



## Flächensparendes Wohnen – Wechselbeziehungen zwischen Dichte, Wohnqualität und Preis

Fachsymposium Wohnungsbau – Zwischen Grundrecht,  
Rendite und kultureller Praxis, 20. September 2018

Ricarda Pätzold

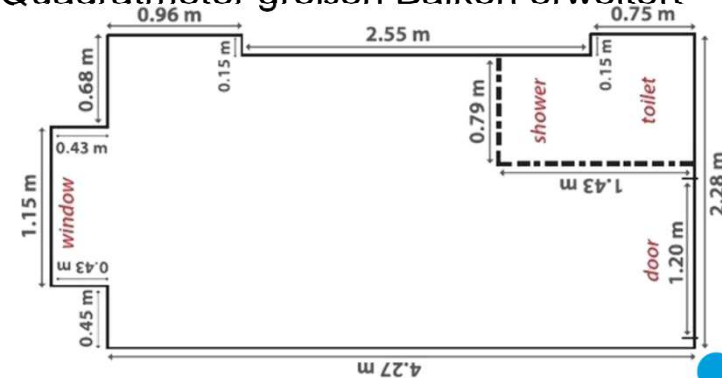
  
Deutsches Institut  
für Urbanistik



## Flächensparendes Wohnen

Möblierte Hochparterre-Wohnung, Riemannstraße (Kreuzberg)

- 9,7 m<sup>2</sup> großes Apartment zum Kauf für 149.000 € (2017)
- 2015 unsaniert 49.000 €, nach Grundsanierung, Möblierung und dem Einbau eines Bades 99.000 €
- „funktionsfertige Küche“, „Couch mit Bettfunktion“, Schrank mit „viel Platz“ und „Stauraum über dem Bad“
- die Einheit kann um einen sechs Quadratmeter großen Balkon erweitert werden
- Vermietung der Wohnung
  - 61 €/ m<sup>2</sup> (Miete)
  - 15.360 €/ m<sup>2</sup> (Kauf)



---

## Im Durchschnitt...

... gab es 2016 bundesweit 41.703.300 Wohnungen.

- Das entspricht 507 Wohnungen je 1 000 Einwohner.
- Die Wohnungen haben im Mittel 4,4 Räume.
- Von den Wohnungen haben 3,3% 1 Raum, 9,2% 2 Räume, 21,7% 3 Räume, 25,4% 4 Räume, 17% 5 Räume, 11% 6 Räume und 12,3% 7 und mehr Räume.

Alle Wohnungen zusammen haben eine Wohnfläche von 3.822.500.000 m<sup>2</sup>.

- Das entspricht einer durchschnittlichen Wohnfläche von 91,7 m<sup>2</sup> je Wohnung.
- Auf jeden Einwohner entfallen im Mittel 46,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der durchschnittliche Anteil der Mietkosten am Nettoeinkommen betrug 22,3 % (SOEP).

► Im Durchschnitt eine entspannte Situation (???)

Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html>



## Städtische Wohnungsmärkte

Problem: Steigende Mieten

Antwort: Bauen | Bauen | Bauen

*Nachfrage: Was baut wer wo und wie?*

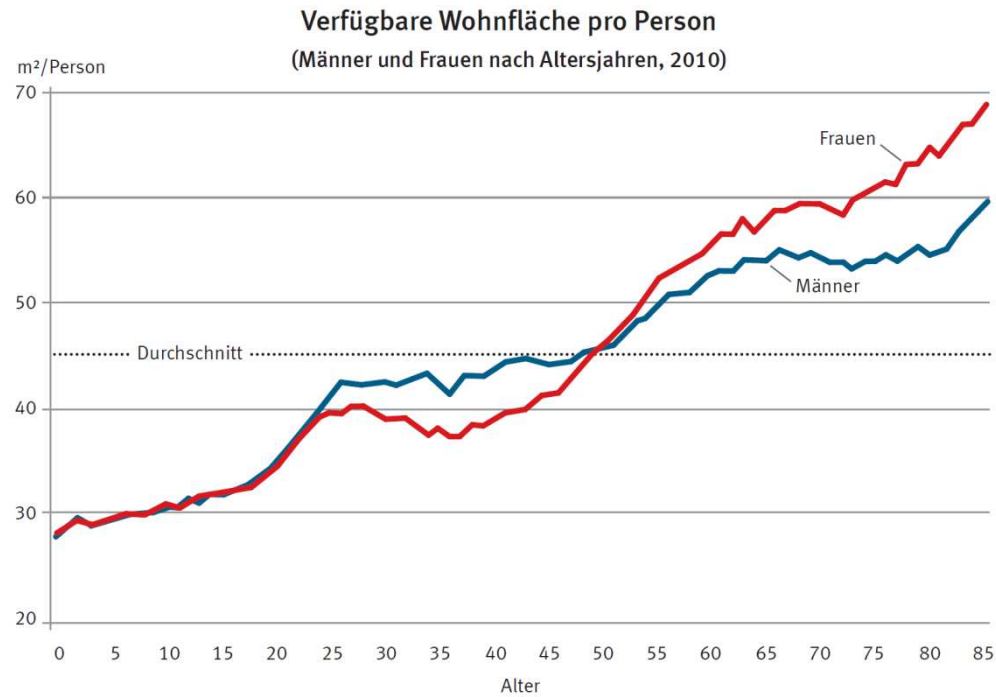
Problem: Weiter steigende Mieten

Antwort: Verringerung der individuellen Wohnfläche (Fußabdruck)

*Nachfrage: Wer schränkt sich warum ein und was trägt das zur Entspannung der Wohnungsmärkte bei?*



## Remanenzeffekte – steigende Wohnflächen im Alter



Datenquelle: Mikrozensus; Berechnungen BiB

Quelle: *BiB (2013): Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45 m<sup>2</sup> neuen Höchstwert, 7/2013.*



## Wohnflächenverbrauch – Anpassbarkeit

Wohnsituation Berlin	2015	Sparansatz + Konsequenzen
Haushalte	1.998.300	
Einwohner	3.610.156	4.638.290 (+ 28%)
Wohnungen	1.902.675	Wohnungszuschnitte
Wohnraum in m <sup>2</sup>	139.148.700	
Einwohner/Haushalt	1,81	Formen des Zusammenlebens
Wohnungen/Haushalt	0,95	
m <sup>2</sup> /Wohnung	73,1	Schlüssel der Wohnungsgrößen
m <sup>2</sup> /Einwohner	38,5	<b>Reduzierung auf 30 m<sup>2</sup>/Einwohner</b>
Einwohner/Whg.	1,90	Formen des Zusammenlebens

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016: 20-21



## Dichte und Qualität

Die Qualität eines Wohnquartiers wird durch verschiedene Dimensionen der Dichte bestimmt:

- Bebauungsdichte – Verhältnis der Wohnfläche zur Grundfläche,
- Einwohnerdichte – Anzahl Bewohner pro Grundfläche,
- Wohnungsdichte – Anzahl Wohnungen pro Grundfläche,
- soziale Dichte – Intensität der Beziehungen zwischen den Bewohnern.
- *Wie viele Nachbarn können mir ins Fenster schauen?*
- Eine höhere (bauliche) Dichte ist Voraussetzung für Stadtqualität – Nutzungsmischung, Nutzungsdichte, Kontaktdichte ... belebte Quartieren | Wahrnehmung des öffentlichen Raums + dessen Nutzung, kurze Wege ...
- **Aber:** Höhere Dichten lassen auch Freiräume verschwinden, erhöhen das Verkehrsaufkommen, beeinträchtigen so die Lebensqualität – langfristig negativer Einfluss auf die Stadtentwicklung?







## Zusammenrücken

- Es geht im Kern selten um „Dichte“, sondern um Wohnqualität, Qualität des Quartiers, Bezahlbarkeit ...
- Die Unzufriedenheiten mit vielen Bauprojekten „nicht urban, nicht gemischt, nicht schön, zu teuer...“ haben ihre Ursache kaum in der mangelnden (oder auch der zu hohen) Dichte.
- Deshalb muss nicht über die „richtige“ bauliche Dichte verhandelt werden, sondern über Regeln für eine sozialverträgliche (Nach-)Verdichtung oder Innenentwicklung!
- Antworten auf die Frage: Wem nützt Dichte?



## Heimat Großstadt

Reurbanisierung: Versprechen oder Verheißung der Stadt

- Freiraum für Ideen, zum Wohnen, zur Aneignung, zur Selbstermächtigung, zur Mitbestimmung ...

Beschränkung als neues Versprechen? (Selbstbefreiung)

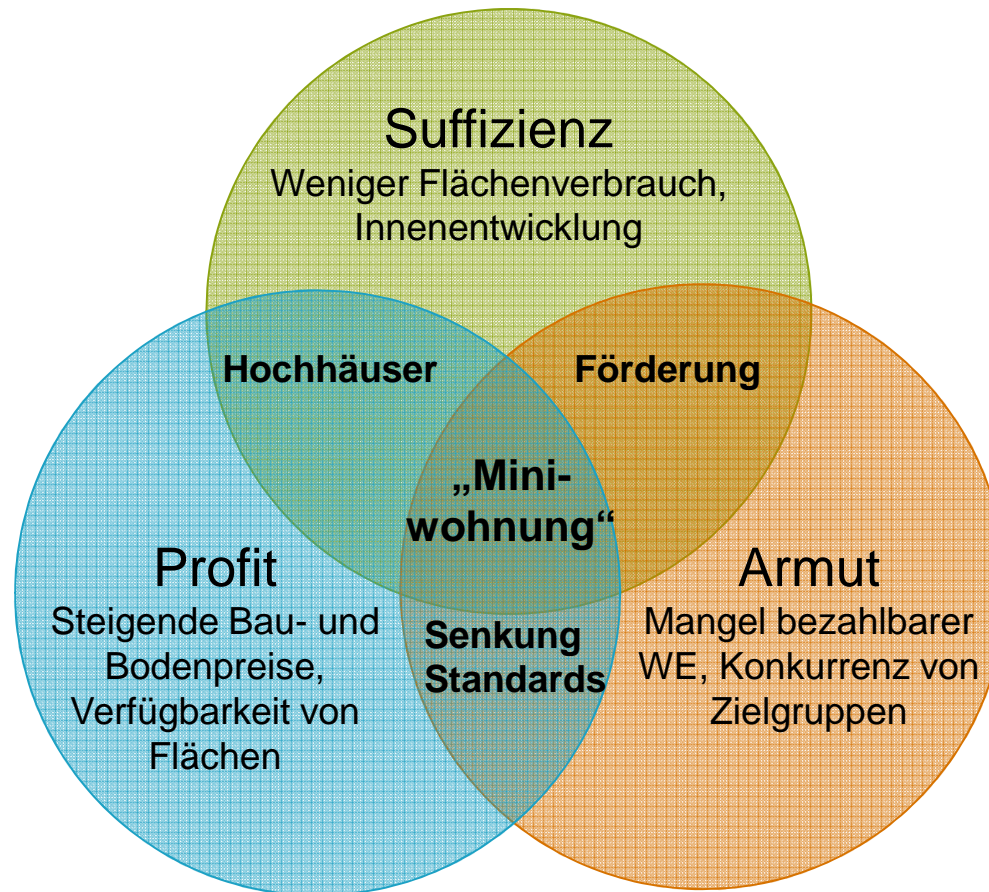
- Wachstumsmüdigkeit? Dichtestreß?
- Konflikte zwischen bereits Wohnenden und denen, die Wohnen wollen – zwischen Alteingesessenen und neu Zuziehenden, Vorwurf des Egoismus NIMBY

Beziehungen zwischen Dichte, Preis, Qualität – YIMBY (Yes In My Backyard) Potenzial?

---

# Gefühlte Wahrheit

Wie das Wohnungsproblem gelöst werden kann...

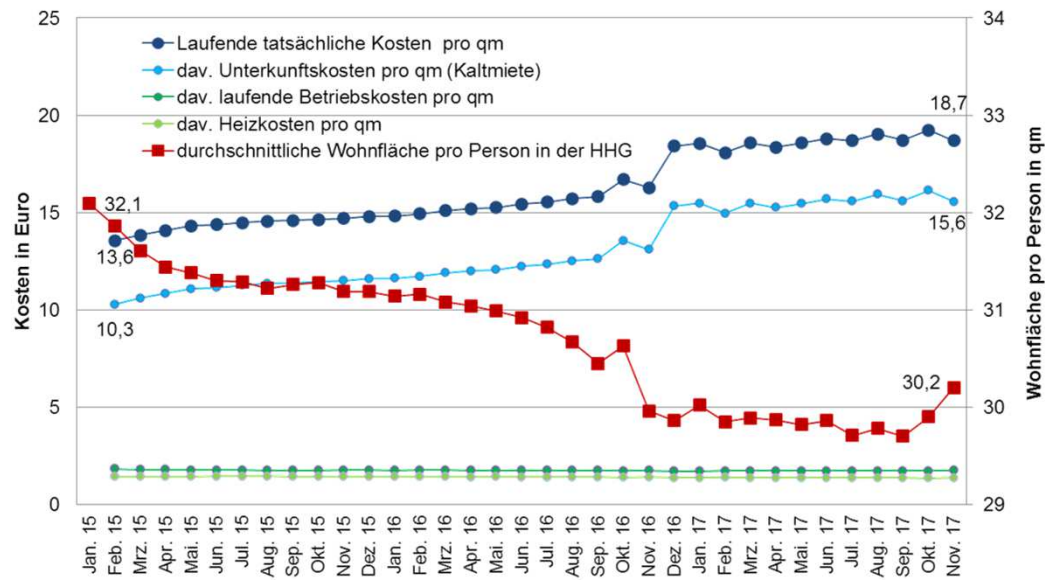




# Anpassungen finden statt! Beispiel München

Durchschnittliche Wohnfläche München 39 m<sup>2</sup>/Person (2016),  
Bayern 47,7 m<sup>2</sup>/Person | LK Starnberg 51,6 m<sup>2</sup>/Person

Kosten der Unterkunft pro qm (SGB II) - Nov. 2017 39.406 BG



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (eigene Berechnungen)



## Wann ist klein zu klein?

### Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen

- Aufsicht und Zuständigkeit für Anforderungen an Wohnungen obliegt den Bundesländern (z.B. Wohnungsaufsichtsamt)
- Wohnverhältnisse: Bundesländer *können* gesetzlich festlegen, welche Mindestanforderungen Wohnungen erfüllen müssen.
  - Berlin: pro Erwachsenem 9 m<sup>2</sup>, für jedes Kind bis zu sechs Jahren von 6 m<sup>2</sup> (§ 7 WoAufG Bln)
  - Bremen: 9 m<sup>2</sup> pro erwachsener Person und 6 m<sup>2</sup> pro Kind bis zu sechs Jahren (§ 8 Brem-WAG)
  - Hessen: für jede Person Mindestquadratmeterzahl von 9 m<sup>2</sup> (§ 7 HWoAufG)
  - NRW: pro Erwachsene Person 9 m<sup>2</sup> und pro Kind bis zu sechs Jahren 6 m<sup>2</sup>  
Bayern (aufgehoben 2004): 10 m<sup>2</sup>/Person (§ 9 WAG NRW)

Differenzierte Regelungen für Personen in Unterbringung: Pflegeheime (12 qm), Gefängnis (6-7 qm), Asyl, Studenten



## Art und Ausstattung von Wohnungen: „menschliche Bedürfnisse“ als Maß

- Diskussionen über ein Existenzminimum sind Kennzeichen einer Krise: Vorstellung, es gäbe ein Set messbarer Bedürfnisse, das in jedem Fall befriedigt werden müsste.
- Jede Festlegung einer messbaren Norm, die das Existenzminimum beschreibt ist willkürlich und damit politisch!
  - Es bezieht sich auf eine bestimmte Gesellschaft in einer bestimmten historischen Situation – existenzielle soziale Bedingungen (nicht biologische).
  - Der Mensch hat ein Recht darauf, in einer Weise leben zu können, wie sie in einer Gesellschaft als angemessen empfunden wird.
- Aber mit dem Wohnen werden nicht nur physische Bedürfnisse erfüllt, sondern auch gesellschaftliche (Setting).
- Aneignung, Identifikation, Selbstbeschreibung – ideell über dem Existenzminimum.

Quelle: Lucius Burckhardt (2013): Der kleinstmögliche Eingriff, Kapitel: Die vermeintlichen Bedürfnisse der Leute, S. 88-96.



# Ansätze zum flächensparenden Wohnen

## Eigenschaften Gebäude

### WENIGER

- ▶ Mini-Apartments (abs. Wohnungsgröße)
- ▶ Reduzierung der Erschließungsflächen
- ▶ Kompakte Wohnungsgrundrisse – Raumgrößen

▲ Erfordernisse von Koordination, Organisation, u.U. Mediation

### FLEXIBEL

- ▶ veränderbare Grundrisse
- ▶ Nutzungsoffenheit (Nutzungsneutralität?)
- ▶ auch Immobilien mit kürzerer Lebensdauer

▲ mehrfache Nutzung (Robustheit)

▲ Wiederverwendung bzw. Nutzungsänderung

### GETEILT

- ▶ Gemeinschaftliches Wohnen | Wohngemeinschaften
- ▶ Gemeinschaftseinrichtungen / -räume

▲ Konzepte zum Teilen von Ideen, Räumen, Geräten...

▲ Reduzierung der Autarkie der Haushalte

Quelle Bild: Quelle: [http://www.baunetz.de/architekten/Holzer\\_Kobler\\_Architekturen\\_projekte\\_1446991.html](http://www.baunetz.de/architekten/Holzer_Kobler_Architekturen_projekte_1446991.html)



## Veränderung von Standards

SMART wohnen (Wien): „SMART-Wohnen bedeutet kompaktes, kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung der jeweiligen Wohneinheit. Die Optimierung des Raumerlebnisses, Funktionalität sowie die Orientierung an den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen (z.B. SeniorenInnen, AlleinerzieherInnen, Start-Wohnungen) und modernen Lebensstilen stehen im Vordergrund.“

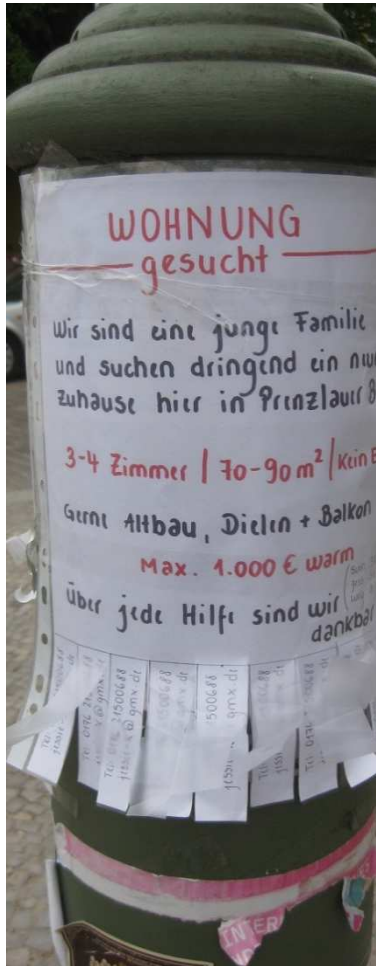
### Wohnungsschlüssel:

- Typ A (1 Zimmer): max. 40 m<sup>2</sup>
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m<sup>2</sup>
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m<sup>2</sup>
- Typ D (4 Zimmer): max. 80 m<sup>2</sup>
- Typ E (5 Zimmer): max. 100 m<sup>2</sup>

Wohnbeispiel: Die Bruttomiete (Miete inkl. Betriebskosten und Steuer) für eine 55 Quadratmeter große SMART-Wohnung mit Vorraum, Flur, Abstellnische, Bad, WC, Wohnküche, Schlafzimmer und Balkon beträgt maximal 412,50 Euro monatlich. Der Eigenmittelbeitrag macht einmalig 3.300 Euro aus.

Quelle: <https://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoiderte-wohnung/smart/>

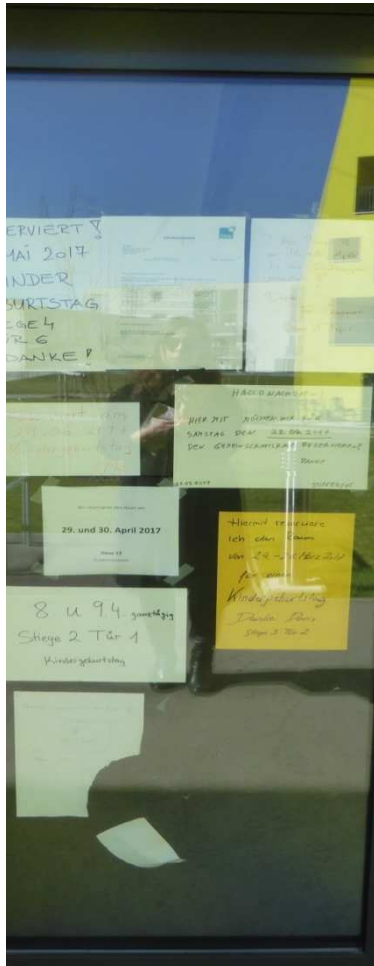




## Anpassbarkeit von Wohnungsgrößen an individuelle Lebenssituation erhöhen

- Anreize zum Wohnungswechsel – Wohnqualität und Preis
- Verfahren zum Wohnungstausch
- Belegungsregeln (formalisiert versus akzeptiert/freiwillig)
  - z.B. Kalkbreite Zürich: Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, muss mindestens der Anzahl der Individualzimmer entsprechen (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen).
  - Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt.
  - Bei Verletzung der Belegungs- und Nutzungsvorschriften wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben.
- Umzüge erfordern Angebot geeigneter Ersatzwohnungen!

# Projekt „Fallow Land“ von ÖSW AG, Siedlungsgenossenschaft Krottenbach und Mischek ZT, Fertigstellung Sommer 2016 (23. Wiener Gemeindebezirk)





## Small is beautiful?

**Kleinere Wohnungen leisten einen Beitrag zur Diversifizierung des Angebots auf den Wohnungsmärkten.**

**Treiber:**

- raumstrukturelle Veränderungen – Wanderungsbewegungen (Zunahme der Pendler | Wohnungsknappheiten)
- ökologischer Fußabdruck der Siedlungsentwicklung – Flächensparziele, energetische Ziele
- gesellschaftliche Veränderungen – demographischer Wandel und Wandel von Familienstrukturen

**Aber:** „Zwangskunden“, Leistbarkeit der Angebote, auch Umwandlungen



## Small is beautiful?

### Regelungen

- Statistischer Durchschnitt kaschiert z.T. neue Notsituationen (Wohnungsaufsichtsgesetze)
- Was bedeutet Wohnen am Existenzminimum?

### Was muss der Stadtraum/ das Quartier leisten?

- Weiterentwicklung von Wohnqualitäten heißt auch Fokus auf gemeinschaftliches | nachbarschaftliches Zusammenleben in Gebäude und Wohnquartier.
- Arbeitsteilung von Angeboten in Wohngebäuden/ Wohnumfeld und im öffentlichen Raum – Koproduktion.

*„Wie wir bauen, das ist die Kultur, an der man die Verfasstheit unserer Gesellschaft noch in hundert Jahren ablesen kann. Was wird man da wohl lesen?“ (Anna Popelka, PPAG)*

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**

Kontakt:  
Ricarda Pätzold  
paetzold@difu.de  
www.difu.de

