bei, als sich dies aus ihrem Anteil am gesamten Wohnungsbestand (etwa 42,2 Mio. Wohnungen; Destatis 2020a) begründen ließe. So gingen im Jahr 2017 über 12% des Transaktionsvolumens auf Mikroapartmentanlagen zurück.

Ansätze des medial beschriebenen Booms spiegeln sich folglich sowohl in den Bestandszahlen studentischer Mikroapartments als auch im Transaktionsvolumen aller Mikroapartmentanlagen wider, auch wenn sich aus der noch

kurzen Zeitreihe zu Transaktionen keine dauerhaften Trends ableiten lassen.<sup>6</sup>

## 4 Entwicklung des Bestandes von Mikroapartments – Gesellschaftlicher Wandel oder Wandel der Rahmenbedingungen des Marktes?

### 4.1 Nachfrage nach Mikroapartments als Ausdruck gesellschaftlichen Wandels?

Aus bestehenden gesellschaftlichen Trajektorien lässt sich leicht ein Narrativ spannen, das Mikroapartments zur folgerichtigen Wohnform für jüngere und mobile Kohorten erennt. Angebotsseitige Akteure verbreiten zur Vermarktung ihrer Produkte solche Narrative. Auch die sogenann-

<sup>5</sup> *Forward Deals* stellen Investitionen in sich in Bau oder Planung befindlichen Objekten dar.

<sup>6</sup> Die Transaktionssummen werden zudem maßgeblich von Transaktionen großer Portfolios beeinflusst. So gehen 670 Mio. Euro des Volumens aus dem Jahr 2017 allein auf den Erwerb eines Portfolios von fünf Projektentwicklungen durch *Corestate Capital* zurück (vgl. <https://corestate-capital.com/de/2018/01/corestate-und-universal-investment-erwerben-neubau-mikroapartments-im-wert-von-eur-670-mio-fuer-die-bayerische-versorgungskammer/> (12.01.2021)).



te Trend- bzw. Zukunftsforschung entwirft Wohnvisionen, die diese Vermarktungsstrategien untermauern (vgl. z. B. Varga/Seidel/Lanzinger et al. 2013). Immobilienwirtschaftlich getriebene Narrative eines minimalistischen Raumprogramms können sich so mittelbar zu Prämissen zukünftigen Wohnens entwickeln (Frank 2019: 171). Umso wichtiger erscheint es, mögliche Zusammenhänge zwischen gesellschaftlichen Entwicklungen und der Nachfrage nach Mikroapartments aus wissenschaftlicher Perspektive zu analysieren. Dies geschieht nachfolgend anhand von Individualisierungs- und Singularisierungsprozessen, residenzieller Multilokalität sowie Entgrenzungen von Erwerbstätigkeit und Freizeit.

Die genannten gesellschaftlichen Phänomene bringen angebotsseitige Narrative häufig mit dem Nachfragepotenzial von Mikroapartments in Verbindung.

#### 4.1.1 Individualisierung und Singularisierung der Gesellschaft, Pluralisierung der Lebensstile

Sowohl die auf Beck (1983) zurückgehende Individualisierungsthese als auch das Konzept einer Gesellschaft der Singularitäten nach Reckwitz (2017) dienen als Erklärung für die Pluralisierung der Lebensstile in Deutschland. Beide gehen gleichsam mit Implikationen für das Wohnen einher, wobei Wohnen als zentrales Mittel der individuellen Identitätsstiftung den Ausgangspunkt bildet (Reckwitz 2017: 316). Nach diesem Verständnis sind das Wohnumfeld sowie die physische Ausgestaltung der Wohnung gleichermaßen bedeutsam für die Ausformung reflexiver Lebensentwürfe. Als Folge von Individualisierungsprozessen gelten singularisierte Haushaltsstrukturen (Hannemann 2014: 41). Im Jahr 2018 machten Einpersonenhaushalte 41,9% aller deutschen Haushalte aus (eigene Berechnung auf Grundlage von Destatis 2020b). In Mikroapartments als Wohnform für Einpersonenhaushalte spiegeln sich singularisierte Haushaltsstrukturen wider, auch wenn die Anzahl an Einpersonenhaushalten nicht mit der Nachfrage nach Kleinwohnungen gleichzusetzen ist.

Die Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland lässt sich ebenfalls im Licht der Individualisierung interpretieren. Formale Bildung stellt eine wesentliche Voraussetzung dar, den eigenen Lebensstil gestalten und Selbstverwirklichung über die Erwerbstätigkeit erreichen zu können (Reckwitz 2017: 283). So waren im Wintersemester 1999/2000 1.770.489 Studierende an deutschen Hochschulen eingeschrieben, im Wintersemester 2019/2020 hingegen 2.891.049 Studierende (Destatis 2020c). Eine quantitative Zunahme studentisch geprägter Wohnungsnachfrage ist die Folge, die sich in der Zielgruppenorientierung von Mikroapartments widerspiegelt. Mikroapartments sprechen dabei besonders ausländische Studierende an (CBRE 2018: 26), deren Anzahl von 175.065 im Wintersemester 1999/2000

auf 411.601 im Wintersemester 2019/2020 angestiegen ist (Destatis 2020c).

Die Pluralisierung der Lebensstile umfasst das Aufweichen traditioneller Normalbiographien im Sinne einer Abfolge von Ausbildung, Arbeit, Rente. Bei jungen Erwachsenen schließt sich der Ausbildung oftmals eine Phase der Postadoleszenz an, in der diese von diversen Handlungsoptionen Gebrauch machen und sowohl räumlich als auch beruflich sehr flexibel sind (Ewinger/Ternès/Koerbel et al. 2016: 11). Neben dem Studienbeginn geht häufiger auch der Berufseinstieg mit einem Wohnortwechsel einher (Reckwitz 2017: 337). Diese Entwicklung ist mit der Zielgruppenorientierung von Mikroapartments auf neueingestellte (junge) Erwerbstätige, die den Wohnort gewechselt haben, verknüpft (vgl. Tabelle 1). Die quantitative Erfassung dieser Gruppe ist jedoch schwierig. Die in Mikroapartments vorhandene Möblierung, die wie die minimierte Wohnfläche in Bezug auf reflexive Lebensstile eher paradox erscheint, greift die räumliche Flexibilität der Postadoleszenz auf. Gerade bei einer Neueinstellung mit Ortswechsel kann der entfallende Einrichtungsaufwand Mikroapartments für eine Übergangszeit während der Suche nach einer konventionellen Wohnung attraktiv machen.

#### 4.1.2 Residenzielle Multilokalität

Residenzielle Multilokalität bezeichnet alternierendes Wohnen an mehreren Orten (ARL 2016: 1). Auch als Resultat flexibilisierter Strukturen der Erwerbstätigkeit verlaufen Berufsbiographien weniger linear und häufiger an verschiedenen Standorten. Zur Aufrechterhaltung sozialer Netzwerke können multilokale Konstellationen notwendig sein. Multilokalität tritt in verschiedenen Ausformungen in Erscheinung. Im Kontext von Mikroapartments erscheint ausbildungs- und arbeitsbezogene Multilokalität von besonderer Relevanz, da Anbieter ihr Angebot explizit auf Studierende und Wochenpendlerinnen/-pendler ausgerichtet haben. Die quantitative Erfassung dieser multilokalen Gruppen ist methodisch anspruchsvoll, weswegen Studien hierzu mit Einschränkungen einhergehen (vgl. Dittrich-Wesbuer/Kramer/Duchêne-Lacroix et al. 2015: 419f.; Rüger/Sulak 2017: 424f.). Annäherungen finden sich dennoch.

Im Jahr 2016 lebten laut Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks 10% aller Studierenden in Deutschland in multilokalen Verhältnissen; das heißt, sie wohnten sowohl am als auch außerhalb des Hochschulstandortes (Middendorff/Apolinarski/Becker et al. 2017: 65). Der Anteil der Erwerbstätigen, die zwischen einem Erst- und einem Zweitwohnsitz wochenpendeln, stieg zwischen 1991 und 2008

von rund 0,3% auf über 1,0% (Rüger/Sulak 2017: 418).<sup>7</sup> Sekundäranalysen, die multilokale Wohnweisen auf der Grundlage von amtlichen Erhebungen quantifizieren, tendieren dabei eher dazu, das Phänomen zu unterschätzen (Dittrich-Wesbuer/Kramer/Duchêne-Lacroix et al. 2015: 420).

Die Ausprägungen residenzieller Multilokalität bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Da insbesondere berufsbedingt Multilokale ihre Wohnweise überwiegend als Übergangssituation ansehen (Reuschke 2020: 331), stellt arbeitsbezogene Multilokalität eine Triebkraft temporärer Wohnungsnachfrage dar. Studentisches Wohnen hingegen ist zeitlich ohnehin durch die Studiedauer beschränkt. Hinsichtlich der mit arbeitsbezogener Multilokalität einhergehenden Wohnansprüche ist bekannt, dass Wohnende am beruflichen Zweitwohnsitz eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsort und Infrastrukturen (insbesondere des übergeordneten Schienennetzes) schätzen, dafür hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie des direkten Wohnumfelds kompromissbereit sind (Reuschke 2020: 333).

Mikroapartments sind für ausbildungs- und berufsbedingte Multilokale mit Annehmlichkeiten verknüpft. Durch das vorhandene Mobiliar entfällt die Notwendigkeit der Einrichtung zweier Haushalte. Für das berufsbedingte Wochenpendeln stellen Mikroapartments eine preisgünstigere Alternative zu gewerblichen Beherbergungsformen (z. B. Hotels) dar. Eine Verknüpfung der Nachfrage nach Mikroapartments mit ausbildungs- und berufsbedingten Ausprägungen von Multilokalität erscheint folglich schlüssig. Diese können jedoch vordringlich den temporären Charakter der Nachfrage und nur teilweise die Minimierung der individuellen Wohnfläche erläutern.

#### 4.1.3 Entgrenzung von Erwerbstätigkeit und Freizeit

Veränderte Organisationsformen von Erwerbstätigkeit haben zur Folge, dass Arbeiten und Freizeitgestaltung zunehmend nicht mehr raumzeitlich kontinuierlich, sondern in Form einer Zerlegung erfolgt (vgl. Voß 1998). Diese Entgrenzung ist von Relevanz hinsichtlich veränderter Wohnpräferenzen (Hannemann 2014: 42). Dabei ist das Arbeitsmodell *Home-Office* zu nennen, infolgedessen die Wohnung sich mit der Erwerbstätigkeit räumlich überlagert (Efremidis 2017: 264). Daraus resultiert die Anforderung an die Wohnung, dass diese auch das Arbeiten ermöglichen muss, wofür Wohnraum in angemessener Größe und flexible Nutzungsstrukturen notwendig sind.

Als Folge der Digitalisierung besteht mittlerweile die Möglichkeit, Erwerbstätigkeit in öffentliche und halb-öffentliche Räume auszulagern, an denen soziale Interaktion möglich ist (Hannemann 2014: 42; Efremidis 2017: 264). Eben solche Orte, von Oldenburg (1999: 20 ff.) als „Dritte Orte“ konzeptualisiert, gewinnen im Kontext moderner Erwerbstätigkeit an Bedeutung.<sup>8</sup> Das Vorhandensein von Dritten Orten, das räumliche und zeitliche Entgrenzung von Arbeit widerspiegelt, legitimiert gleichzeitig – zumindest theoretisch – die Reduktion der individuellen Wohnfläche in Mikroapartments. Dieser Argumentationslinie folgend könnten Bewohner/-innen kleinformatiger Wohneinheiten weitere Wohnfunktionen auslagern, was insbesondere die Trendforschung als eine der wesentlichen Charakteristiken künftigen urbanen Wohnens ansieht (vgl. Varga/Seidel/Lanzinger et al. 2013).

Forschungsarbeiten, die die These einer zunehmenden Auslagerung von Wohnfunktionen untermauern, existieren bislang nicht. In Narrativen bzw. Wohnvisionen der Trendforschung charakterisiert eine solche zunehmende Entgrenzung künftige Haushalte (Frank 2019: 169). Zugleich stellt Frank (2019: 175) fest, dass diese Narrative städtischer Wohnzukunft sozialwissenschaftlichen Studien zu tatsächlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen ebenjener, die Zukunft prägenden, Kohorten entgegenlaufen. Gerade für jüngere Kohorten stellt die Wohnung überwiegend einen Rückzugsort oder Ort emotionaler Verankerung dar, an den hohe Ansprüche gestellt werden (Frank 2019: 177). Als rein physischer Schutzraum eines dezentralen Wohnnetzes ist sie fehlgedeutet (Frank 2019: 177).

Ein allgemeiner Trend zur Auslagerung von Wohnfunktionen, der mit einer bewussten Verkleinerung der individuellen Wohnfläche einhergeht, lässt sich folglich nicht erkennen. Eine Ausdeutung des Mikroapartments als Abbild dezentraler Wohnweisen erscheint in Anbetracht dessen nicht schlüssig.<sup>9</sup> Für eine Interpretation der Nachfrage nach Mikroapartments im Sinne einer bewussten Konsumreduktion (vgl. Twardoch 2017; Cohen 2020) gilt selbiges. Hier verdeutlichen sich vielmehr Aushandlungsprozesse jüngerer Kohorten, deren individualistisches Leistungsparadigma mit einer temporären Kompromissbereitschaft hinsichtlich der Wohnungswahl einhergeht (Frank 2019:

<sup>8</sup> Neben den beschriebenen Dritten Orten (*Third Places*) existieren auch *First Places* und *Second Places*, wobei erstere für die Wohnung und letztere für die Arbeitsstätte im ursprünglichen Sinne stehen (Oldenburg 1999: 16).

<sup>9</sup> Damit soll keineswegs ausgeschlossen werden, dass Bewohner/-innen kleinformatiger Wohnungen Wohnfunktionen auslagern (vgl. Kapitel 5.1). Es ist bislang aber kein allgemeiner Trend zur Auslagerung von Wohnfunktionen belegt, der als Triebkraft der Nachfrage nach flächenminimierten Wohnungen wirkt.

<sup>7</sup> Zwischen 2008 und 2012 sinkt dieser Anteil wiederum, wofür vordringlich methodische Gründe der Analyse verantwortlich sind (Rüger/Sulak 2017: 424).

179). Eben diese Kompromissbereitschaft beschreibt Clinton (2018: 195 f.) als Abtausch verschiedener Wohnpräferenzen. Die Notwendigkeit, Wohnpräferenzen gegeneinander abzutauschen, ergibt sich vordringlich aus finanziellen Restriktionen bei der Wohnungswahl. Dies deutet darauf hin, dass neben gesellschaftlichen Entwicklungen auch marktliche Rahmenbedingungen als Ansatz dienen können, um die gestiegenen Mikroapartmentbestände zu erläutern.

## 4.2 Mikroapartments als angebotsseitige Reaktion auf eine Knappheit von Baugrundstücken für konventionellen Wohnungsbau?

Die Wohnungsnachfrage korreliert in vielen urbanen Lagen mit einer Bautätigkeit, die – obwohl in den vergangenen Jahren wieder angestiegen – immer noch unter den prognostizierten Neubaubedarfen liegt (vgl. GdW 2019: 9). Daraus ergeben sich für den Wohnnutzungsmarkt teilsräumlich angespannte Marktsituationen, infolge derer das Wohnen in nachgefragten urbanen Lagen von hohen Mietpreisen geprägt ist. Mikroapartments bieten Wohnraum in diesen nachgefragten Lagen, wobei die Wohnenden beispielsweise Lagevorteile gegen die individuelle Wohnfläche abtauschen.<sup>10</sup> Voraussetzung für diesen Abtausch sind zu einem gewissen Grad angespannte Marktsituationen, ohne die die von Frank (2019: 179) beschriebene Kompromissbereitschaft überflüssig wäre. Die Bestandsentwicklung von Mikroapartments hängt demnach mit einem teilsräumlichen Unterangebot an konventionellen Wohneinheiten zusammen.

Gleichzeitig existiert auch auf dem Wohninvestitionsmarkt ein hoher Nachfragedruck auf Anlageobjekte, der einem begrenzten Angebot gegenübersteht (Franke 2019: 9). Mikroapartmentanlagen bieten sowohl privaten Kleinanlegerinnen/Kleinanlegern als auch institutionellen Investoren die Möglichkeit einer direkten bzw. indirekten Kapitalanlage. Mittlerweile befindet sich allerdings ein großer Teil des Marktvolumens im Eigentum institutioneller, global agierender Investoren, wobei in Deutschland *GSA*, *Catella*, *Corestate* sowie Unternehmenszusammenschlüsse aus *Allianz* und *CBRE Global Investors* bzw. aus *TPG Real Estate Partners* und *Round Hill Capital* über die größten Bestände verfügen (Schenk 2019: 5 f.).

Diese Kapitalanlagen gehen mit Renditeerwartungen einher. Wie lassen sich trotz gestiegener Baukosten und hoher Bodenpreise entsprechende Renditen erzielen? Eine Mög-

lichkeit bildet die Steigerung des Mietertrags durch eine Erhöhung der Mieten pro Quadratmeter, wobei sich dafür eben insbesondere Mikroapartments anbieten (Voigtländer 2017: 11). Da die Nutzer/-innen hier eher den Mietpreis für das gesamte Apartment und weniger die Miete pro Quadratmeter betrachten (Damaschk 2017: 100), lassen sich Quadratmetermieten erzielen, die bei anderen Wohnformen schwerlich abrufbar wären (vgl. Tabelle 3). Demgegenüber steht ein im Vergleich zum konventionellen Wohnungsbau ungünstigeres Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogeschossfläche, das sich durch einen höheren Anteil von Fluren und Treppenhäusern an letzterer begründet (Brauckmann 2017: 64). Die Vielzahl an Mietparteien erhöht in Kombination mit einer hohen Fluktuationsrate die Bewirtschaftungskosten von Mikroapartmentanlagen (Damaschk 2017: 103). Auch sind in den angegebenen Mietpreisen die Kosten für Möblierung sowie weitere Service-Leistungen enthalten. Im Hinblick auf Mietpreis und Rendite ist außerdem zu berücksichtigen, inwiefern die teilmarktspezifische Nachfrage als dauerhaft gelten kann. Voigtländer (2017: 12) argumentiert, dass sich bereits in den 2020er-Jahren die Kohortenbesetzung der 18- bis 25-Jährigen deutlich abschwächen wird, weswegen – sollte sich die Marktsituation in wachstumsstarken Groß- und Hochschulstädten entspannen – das Mietniveau sinken kann. Daraus lässt sich ein im Vergleich zum konventionellen Wohnungsbau größeres Mietausfallwagnis ableiten, welches eine Ausrichtung an wenigen, spezifischen Zielgruppen zusätzlich vergrößern kann. Die vergleichsweise hohen Quadratmetermieten gehen folglich nicht zwangsläufig mit hohen Renditen einher, auch wenn Immobilienunternehmen die hohen Renditen von Investitionen in Mikroapartments propagieren (vgl. Rothmann 2017: 86; Anschott 2018: B9). So stellt die Bulwiengesa AG (2018: 10) eine Annäherung der Renditen von Mikroapartmentanlagen an das Niveau konventioneller Wohnungen fest.

Von außergewöhnlich hohen Renditen als Erklärung für die Angebotsentwicklung sollte folglich nicht pauschal ausgegangen werden. Vielmehr ist relevant, dass Mikroapartmentanlagen auch auf Grundstücken entwickelt und vermarktet werden können, die für den konventionellen Wohnungsbau weniger geeignet sind (Engelhardt/Kaljic 2017: 89). Demnach können aus städtebaulicher Perspektive schwierige Grundstücke an stark befahrenen Straßen und Eisenbahninfrastrukturen für Projektentwickler interessant sein (Engelhardt/Kaljic 2017: 89), da Zielgruppen wie Wochenpendler/-innen solche Wohnlagen am Zweitwohnsitz häufig akzeptieren (Reuschke 2020: 333). Neben der Entwicklung unbebauter Flächen stellt daher auch die Umnutzung von Gewerbeimmobilien (z. B. Bürogebäude) eine Möglichkeit dar, Mikroapartments zu realisieren (vgl. BBSR 2017: 13; CBRE 2018: 4). Mittels Mikroapartmentanlagen lassen sich somit auch in städtebaulichen

<sup>10</sup> Heinonen, Jalas, Juntunen et al. (2013: 10) interpretieren den Bezug kleinformatiger Wohneinheiten als Abtausch privater Wohnfläche mit *Shared Spaces* wie beispielsweise Cafés, Parks, Restaurants und Wäschereien.

Nischenräumen Renditen erzielen, die mit jenen im konventionellen Wohnungsbau vergleichbar sind.

## 5 Stadtentwicklungsbezogene Implikationen von Mikroapartmentanlagen

Da in Mikroapartments die individuelle Wohnfläche minimiert ist, entsteht auf vielerorts knappen innerstädtischen Baugrundstücken eine große Anzahl an Wohneinheiten (Iglesias 2014: 4), wodurch Mikroapartmentanlagen prinzipiell Zersiedelungstendenzen entgegenwirken (Withers 2012: 126; Infranca 2014: 55).<sup>11</sup> Die reduzierten Wohnflächen haben zudem Auswirkungen auf deren Ressourcen- und Energiebedarf. Kleinere Wohneinheiten sind prinzipiell energieeffizienter als größere, da sie einen geringeren spezifischen Heiz- und auch Kühlenergiebedarf aufweisen; zusätzlich existieren in diesen weniger ungenutzte Räume (Iglesias 2014: 4). Potenziale, um den in Deutschland wachsenden Wohnflächenkonsum zu reduzieren, bestehen vordringlich bei Ein- und Zweipersonenhaushalten, die einen besonders hohen Pro-Kopf-Konsum an Wohnfläche aufweisen (Weber 2020: 284). Mikroapartments sind als Wohnform für Einpersonenhaushalte in diesem Kontext besonders relevant. Wenn Multilokale diese als Zweitwohnsitz nutzen, kehrt sich der Effekt allerdings um. Multilokale Wohnweisen erhöhen die Wohnflächen- und damit auch die Siedlungsflächeninanspruchnahme (Danielzyk/Dittrich-Wesbuer 2020: 198).

Zweitwohnungen sind nach Heinonen, Jalas, Juntunen et al. (2013: 10) eine Form des Parallelkonsums. Dieses Phänomen, nach dem insbesondere urbane Lebensstile mit einem parallelen Konsum von Ressourcen einhergehen können, wenn beispielsweise während eines Restaurantbesuchs die eigene Wohnung weiter beheizt wird und elektronische Geräte angeschaltet bleiben (Heinonen/Jalas/Juntunen et al. 2013: 10), gilt es mit zu berücksichtigen. Andererseits sind Mikroapartmentanlagen konzeptbedingt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Brauckmann 2017: 79), weswegen Wohnende nicht auf die Nutzung eines Pkw angewiesen sind (Iglesias 2014: 4). Lebensstil und Wohnweise der Wohnenden beeinflussen demnach mittelbar die Umweltbilanz von Mikroapartments.

Generell zielen Mikroapartmentanlagen darauf ab, planungsrechtliche Vorgaben wie die Grund- und Geschoss-

flächenzahl so effektiv wie möglich auszunutzen, woraus sich unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte die Notwendigkeit einer vereinfachten statischen Konstruktion ergibt (Engelhardt/Kaljic 2017: 90). Daraus folgt, dass Mikroapartmentgebäude in der Regel rigide Fassadenstrukturen prägen, die im Kontrast zu der eventuell kleinteiligeren Bestandsbebauung der Umgebung stehen können (Engelhardt/Kaljic 2017: 90). Eine gelungene städtebauliche Einbindung ist folglich mit erhöhtem gestalterischen sowie finanziellen Aufwand verbunden.

Aufgrund ihrer Dimensionierung und der Vielzahl an Wohneinheiten, die sie oftmals beinhalten (vgl. Tabelle 3), stellen Mikroapartments einen Eingriff in die Sozialstruktur bestehender Quartiere dar (Infranca 2014: 62f.). Der Rückgriff auf räumliche Nischen, seien es Flächen, die sich nicht für den konventionellen Wohnungsbau eignen, oder Umnutzungen von Gewerbeimmobilien, bietet grundsätzlich Potenziale, ebenjene Nischen zu beleben – vorausgesetzt, die sozialräumliche Integration der Anlagen gelingt. Demgegenüber können Mikroapartmentanlagen im Hinblick auf deren Zielgruppen als eine räumliche Konzentration temporären Wohnens interpretiert werden. Hier setzt Kritik an, die der Bewohnerschaft aufgrund der befristeten Verweildauer ein eher geringes Engagement im Quartier zuweist (Infranca 2014: 87). Dies kann ein von Anonymität geprägtes Umfeld befördern. Eine solche räumliche Konzentration liegt beispielsweise bei Wohngemeinschaften in konventionellen Wohnungen als weitere Wohnform dieser Zielgruppen nicht vor, weswegen sie sich hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkungen von Mikroapartmentanlagen unterscheiden.

Implikationen von Mikroapartmentanlagen sind mit Forschungsarbeiten zu residenzieller Multilokalität verknüpft. In den existierenden Studien zur Verhaltenswirksamkeit Multilokaler am Nebenwohnsitz zeigt sich, dass die lokale Einbettung multilokalen Wohnens auch von einer Vielzahl individueller Faktoren der Wohnenden abhängt (Danielzyk/Dittrich-Wesbuer 2020: 199). Deswegen kann nicht *per se* davon ausgegangen werden, dass multilokale Lebensführung zwangsläufig mit geringer sozialer Teilhabe am Nebenwohnsitz korrespondiert (Petzold 2013: 312). Da sich in Mikroapartments zudem häufig multilokales und flächenreduziertes Wohnen überschneidet, muss der Einfluss der Letzteren mitgedacht werden. Mögliche Zusammenhänge zwischen der minimierten Wohnfläche von Mikroapartments, der Wohnweise der Wohnenden und deren Auswirkungen auf den Raum werden daher im nachfolgenden Abschnitt diskutiert. Anschließend wird diskutiert, inwiefern Mikroapartments einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leisten.

<sup>11</sup> Die Flächeneffizienz als Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogeschossfläche ist bei Mikroapartmentanlagen eher gering, da die Erschließung der Wohneinheiten anteilig mehr Fläche erfordert (Brauckmann 2017: 64).

## 5.1 Flächenminimierter Wohnraum, Auslagerung von Wohnfunktionen und Dritte Orte

Der beschriebenen räumlichen und zeitlichen Entgrenzung von Erwerbstätigkeit hängt die Auslagerung der Wohnfunktion *Home-Office* an. Es erscheint naheliegend, dass sich durch die geringe individuelle Wohnfläche von Mikroapartments verschiedene studien- oder arbeitsbezogene Tätigkeiten der Wohnenden eher in halböffentliche bzw. öffentliche Räume auslagern. In diesem Verständnis werden Dritte Orte zu Arbeitsplätzen. Dies können beispielsweise Cafés, Kneipen, Grünflächen sowie Parkanlagen, kleine Geschäfte und öffentliche Plätze sein, die den normativen Kontext der Interaktion von Fremden bilden (Oldenburg 1999: 20 ff.).

Dritten Orten werden überwiegend positive sozialräumliche Wirkungen zugeschrieben: Sie können ihr unmittelbares Umfeld beleben, indem sie aktive und passive Kommunikation zwischen Individuen in öffentlich zugänglichen Räumen fördern (Mehta/Bosson 2010: 802). Sie können einen positiven Einfluss auf die Wahrnehmung der Lebensqualität derjenigen haben, die jene Dritte Orte aufsuchen (Jeffres/Bracken/Jian et al. 2009: 343). Sie können schließlich eine kohäsive Wirkung auf Quartiersebene haben (Williams/Hipp 2019: 74). Sollten Bewohner/-innen von Mikroapartments vermehrt arbeitsbezogene oder weitere Wohnfunktionen zu Dritten Orten auslagern und so zur Entstehung weiterer Dritter Orte beitragen, wären Mikroapartmentanlagen mit belebenden sowie kohäsiven sozialräumlichen Implikationen verknüpft. Diese wären gerade in Kombination mit einer Besetzung städtebaulicher Nischen aus der Perspektive der Stadtentwicklung wertvoll. Ob die Wohnweise der Nutzer/-innen von Mikroapartments tatsächlich einer solchen dezentralen entspricht, ist allerdings offen. Auch ist unklar, ob die Auslagerung von Wohnfunktionen tatsächlich mit dem Vorhandensein oder Entstehen von Dritten Orten kausal verknüpft ist. Deswegen ist derzeit nur von einem hypothetischen Zusammenhang zwischen kleinformatischen Wohnungen, der Auslagerung von Wohnfunktionen und der Entstehung Dritter Orte auszugehen, der weiterer Forschung bedarf.

Die mögliche Auslagerung von Wohnfunktionen ist kein Alleinstellungsmerkmal von Mikroapartments. Sie bezieht sich auch auf weitere Formen flächenreduzierten Wohnens wie etwa Einzelapartments in Wohnheimen des Studierendenwerks, konventionelle Kleinwohnungen oder kleine Zimmer in Wohngemeinschaften ohne Gemeinschaftsraum.

## 5.2 Mikroapartments und bezahlbares Wohnen

Während US-amerikanische Beiträge Mikroapartments als potenzielles Mittel zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ansehen (Iglesias 2014: 4; Infranca 2014: 55; Dickerson 2016: 462), bringen Uyttebrouck, van Bueren und Teller (2020: 1031) sie mit Bezahlbarkeitsproblemen in Verbindung. Keine der Einschätzungen beruht jedoch auf quantitativen Analysen.

Um einen möglichen Beitrag von Mikroapartments zu bezahlbarem Wohnen zu prüfen, wurden in vier Beispielstädten Mikroapartmentbestände sowie Angebotsmieten erhoben. Die Analyse fokussiert sich auf Studierende, da diese als vergleichsweise preissensibel gelten (Brauckmann 2017: 79).<sup>12</sup> Die Erhebungen wurden durchgeführt für die Metropolen Berlin, Frankfurt am Main und Köln, deren Wohnungsmärkte von Studierenden beeinflusst sind, sowie für Darmstadt als Studierendenstadt mit einem von Studierenden abhängigen Markt (Glatter/Hackenberg/Wolff 2014: 389). Tabelle 2 stellt auf der Grundlage des Zensus 2011 errechnete Referenzwohnungsgrößen für diese Städte dar, wobei in Anlehnung an ULI (2014: 5 f.) die Fläche von Mikroapartments als 30% kleiner als jene konventioneller Apartments angenommen wird.

Die Erhebungen basieren auf Zeitungsartikeln sowie Angaben von Projektentwicklern und Betreibern, die auf deren Internetpräsenzen öffentlich zugänglich sind. Die Erhebungsdaten entsprechen dem Stand vom November 2020. Die Erhebungskriterien richteten sich dabei nach den in Kapitel 3.1 formulierten Abgrenzungskriterien (vgl. Anmerkungen zu Tabelle 3). Die Einschätzung der Bezahlbarkeit erfolgte über die Wohnkostenbelastung als Verhältnis aus Mietausgaben und Nettoeinkommen der betrachteten Haushalte (*Ratio Approach*). Eine Wohnkostenbelastung von über 40% galt 2014 im Verständnis der Europäischen Kommission laut Eurostat als nicht bezahlbar.<sup>13</sup> Die Erhebungen unterliegen Einschränkungen der Erfassbarkeit, die sich aus einer ausdifferenzierten Anbieterstruktur ergeben (Savills 2018: 2). Die Angebotsmieten waren in der Regel als Mindestpreise angegeben. Die angegebenen Größen der Wohneinheiten entsprechen ebenfalls Mindestgrößen.<sup>14</sup>

Es wurden 46 Anlagen mit insgesamt 11.024 Wohnplät-

<sup>12</sup> Eine ausführliche Diskussion der Relevanz weiterer Zielgruppen von Mikroapartments im Kontext der Bezahlbarkeit findet sich in Hein und Nießen (2020: 571 f.).

<sup>13</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate) (14.01.2021).

<sup>14</sup> In Mikroapartmentanlagen finden sich oftmals verschiedene Grundrisse mit dementsprechend variierenden Wohnflächen.

**Tabelle 2** Mediane der Apartmentgrößen und Referenzgrößen von Mikroapartments in Berlin, Darmstadt, Frankfurt am Main und Köln

	Konventionelles Apartment [m <sup>2</sup> ] <sup>a)</sup>	Mikroapartment [m <sup>2</sup> ]
Berlin	38	27
Darmstadt	35	25
Frankfurt am Main	36	25
Köln	37	26

<sup>a)</sup> Median aller Ein- und Zweiraumwohnungen < 50 m<sup>2</sup>, linear interpoliert

Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder ([https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=11,053150000000,064120000000,064110000000;agsAxis=X;yAxis=WOHNFLAECHE\\_10S:01:02:03,RAUMANZAHL:1:2\(12.01.2021\)\)](https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=11,053150000000,064120000000,064110000000;agsAxis=X;yAxis=WOHNFLAECHE_10S:01:02:03,RAUMANZAHL:1:2(12.01.2021)))).

zen erfasst. Durchschnittlich betragen die Quadratmetermieten 31 Euro/m<sup>2</sup>, wobei in Berlin im Mittel 31 Euro/m<sup>2</sup>, in Köln 28 Euro/m<sup>2</sup>, in Frankfurt 32 Euro/m<sup>2</sup> und in Darmstadt 33 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen werden. Die Wohnfläche der Mikroapartments beziffert sich durchschnittlich auf 19 m<sup>2</sup>, wobei hier die Unterschiede zwischen den Städten geringer ausfallen. Im Mittel ergibt sich eine Gesamtmiete von 589 Euro. In Frankfurt beträgt die Gesamtmiete durchschnittlich 622 Euro, in Köln 560 Euro, in Berlin 574 Euro und in Darmstadt 589 Euro.

Aus den durchschnittlichen studentischen Einkommen ergeben sich Wohnkostenbelastungen zwischen 0,42 und 0,81. Für Studierende mit einem durchschnittlichen Einkommen entsprechen die aufgerufenen Mieten im Mittel 64 % dessen. In Frankfurt beträgt die errechnete Wohnkostenbelastung durchschnittlich 68 %, in Köln 61 %, in Berlin 62 % und in Darmstadt 64 %. Die Wohnkostenbelastungen übersteigen ausnahmslos den als bezahlbar geltenden Richtwert von 40 %. Dies tun sie mehrheitlich so deutlich, dass im Sinne des *Ratio Approach* konstatiert werden müsste: Mikroapartments stellen in den betrachteten Beispielstädten praktisch keinen bezahlbaren Wohnraum für Studierende bereit.

Allerdings ist einschränkend entgegenzuhalten, dass der *Ratio Approach* aufseiten der Wohnkosten nicht die Anrechnung zusätzlicher Leistungen (z. B. Kosten der Möblierung) vorsieht. Auch ist zu berücksichtigen, dass das verfügbare Einkommen von Studierenden oftmals zu einem Großteil von familiären Zuwendungen abhängt. Die finanzielle Unterstützung durch Verwandte kann sich erhöhen, wenn diese die Mittelverwendung als angemessen empfinden (Brauckmann 2017: 81). Dies kann die Analyse nicht abbilden. Die Aussagekraft des *Ratio Approach* ist bei der vorliegenden Untersuchung, die sich auf Pauschalmietten bezieht, folglich beschränkt, insbesondere im Hinblick auf die angewandte Bezahlbarkeitsschwelle von 40 %. Zur Einordnung der Mietpreise ist daher ein Vergleich mit weiteren studentischen Wohnformen hilfreich. Die mittleren Angebotsmieten von WG-Zimmern, kleinen konventionellen Wohnungen sowie Einzelapartments in Studierendenwohnheimen des Studierendenwerks sind in Tabelle 4 jenen von Mikroapartments gegenübergestellt.

Im Hinblick auf die Warmmieten konventioneller kleiner Wohnungen fällt auf, dass Preisunterschiede zu Mikroapartments gering sind, obwohl sie keine Möblierung oder sonstige Service-Leistungen enthalten. Die Angebotsmieten von Mikroapartments erscheinen überwiegend marktüblich, lediglich in Berlin sind sie höher als jene konventioneller kleiner Wohnungen. Die Wohnfläche von Mikroapartments ist allerdings im Vergleich zu den betrachteten konventionellen Wohnungen durchschnittlich 11 m<sup>2</sup> geringer (vgl. Tabelle 3). Die durchschnittlichen Warmmieten von WG-Zimmern hingegen sind niedriger, dennoch mit Ausnahme von Berlin mit Wohnkostenbelastungen verbunden, die nach dem *Ratio Approach* bei Ansetzen eines durchschnittlichen studentischen Einkommens nicht als bezahlbar zu bewerten wären. Als in diesem Sinne bezahlbare Alternative verbleibt einzig das Angebot des Studierendenwerks in den jeweiligen Städten, welches insbesondere in Bezug auf Einzelapartments mit Küche bzw. Küchenzeile und Bad begrenzt ist. In Darmstadt etwa bietet das Studierendenwerk kaum solche an (Stand 2017: 79 Einheiten; CBRE 2018: 83). Für Studierende mit einem durchschnittlichen Einkommen, die allein wohnen möchten, ohne sich dabei Küche oder sanitäre Einrichtungen zu teilen, ist das Angebot bezahlbarer Wohneinheiten folglich in allen vier Städten überschaubar.

Für studentische Mikroapartments lässt sich daraus schließen: Sie fokussieren auf Studierende, die entweder über überdurchschnittliche Einkommen verfügen oder höhere Wohnkostenbelastungen akzeptieren. Gleiches gilt aber ebenfalls für konventionelle kleine Wohnungen sowie – wenn auch mit Einschränkung – für Zimmer in Wohngemeinschaften in den betrachteten Städten. Menschen akzeptieren in verschiedenen Lebensphasen verschiedene Wohnkostenbelastungen (Hulchanski 1995: 489). Die mittels *Ratio Approach* ermittelten hohen Wohnkostenbelastungen aus Tabelle 3 müssen daher nicht bedeuten, dass die Bewohner/-innen die Mietpreise für unangemessen halten, geschweige denn, dass Mikroapartmentsanlagen aus Mangel an Studierenden, die die Mieten aufbringen können, leer stehen.

Problematisch können hohe Wohnkostenbelastungen im Kontext der Stadtentwicklung dennoch sein. Wenn Miet-

Tabelle 3 Mikroapartmentbestände in Berlin, Köln, Frankfurt am Main und Darmstadt

Stadt	Betreiber / Projektentwickler <sup>a)</sup>	Vermarktungsbezeichnung <sup>a)</sup>	Wohnplätze [Anzahl]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mietpreis <sup>b)</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	Om-Miete <sup>b)</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	Studentisches Durchschnittseinkommen <sup>c)</sup> [€]	Wohnkostenbelastung <sup>b)</sup> [-]
Frankfurt am Main	i live	i live	205	22	630	29	920	0,68
	International Campus AG	The Fizz	381	18	723	40		0,79
	Mercurius Services	Bright Side	185	22	600	27		0,65
	mondial kapitalverwaltungs-gesellschaft	mondialcampus	266	21	533	25		0,58
	Prolimmobilia GmbH Darmstadt	Bed & Brains	273	18	535	30		0,58
	The Flag Service Frankfurt	THE FLAG Philosophicum	238	25	745	29		0,81
		THE FLAG First M.	228	24	644	28		0,70
		THE FLAG Campusmeile	330	23	730	32		0,79
		YOUNIQ	260	21	614	29		0,67
		GETinLIVING	232	19	599	32		0,65
Köln	Vegis Immobilien	SMARTments student	221	15	530	35		0,58
	FDS gemeinnützige Stiftung	Green Six	131	15	530	35		0,58
	Domus Vivendi	Uninest Alvarium	196	16	470	29		0,51
	benchmark. REAL Estate Development	Uninest Urbanum	264	16	589	37		0,64
	Summe	Uninest Urbanum	270	18	689	38		0,75
	Mittelwert (gewichtet)	Anlagen: 15	3680	-	-	-	-	-
	FDS gemeinnützige Stiftung	SMARTments student	245	(20)	(622)	(32)		(0,68)
		SMARTments student	191	20	560	28	944	0,61
		SMARTments student	207	19	555	29		0,60
		SMARTments student	132	22	605	28		0,66
Köln	i live	i live	208	20	465	23		0,51
	Vegis Immobilien	Süd. Flügel	122	25	620	25		0,67
	Bauwens	UNI.3	145	15	549	37		0,60
	Upartsments Real Estate	YOUNIQ	153	20	560	28		0,61
	Trei Real Estate	Quartillion	137	20	631	32		0,69
	Fonds 2 AVR/Vegis Immobilien	We18	131	19	553	29		0,60
	Summe	Castell Deutz	1426	-	-	-	-	-
	Mittelwert (gewichtet)	Anlagen: 9	158	(20)	(560)	(28)		(0,61)

Tabelle 3 (Fortsetzung)

Stadt	Betreiber/ Projektentwickler <sup>a)</sup>	Vermarktungs- bezeichnung <sup>a)</sup>	Wohnplätze [Anzahl]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Mietpreis <sup>b)</sup> [€]	Om- Miete <sup>b)</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	Studentisches Durchschnitts- einkommen <sup>c)</sup> [€]	Wohnkosten- belastung <sup>b)</sup> [-]
Berlin	ACCENTRO	THE WING	69	19	650	34	1015	0,71
	Bürgermeister-Reuter- Stiftung	House of Nations/ Student Living	424	21	599	29		0,65
			350	19	599	32		0,65
			327	14	385	28		0,42
			293	25	512	20		0,56
			243	15	526	35		0,57
			249	21	481	23		0,52
			66	21	568	27		0,62
	Campus Viva Service	Campus Viva Berlin I	404	21	575	27		0,63
		Campus Viva Berlin II	268	19	575	30		0,63
	Cresco Immobilien Verwaltungs GmbH	Neon Wood	485	18	630	35		0,68
			521	17	650	38		0,71
	FDS gemeinnützige Stiftung i-live-Gruppe	SMARTments student i live	296	17	510	30		0,55
	International Campus AG	The Fizz	272	21	545	26		0,59
	Investa Asset Management	Studio House	212	17	735	43		0,80
	MPC Capital	Staytoo	193	20	690	35		0,75
	Upartments Real Estate	YOUNIQ	154	17	599	35		0,65
	Summe	Anlagen: 18	163	17	514	30		0,56
	Mittelwert (gewichtet)	-	4989	-	-	-		-
Darmstadt	FDS gemeinnützige Stiftung HEAG Wohnbau GmbH	SMARTments student	277	(19)	(574)	(31)		(0,62)
	International Campus AG	Stolze Haus	47	20	520	26	920	0,57
	Uninest Student Residences	The Fizz	214	22	588	27		0,64
Summe	Anlagen: 4	Uninest Elementum	320	18	626	35		0,68
Mittelwert (gewichtet)	-	Anlagen: 4	348	16	565	35		0,61
Summe	Anlagen: 46	-	929	-	-	-		-
Mittelwert (gewichtet)	-	-	232	(18)	(589)	(33)		(0,64)
	Anlagen: 46	-	11024	-	-	-		-
Mittelwert (gewichtet)	-	-	240	(19)	(589)	(31)		(0,64)

a) Für Anlagen gelten in Bezug auf in die Kapitel 3.1 genannten Kriterien (1), (2), (3), (5), das heißt, für mindestens 75 % der Wohnplätze gilt: ausgeführt als Wohneinheiten für eine Person (mit Küche bzw. Küchezeile und Bad), Fläche ≤ Referenzgröße aus Tabelle 2, (teil-)möbliert; (4) mindestens 40 Wohnplätze; (6) Studierende auf Vermarktungsplattform (Websites der Anbieter) als Zielgruppe benannt; Anlage mit eigener Vermarktungsbezeichnung oder Markennamen; (7) Befristung durch zeitliche Begrenzung auf Studium als gegeben angenommen.

b) Enthält Neben- und Möblierungskosten sowie Kosten sonstiger Service-Leistungen

c) Differenziert nach Bundesländern (Datenbasis: Middendorff/Apolinarski/Becker et al. 2017: 40)



**Tabelle 4** Mittlere Warmmieten studentischer Wohnformen in Berlin, Darmstadt, Frankfurt am Main und Köln

	Mikroapartments [€]	WG-Zimmer [€] <sup>a)</sup>	Konventionelle Wohnung (30 m <sup>2</sup> ) [€] <sup>a)</sup>	Einzelapartment in Studierendenwohnheim des Studentenwerks [€] <sup>b)</sup>
Berlin	574	429	519	200-300
Darmstadt	589	446	617	359 <sup>c)</sup>
Frankfurt am Main	622	531	666	300-400
Köln	560	437	565	200-300

a) Datenbasis: <https://wg-suche.de> (23.11.2020)

b) Mindestens 75 % der Angebote in angegebener Preisspanne, Datenbasis: CBRE (2018)

c) Durchschnittlicher Preis von Wohnplätzen, Angebot an Einzelapartments (79 Einheiten) vernachlässigbar

preise nur mit überdurchschnittlichen Einkommen geleistet werden können, sind dazugehörige Wohneinheiten eben auch nur für bestimmte sozioökonomische Gruppen zugänglich. Die Angebotsmieten studentischer Wohnformen in den betrachteten Städten deuten darauf hin, dass Bezahlbarkeitsprobleme für Studierende vorherrschen, die mit Prozessen unfreiwilliger Segregation einhergehen. Im Gegensatz zu Wohnheimen des Studierendenwerks sollten die erhobenen Mikroapartments diesen Prozessen aufgrund ihrer Mietpreise eher nicht direkt entgegenwirken.

## 6 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Mittels Mikroapartments haben sich immobilienwirtschaftliche Akteure präzise auf Wohnansprüche spezialisiert, die einerseits von gesellschaftlichen Prozessen angetrieben werden und andererseits auf städtischen Restflächen oder durch Umnutzung von Gewerbeimmobilien befriedigt werden können.

Hinsichtlich der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung stellt eine mögliche Belebung städtischer Nischenräume das wesentliche Potenzial von Mikroapartmentanlagen dar. Als räumliche Konzentrationen temporären Wohnens könnten sie demgegenüber von Anonymität geprägte Wohnumfelder fördern. Weitere Forschung zu der Frage, ob Wohnende vermehrt Tätigkeiten außerhalb der Anlagen verrichten, ist vonnöten, um diese Wissenslücke zu schließen. Es lässt sich kein direkter Beitrag von Mikroapartments zu bezahlbarem Wohnen für Studierende mit durchschnittlichen Einkommen erkennen, der unfreiwilliger Segregation entgegenwirken könnte.

Abschließende Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklungsplanung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht formulieren. Für die Niederlande fordern Uyttebrouck, van Bueren und Teller (2020: 1031), den Apartmentmarkt für Studierende und junge Erwerbstätige stärker zu regulieren, um Mindeststandards beispielsweise für die Ausgestaltung von Gemeinschaftsflächen zu gewährleisten. Sie bezie-

hen sich folglich auf die Wohnqualität solcher Wohneinheiten, die in diesem Beitrag unberücksichtigt bleibt. Gleichzeitig leiten Uyttebrouck, van Bueren und Teller (2020: 1031) aus den von ihnen identifizierten Bezahlbarkeitsproblemen Forschungsbedarf zu möglichen Langzeiteffekten (etwa Verdrängungsprozessen) ab, die wiederum Ausgangspunkt für regulatorische Eingriffe sein können. Im Hinblick auf die Situation in Deutschland ist es sinnvoll zu beobachten, wie die Stadtentwicklungsplanung im europäischen Ausland mit Mikroapartmentanlagen umgeht. Dabei müssen Kommunen berücksichtigen, dass die in Kapitel 4.1 beschriebenen gesellschaftlichen Prozesse in einer relevanten Nachfrage nach temporärem Wohnraum resultieren. Diese Nachfrage allein dezentral durch konventionelle Wohneinheiten zu decken, erscheint angesichts der angespannten Angebotslage vieler großstädtischer Wohnungsmärkte nicht zielführend. Im Umgang mit dieser Nachfrage stellen Formen flächenreduzierten und temporären Wohnens einen Baustein dar, der auch künftig von Bedeutung sein sollte – nicht zuletzt, da eine Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche grundsätzlich anzustreben ist (KNBau 2019: 9). Abzuwarten bleibt, welche dauerhaften Auswirkungen die Corona-Pandemie auf Nachfragegruppen wie berufsbedingt Multilokale haben wird.

Bei kritischer Reflexion des Forschungsansatzes ergeben sich einige grundlegende Einschränkungen. Die verwendete Literatur bezieht sich teilweise auf räumliche Kontexte, die nur eingeschränkt mit den Rahmenbedingungen in Deutschland vergleichbar sind. Dies gilt vordringlich für die angelsächsischen Beiträge Clinton (2018), Dickerson (2016), Iglesias (2014), Infranca (2014) und Withers (2012). Gleichzeitig ist die Anzahl an Beiträgen mit empirischer Fundierung immer noch gering. Problematisch ist außerdem das Fehlen einer einheitlichen Definition des Begriffs Mikroapartment. Diesem Beitrag, der zitierten Literatur, die sich direkt auf Mikroapartments bezieht, sowie den immobilienwirtschaftlichen Daten liegen daher verschiedene Begriffsbestimmungen zugrunde. Im Falle der verwendeten Daten von *Savills* ist diese aber zumindest mit den Abgrenzungskriterien (1)-(7) kompatibel, auch wenn dort die Referenz-

größe für Mikroapartments mit 35 m<sup>2</sup> höher angesetzt ist (vgl. Abbildung 3).<sup>15</sup>

Daher lässt sich auch diskutieren, ob der Begriff Mikroapartment überhaupt dauerhaft Einzug in den wissenschaftlichen Diskurs erhalten sollte. Einerseits verknüpft er die Kommodifizierung von Wohnen durch Apartments für Studierende und junge Erwerbstätige (Uyttebrouck/van Bueren/Teller 2020: 1020), die in den vergangenen Jahren auch in Deutschland stattgefunden hat, mit einer eigenen Bezeichnung. Andererseits existieren solche Apartments in privaten Studierenden- oder Arbeiterwohnheimen schon seit einigen Jahrzehnten. Der Begriff Mikroapartment kann zu diesen keine scharfe Abgrenzung leisten, sondern lediglich auf einen quantitativen Bedeutungszuwachs sowie neue Anbieter- und Vermarktungsstrukturen hinweisen. Deren räumliche Implikationen unter dem Term Mikroapartment zu diskutieren, erschien für diesen Beitrag sinnvoll. Letztlich wurde damit aber eine Vermarktungsbezeichnung übernommen.

Es verbleibt abschließend die Reflexion des konzeptionellen Rahmens der raumbezogenen Wohnforschung. Die Betrachtung des Forschungsgegenstands aus nachfrage- und angebotsseitiger Perspektive hat in Bezug auf räumliche Implikationen zu Erkenntnisgewinnen geführt. Dass etwa die Besetzung von räumlichen Nischen auch zu einer Belegung selbiger führen kann – vorausgesetzt Wohnende verrichten vermehrt Tätigkeiten außerhalb der Wohnung –, konnte so als räumliche Implikation abgeleitet werden. Die quantitative Bedeutungszunahme von Mikroapartments lässt sich ebenfalls nur unter Berücksichtigung marktlicher und gesellschaftlicher Prozesse erläutern. Das Konzept muss sich aber sicherlich in weiteren Forschungsarbeiten bewähren.

**Danksagung** Der Autor bedankt sich bei *Savills Research* für die unkomplizierte Bereitstellung immobilienwirtschaftlicher Daten zu Mikroapartments in Deutschland.

<sup>15</sup> Als Einschränkung hinsichtlich der Daten von *Savills* sind noch mögliche Verzerrungen für die Jahre vor 2015 zu nennen, da die Daten 2015 erstmals erhoben und Bestandsanlagen rückwirkend datiert wurden. Dass ab 2010 die Bestände studentischer Mikroapartments in Deutschland stark ansteigen, deckt sich aber mit den Beschreibungen von Glatter, Hackenberg und Wolff (2014: 390).

## Literatur

- Anschott, J. (2018): Neue Wohnform entsteht und eignet sich als Investment. In: *Börsen-Zeitung* vom 6. Oktober 2019, B9.
- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2016): *Multilokale Lebensführung und räumliche Entwicklungen*. Hannover. = Positionspapier aus der ARL 104.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): *Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien*. Bonn. = ExWoSt-Informationen 47/3.
- Beck, U. (1983): *Jenseits von Klasse und Stand? Soziale Ungleichheit, gesellschaftliche Individualisierungsprozesse und die Entstehung neuer sozialer Formationen und Identitäten*. In: Kreckel, R. (Hrsg.): *Soziale Ungleichheiten*. Göttingen, 35-74. = *Soziale Welt Sonderband 2*.
- Brauckmann, S. (2017): *Markt- und Standortanalyse von Studentenapartments*. In: Gregorius, A.; Niemeyer, M. (Hrsg.): *Kompodium des Temporären Wohnens. Serviced Apartments, studentisches Wohnen und Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter*. Wiesbaden, 73-86.
- Bulwiengesa AG (2018): *Die 5% Studie 2018. Wo investieren sich noch lohnt*. Frankfurt am Main.
- CBRE (Hrsg.) (2018): *CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2018*. Berlin.
- Clinton, E. (2018): *Micro-living. Why occupants choose to live in very small dwellings?* In: *Australian Planner* 55, 3-4, 189-197. <https://doi.org/10.1080/07293682.2019.1632363>
- Cohen, M. J. (2020): *New Conceptions of Sufficient Home Size in High-Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition?* In: *Housing, Theory and Society* 14, 1, 1-31. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1722218>
- Dammaschk, L. (2017): *Betrieb und Vermarktung von Studentenapartments und Micro-Living*. In: Gregorius, A.; Niemeyer, M. (Hrsg.): *Kompodium des Temporären Wohnens. Serviced Apartments, studentisches Wohnen und Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter*. Wiesbaden, 95-106.
- Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbuer, A. (2020): *Multilokalität in der Stadt- und Regionalentwicklung*. In: Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbuer, A.; Hilti, N.; Toppel, C. (Hrsg.): *Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklung. Ein Kompodium*. Hannover, 196-202. = *Forschungsberichte der ARL 13*.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2020a): *GENESIS-Online. Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand*. Tabelle 31231-0002. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2020b): *GENESIS-Online*.

- line. Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße. Tabelle 12211-0102. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2020c): GENESIS-Online. Studierende: Deutschland, Semester, Nationalität, Geschlecht. Tabelle 21311-0001. Wiesbaden.
- Dickerson, A. M. (2016): Millennials, Affordable Housing, and the Future of Homeownership. In: *Journal of Affordable Housing and Community Development Law* 24, 3, 435-465.
- Dittrich-Wesbuer, A.; Kramer, C.; Duchêne-Lacroix, C.; Rumpolt, P. (2015): Multi-Local Living Arrangements: Approaches to Quantification in German Language Official Statistics and Surveys. In: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 106, 4, 409-424. <https://doi.org/10.1111/tesg.12160>
- Efremidis, S. (2017): Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. In: Arnold, D.; Rottke, N. B.; Winter, R. (Hrsg.): *Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*. Wiesbaden, 253-270. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-05368-0\\_11](https://doi.org/10.1007/978-3-658-05368-0_11)
- Engelhardt, A.; Kaljic, D. (2017): Entwicklung von Studenten- und Mikroapartments. In: Gregorius, A.; Niemeyer, M. (Hrsg.): *Kompodium des Temporären Wohnens. Serviced Apartments, studentisches Wohnen und Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter*. Wiesbaden, 87-94.
- Ewinger, D.; Ternès, A.; Koerbel, J.; Towers, I. (2016): Arbeitswelt im Zeitalter der Individualisierung. Trends: Multigrafie und Multi-Option in der Generation Y. Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-12753-4>
- Fisher-Gewirtzman, D. (2017): The Impact of Alternative Interior Configurations on the Perceived Density of Micro Apartments. In: *Journal of Architectural and Planning Research* 34, 4, 336-358.
- Frank, S. (2019): Die Digital Natives und das Wohnen in der Stadt der Zukunft: Widersprüche und Ambivalenzen. In: Heinze, R. G.; Kurtenbach, S.; Üblacker, J. (Hrsg.): *Digitalisierung und Nachbarschaft. Erosion des Zusammenlebens oder neue Vergemeinschaftung?* Baden-Baden, 165-184. = *Wirtschafts- und Sozialpolitik* 21. <https://doi.org/10.5771/9783845292953-11>
- Franke, J. (2019): Weiterhin niedriges Transaktionsgeschehen am Markt mit Mietwohnungsbeständen. Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen. Bonn. = *BBSR-Analysen Kompakt* 04/2019.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2019): *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Kurzfassung*. Berlin. [https://www.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW-DT-2019\\_Kurzfassung.pdf](https://www.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW-DT-2019_Kurzfassung.pdf) (14.01.2021).
- Glatter, J.; Hackenberg, K.; Wolff, M. (2014): *Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte*. In: *Raumforschung und Raumordnung* 72, 5, 385-399. <https://doi.org/10.1007/s13147-014-0303-x>
- Gregorius, A. (2017): *Temporäres Wohnen – Überblick und Systematik*. In: Gregorius, A.; Niemeyer, M. (Hrsg.): *Kompodium des Temporären Wohnens. Serviced Apartments, studentisches Wohnen und Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter*. Wiesbaden, 19-26.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (2000): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim.
- Hannemann, C. (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64, 20-21, 36-43.
- Hasse, J. (2012): Wohnen. In: Eckardt, F. (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden, 475-502. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-94112-7\\_21](https://doi.org/10.1007/978-3-531-94112-7_21)
- Hein, S.; Nießen, J. (2020): Micro Housing: No Contribution to Affordable Housing – a Berlin Case Study. In: Schrenk, M.; Popovich, V. V.; Zeile, P.; Elisei, P.; Beyer, C.; Ryser, J.; Reicher, C.; Çelik, C. (Hrsg.): *REAL CORP 2020: Shaping Urban Change. Livable City Regions for the 21st Century. Proceedings of 25th International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society*. Wien, 565-574.
- Heinonen, J.; Jalas, M.; Juntunen, J. K.; Ala-Mantila, S.; Junnila, S. (2013): Situated lifestyles: I. How lifestyles change along with the level of urbanization and what the greenhouse gas implications are – a study of Finland. In: *Environmental Research Letters* 8, 2, 25003. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/8/2/025003>
- Hulchanski, J.D. (1995): The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio. In: *Housing Studies* 10, 471-491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>
- Iglesias, T. (2014): The Promises and Pitfalls of Micro-Housing. In: *Zoning and Planning Law Report* 37, 10, 1-12.
- Infranca, J. (2014): Housing Changing Households: Regulatory Challenges for Micro-Units and Accessory Dwelling Units. In: *Stanford Law and Policy Review* 25, 1, 53-90.
- Jeffres, L. W.; Bracken, C. C.; Jian, G.; Casey, M. F. (2009): The Impact of Third Places on Community Quality of Life. In: *Applied Research in Quality of Life* 4, 4, 333-345. <https://doi.org/10.1007/s11482-009-9084-8>
- KNBau – Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (2019): *Was tun – im Wohnungsbau? Handlungsempfehlungen für den nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau*. Dessau-Roßlau.
- Lau, M. H. M.; Wei, X. (2018): Housing size and housing market dynamics: The case of micro-flats in Hong

- Kong. In: *Land Use Policy* 78, 278-286. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.039>
- Mattauch, C. (2017): Mikro-Apartments. Wohn-Waben für die Generation Z. In: *Süddeutsche Zeitung* vom 23. November 2017. <http://www.sueddeutsche.de/geld/mikro-apartments-wohn-waben-fuer-die-generation-z-1.3760857> (20.11.2020).
- Mehta, V.; Bosson, J. K. (2010): Third Places and the Social Life of Streets. In: *Environment and Behavior* 42, 6, 779-805. <https://doi.org/10.1177/0013916509344677>
- Middendorff, E.; Apolinarski, B.; Becker, K.; Bornkessel, P.; Brandt, T.; Heißenberg, S.; Poskowsky, J. (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Bonn.
- Neubrand, E.; Brack, N. (2018): Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2018. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018. Bonn. = BBSR-Analysen Kompakt 12/2018.
- Ochs, B. (2016): Trend Mikroapartments. Leben in der Box. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 12. Oktober 2016. <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/trend-mikroapartments-leben-in-der-box-14451564.html> (20.11.2020).
- Oldenburg, R. (1999): *The great good place. Cafés, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community.* Cambridge.
- Petzold, K. (2013): Von Einem, der auszog Wurzeln zu schlagen. Multilokalisierte Akteure und die Mechanismen lokaler Identifikation am Beispiel von Fernpendlern. In: *Soziale Welt* 64, 3, 291-316. <https://doi.org/10.5771/0038-6073-2013-3-291>
- Ponnewitz, J.; Kienzler, T. (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Ein Leitfaden für eine Projektentwicklung. Lohmar.
- Reckwitz, A. (2017): *Die Gesellschaft der Singularitäten. Zum Strukturwandel der Moderne.* Berlin.
- Reuschke, D. (2020): Wohnungsmarkt und Multilokalität. In: Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbuer, A.; Hilti, N.; Toppel, C. (Hrsg.): *Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklung. Ein Kompendium.* Hannover, 329-336. = Forschungsberichte der ARL 13.
- Rothmann, C. (2017): Immobilien für Kapitalanleger. City- und Mikro-Apartments als neue Assetklasse. In: *Berliner Wirtschaftsgespräche e. V. (Hrsg.): Berlins Bau- und Immobilienwirtschaft. Themenbroschüre 2017.* Berlin, 86-87.
- Rüger, H.; Sulak, H. (2017): Wochenendpendeln von Erwerbstätigen in Deutschland: Analysen mit den Mikrozensusen 1991 bis 2012. In: *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning* 75, 5, 413-427. <https://doi.org/10.1007/s13147-017-0496-x>
- Savills (2018): Temporary living – a convergence of concepts. <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-eng-2018/temporary-living--a-convergence-of-concepts.pdf> (20.11.2020).
- Schenk, M. (2019): Studentisches Wohnen Deutschland – Dezember 2019. Der Markt im Überblick. <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/spotlight-studentisches-wohnen.pdf> (14.01.2021).
- Twardoch, A. (2017): Less Means More, or Less for More. Spatial, Social and Psychological Approach to the Issue of Micro-Apartments. In: *Teka Komisji Urbanistycznej i Architektury Oddziału Polskiej Akademii Nauk w Krakowie XLV*, 107-122.
- ULI – Urban Land Institute (Hrsg.) (2014): *The Macro View on Micro Units.* Washington, DC. [http://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/MicroUnit\\_full\\_rev\\_2015.pdf](http://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/MicroUnit_full_rev_2015.pdf) (14.01.2021).
- Uyttebrouck, C.; van Bueren, E.; Teller, J. (2020): Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 35, 1017-1035. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>
- Varga, C.; Seidel, A.; Lanzinger, C.; Gatterer, H. (2013): *Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025.* Frankfurt am Main.
- Voigtländer, M. (2017): *Three Risks for the German Residential Property Market.* Köln. = IW-Report 23/2017.
- Voß, G. G. (1998): Die Entgrenzung von Arbeit und Arbeitskraft. Eine subjektorientierte Interpretation des Wandels der Arbeit. In: *Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung* 31, 3, 473-487.
- Weber, I. (2020): Entwicklung des individuellen Wohnflächenkonsums zwischen 1978 und 2013: Determinanten und Transformationspotenzial. In: *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning* 78, 3, 267-287. <https://doi.org/10.2478/rara-2020-0005>
- Williams, S. A.; Hipp, J. R. (2019): How great and how good? Third places, neighbor interaction, and cohesion in the neighborhood context. In: *Social Science Research* 77, 68-78. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2018.10.008>
- Withers, D. (2012): Looking for a Home: How Micro-Housing Can Help California. In: *Golden Gate University Environmental Law Journal* 6, 1, 125-152.