

Mikroapartments als neues Phänomen am Immobilienmarkt

Kurzfassung für den Studienpreis „Wohnen und Stadt“ 2018

Die Wohnung dient dem Menschen als zentrales Mittel zur Befriedigung seiner Grundbedürfnisse (Weichhart 2009, S. 5). Zugleich ist sie verräumlichtes Abbild gesellschaftlicher Lebensweisen und Aktionsmuster (Hasse 2012, S. 485). Das Mikroapartment als in der Regel möbliert angebotene flächenminimierte Wohneinheit für eine Person, die in Mehrzahl innerhalb einer baulichen Struktur ausgeführt ist, spiegelt verschiedene aktuelle gesellschaftliche Entwicklungstrends wider. Unter den Überbegriffen *Individualisierung*, *Multilokalität*, „*standardization of places*“, *Entgrenzung von Arbeit* und *Reurbanisierung* lassen sich diese Prozesse zusammenfassen.

In vielen deutschen Großstädten ist – wie Medien berichten – regelrechter Boom dieser Wohnform zu beobachten (siehe bspw. Bolmer 2017; Mattauch 2017; Oberhuber 2014). Daraus ergibt sich die essenzielle Fragestellung, wie Mikroapartments aus Perspektive von Stadtentwicklung und Städtebau zu bewerten sind. Welche Synergieeffekte bringt der Bau von Mikroapartmentanlagen mit sich? Welche Zielkonflikte treten in Erscheinung?

Auf der Grundlage einer umfassenden Literaturrecherche und Untersuchungen anhand der Fallstudie der Stadt Köln nähert sich die Masterarbeit „Mikroapartments als neues Phänomen am Immobilienmarkt“ diesen Fragestellungen. Den Kern bilden hierbei leitfadengestützte Experteninterviews. Die Ergebnisse der Untersuchungen ergeben, dass Mikroapartments oftmals knappe innerstädtische Flächen effizient ausnutzen und dadurch zur Innenentwicklung beitragen. Sie verringern die individuelle Wohnflächeninanspruchnahme der Bewohner, wodurch Synergieeffekte zur energieeffizienten Stadtentwicklung wirksam werden. Auch kann die minimierte private Wohnfläche der Apartments dazu führen, dass Bewohner Tätigkeiten vermehrt in den öffentlichen Raum auslagern und eine Belebung dessen bewirken. Demgegenüber stehen Vorbehalte hinsichtlich der homogenen Bewohnerstrukturen vieler Mikroapartments, die kleinräumige Segregation auslösen können. Insbesondere große Mikroapartmentanlagen stellen oftmals Monostrukturen dar. In Kombination mit der üblichen hohen Mieterfluktuation von Mikroapartments (Brauckmann 2017, S. 82) kann so ein von Anonymität geprägtes Umfeld entstehen, das die Nachbarschaftsbildung erschwert. Die städtebauliche und vor allem sozialräumliche Einbindung von Mikroapartmentanlagen ist folglich anspruchsvoll.

Literaturverzeichnis

Bolmer, Viktoria (2017): Mikroapartments. Wohnen im Schuhkarton. In: *Süddeutsche Zeitung Online*, 26.01.2017. Online verfügbar unter <http://www.sueddeutsche.de/stil/mikroapartments-wohnen-im-schuhkarton-1.3347533>, zuletzt geprüft am 17.12.2017.

Brauckmann, Stefan (2017): Markt- und Standortanalyse von Studentenapartments. In: Anett Gregorius und Matthias Niemeyer (Hg.): *Kompendium des Temporären Wohnens. Serviced Apartments, studentisches Wohnen und Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter*. Wiesbaden: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, S. 73–86.

Hasse, Jürgen (2012): Wohnen. In: Frank Eckardt (Hg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS, S. 475–502.

Mattauch, Christine (2017): Mikro-Apartments. Wohn-Waben für die Generation Z. In: *Süddeutsche Zeitung Online*, 23.11.2017. Online verfügbar unter <http://www.sueddeutsche.de/geld/mikroapartments-wohn-waben-fuer-die-generation-z-1.3760857>, zuletzt geprüft am 17.12.2017.

Oberhuber, Nadine (2014): Mikroapartments. Vor zu viel Enge wird gewarnt. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung Online*, 23.03.2014. Online verfügbar unter <http://www.faz.net/aktuell/stil/drinnen-draussen/mikroapartments-vor-zu-viel-enge-wird-gewarnt-12859209.html>, zuletzt geprüft am 17.12.2017.

Weichhart, Peter (2009): Multilokalität - Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2009 (1), S. 1–14.