

Wohnraum: Wird die Qualität in Quadratmetern gemessen?

Lena-Katharina Peter, Anja Bierwirth

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH, Döppersberg 19, 42103 Wuppertal

Das Projekt „Flächennutzung optimieren – Neubaudruck mindern (OptiWohn)“ untersucht kommunale Handlungsmöglichkeiten, um in wachsenden Städten dem Wohnraumbedarf nicht (nur) mit Neubau, sondern vor allem im Bestand zu begegnen. Denn auch in den beteiligten Projektstädten Göttingen, Köln und Tübingen finden sich leerstehende oder mindergenutzte Gebäude und Wohnungen. Im Rahmen einer Online-Umfrage haben rund 2.500 Teilnehmende auf Fragen zu ihrer Wohnsituation und der wahrgenommenen Wohnqualität geantwortet. Trotz recht überwiegender Zufriedenheit zeigt die Auswertung eine weit verbreitete Bereitschaft auf Seiten der Wohnenden, weniger Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Der Beitrag stellt ausgewählte Ergebnisse und mögliche Handlungsoptionen vor, um das Potenzial einer optimierten Wohnflächennutzung zu erschließen.

The project „Optimizing the use of living space – reducing the pressure to build new buildings (OptiWohn)“ examines municipal options for action to meet the demand for housing in growing cities not (only) with new construction, but with an optimized use of the existing building stock. Vacant or under-used buildings and apartments can also be found in the participating project cities of Göttingen, Cologne and Tübingen. In a survey, about 2,500 participants answered questions about their housing situation and perceived quality of living. Despite a rather high satisfaction the evaluation shows a broad willingness of the residents to take up less living space. The article outlines some of the most important findings and points out possible courses of action to unlock this potential for an optimized use of living space.

1. Hintergrund

Wachsende Städte in Deutschland stehen heutzutage vor einer großen Herausforderung: Das urbane Wohnraumangebot kann mit der steigenden Nachfrage kaum noch mithalten. Dies hat sowohl soziale, als auch ökologische Folgen. Durch den immer schnelleren Anstieg der Miet- und Immobilienpreise haben vor allem Familien mit Kindern sowie einkommensschwächere Haushalte zunehmend Probleme, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Gleichzeitig verbrauchen Neubauprojekte auf der grünen Wiese knappe Naturräume und kostbare Ressourcen (Böcker et al. 2020: 52 f.). Die Entwicklung der individuellen Wohnpräferenzen verschärft das Problem noch weiter: Die Anzahl der Personen in einem Haushalt hat sich in den letzten Jahren verkleinert, während die in Anspruch genommene Wohnfläche immer größer wurde. Ein- und Zwei-Personenhaushalte sind in Deutschland mittlerweile die häufigsten Haushaltstypen, die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf beträgt dabei 46,5qm (Flade 2020: 133, 193 f., Kaltenbrunner & Waltersbacher 2019: 103, Kohl et al. 2019: 20, Voigtländer 2017: 53 f.). Bis zum Jahre 2030 prognostizieren Forscherinnen und Forscher sogar einen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche auf 51,5qm (Deschermeier & Henger 2015: 23, von Einem 2016: 146 f.).

Das Prinzip des suffizienten Wohnens kann eine Antwort auf diese Herausforderungen sein. Dabei geht es in erster Linie darum, den Wohnraum optimal an die aktuelle Lebenssituation anzupassen und so einen Überkonsum von Wohnfläche zu vermeiden. Dem städtischen Wohnraumangel kann demnach nicht (nur) mit Neubau,

sondern vor allem mit einer besseren Nutzung bereits bestehender Gebäude begegnet werden (Böcker et al. 2020: 52 f., Hasse 2019: 93, Kaltenbrunner & Waltersbacher 2019: 102).

Diesen Ansatz verfolgt auch das Projekt „Flächennutzung optimieren – Neubaudruck mindern (OptiWohn)“ in Zusammenarbeit mit den Projektstädten Göttingen, Köln und Tübingen. Bevor jedoch kommunale Strategien zu einer optimierten Wohnraumnutzung entwickelt werden können, gilt es, die Bedarfe der Bevölkerung vor Ort zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde im September 2020 eine Online-Umfrage durchgeführt, in deren Rahmen rund 2.500 Teilnehmende auf Fragen zur aktuellen Wohnsituation, der empfundenen Wohnqualität und der individuellen Zufriedenheit mit dem derzeitigen Wohnraum geantwortet haben. Dabei interessierte das Projektteam vor allem, inwiefern die tatsächliche Wohnfläche einen Einfluss auf die erlebte Wohnqualität ausübt und ob die befragten Personen im Sinne des suffizienten Wohnens zu einer Anpassung ihrer aktuellen Wohnfläche bereit wären.

Der aktuelle Forschungsstand betrachtet die Wohnungsgröße als einen wichtigen Einflussfaktor im Zusammenhang mit der empfundenen Wohnqualität, verweist aber zugleich auf ein Paradox: Objektive und subjektive Qualitätsmerkmale des Wohnraums sowie der Wohnumgebung können durchaus völlig konträr zueinander verlaufen (Flade 2020: 88, 138, 145, Schreiner 2014: 80). So kann eine Person mit ihrer Wohnumwelt zum Beispiel sehr zufrieden sein, obwohl die objektive Wohnqualität eher als schlecht zu beurteilen ist und umgekehrt. Die

erlebte Wohnqualität ist demnach eine subjektive Bewertung, die von persönlichen Merkmalen, individuellen Wohnbiografien sowie dem jeweiligen Lebensstil und Qualitätsmaßstab einer Person beeinflusst wird (Flade 2020: 128, Schreiner 2014: 75). Hinzu kommt, dass sich diese Wahrnehmung des eigenen Wohnraums mit dem Lebenslauf eines Menschen verändert: Alleinlebende Berufseinsteiger stellen zum Beispiel andere Ansprüche an ihre Wohnung als Familien mit Kindern oder ältere Menschen (Hasse 2019: 92 f.).

Die tatsächliche Wohnsituation passt sich den veränderten Ansprüchen allerdings nicht immer an. So leben Eltern nach dem Auszug der Kinder zum Beispiel häufig auf großer Wohnfläche weiter, während Familien mit Kindern Schwierigkeiten haben, eine größere und bezahlbare Wohnung in ähnlicher Wohnlage zu finden. An diesen Zielgruppen könnte eine kommunale Strategie der Wohnraumoptimierung ansetzen, denn die Umfrageergebnisse zeigen durchaus eine Bereitschaft seitens der Bewohnerinnen und Bewohner, ihre Wohnfläche besser an die aktuelle Lebenssituation anzupassen.

2. Methodisches Vorgehen

Die Umfrage im Rahmen des OptiWohn-Projektes zeichnet sich besonders durch ihren explorativen Charakter aus, der einen ersten Zugang zu den Themen Wohnqualität, Wohnzufriedenheit und Wohnsuffizienz sichern soll. Vor allem letzteres ist bislang kaum in größeren Befragungen erfasst worden. Mit Hilfe eines Online-Fragebogens, der von dem OptiWohn-Projektteam gemeinsam mit zwei Masterstudierenden entwickelt und in einem Pretest geprüft wurde, sollen erste Hypothesen über die Umsetzungsmöglichkeiten einer optimierten Wohnflächennutzung formuliert werden. Der verwendete Fragebogen umfasst daher Fragen zu individuellen Einstellungen und Bewertungen, die ein breites Spektrum an Merkmalen der Wohnumgebung und des aktuellen Wohnraums abdecken. Darüber hinaus wurde auch nach vergangenen sowie zukünftigen Wohnvorstellungen gefragt. Mittels des Schneeball-Systems wurde die Umfrage über persönliche Netzwerke und Kontakte des Projektteams sowie über thematisch relevante E-Mail-Verteiler und Seiten in den sozialen Medien verbreitet. Da keine repräsentativen Ergebnisse, sondern vielmehr eine Exploration des Themenfeldes angestrebt wird, wurde auf eine zufällige Auswahl der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer verzichtet.

Für die Auswertung der Online-Umfrage wurde der Datensatz zunächst bereinigt. So ergab sich eine Gesamtzahl von 2.434 vollständig ausgefüllten Fragebögen, deren Antworten in einem ersten Schritt mit Hilfe von deskriptiven Untersuchungen ausgewertet wurden. Um mögliche statistische Zusammenhänge zwischen interessierenden Variablen aufzudecken, wurden die Daten anschließend mit dem Statistikprogramm R weiterverarbeitet. Zur Berechnung der Zusammenhänge wurde der Rangkorrelationskoeffizient Kendalls Tau verwendet, da die hier vorliegenden Daten ordinal skaliert sind und es

bei der relativ kleinen Anzahl von Antwortkategorien recht wahrscheinlich ist, dass statistische Bindungen vorliegen. Kendalls Tau prüft, ob ein monotoner Zusammenhang zwischen zwei Rangreihen vorliegt und ist dabei weniger anfällig gegenüber Ausreißern als der Rangkorrelationskoeffizient Spearman's Rho (Bortz & Lienert 2008: 290 ff.).

3. Ergebnisse der Online-Umfrage

3.1. Wohnsituation

In Bezug auf die Wohnsituation der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer interessierten das OptiWohn-Projektteam vor allem folgende Fragen: Wie wohnen die befragten Personen aktuell? Leben sie alleine, mit Verwandten in einem Haushalt oder in einer gemeinschaftlichen Wohnform? Wie groß ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf? Die Ergebnisse zeigen, dass die Mehrheit der befragten Personen in einer städtischen Region (72%) lebt und sich zum Zeitpunkt der Umfrage in einem Mietverhältnis (56%) befindet. Die Hälfte (50%) wohnt in einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 12 Wohnungen, die durchschnittliche monatliche Kaltmiete liegt bei rund 745,00€.

Zudem wohnt die Mehrheit der befragten Personen (38%) in einem 2-Personen-Haushalt, meist zusammen mit der Partnerin oder dem Partner (47%). Der Anteil der alleinlebenden Personen ist mit 19% etwas geringer als der Anteil der Personen, die mit einem oder mehreren Kindern zusammen im Haushalt wohnen (24%). Diese Beobachtungen decken sich auch mit den häufigsten Wohnformen in ganz Deutschland (1- und 2-Personenhaushalte). Für die Pro-Kopf-Wohnfläche ergibt sich ein Mittelwert von 50qm. Da der Wert der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche jedoch von einzelnen sehr großen oder extrem kleinen Wohnflächengrößen beeinflusst werden kann, sollte an dieser Stelle ergänzend festgehalten werden, dass die meisten befragten Personen (23%) eine Wohnfläche zwischen 31 und 40 Quadratmetern pro Kopf aufweisen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer liegt daher leicht unter dem deutschlandweiten Durchschnitt von 46,5qm.

Für das Projekt OptiWohn spielen flächensparende Wohnformen eine besondere Rolle. Zum Zeitpunkt der Umfrage leben rund 8% der teilnehmenden Personen in einer gemeinschaftlichen Wohnform, die Mehrheit davon (66%) in einer Wohngemeinschaft innerhalb einer Wohnung.

3.2. Bewertung der Wohnqualität

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Wohnsituationen der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer wurde deren Bewertung der individuellen Wohnqualität näher betrachtet: Wie zufrieden sind die befragten Personen mit ihrem Wohnraum? Welche Faktoren spielen für diese Zufriedenheit eine besondere Rolle? Und welche zusätzlichen Variablen, wie zum Beispiel das Alter, die

Wohnfläche oder die Haushaltsgröße, können die empfundene Wohnqualität beeinflussen?

Insgesamt ist die Mehrheit aller befragten Personen „sehr zufrieden“ (43%) oder „eher zufrieden“ (35%) mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Die individuelle Qualität der Wohnumgebung wird von den meisten Befragten als „gut“ (34%) oder „sehr gut“ (32%) bewertet. Die wichtigsten Faktoren für die empfundene Qualität der Wohnsituation sind dabei die Kosten des Wohnens (22%), eine ruhige Wohnlage (14%) sowie eine gute Verkehrsanbindung (12%). Daneben wird die tatsächliche Wohnzufriedenheit aller befragten Personen jedoch durch weitere Faktoren beeinflusst, die bewusst oder unbewusst auf die persönliche Bewertung der Wohnsituation einwirken. So weisen z.B. folgende Merkmale eine leichte statistische Korrelation mit der individuell wahrgenommenen Wohnzufriedenheit auf:

- Privater Raum im Freien (Kendalls Tau = 0,17)
- Wohnverhältnis (Kendalls Tau = 0,28)
- Wohnfläche (Kendalls Tau = 0,24)

Demnach steigt die individuelle Wohnzufriedenheit der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer mit zunehmender Wohnungsgröße an (siehe Abbildung 1). Ein vergleichbarer Anstieg der empfundenen Wohnzufriedenheit lässt sich auch bei einer Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche beobachten. Keinen erkennbaren Einfluss haben dagegen die Anzahl der Personen im Haushalt, die Stadt-Land-Verteilung der befragten Personen sowie die möglichen Veränderungen im Zuge der Corona-Pandemie.

Neben der empfundenen Wohnqualität und Wohnzufriedenheit, wurde in der Online-Umfrage auch nach einer persönlichen Bewertung der aktuellen Wohnfläche gefragt. Diese nimmt die Mehrheit der befragten Personen als „genau richtig“ (53%) wahr. Dabei besteht ein statistischer Zusammenhang zu der tatsächlichen Größe der Wohnfläche (Kendalls Tau = 0,32); großer Wohnraum wird dementsprechend auch als „etwas zu groß“ oder „viel zu groß“ empfunden.

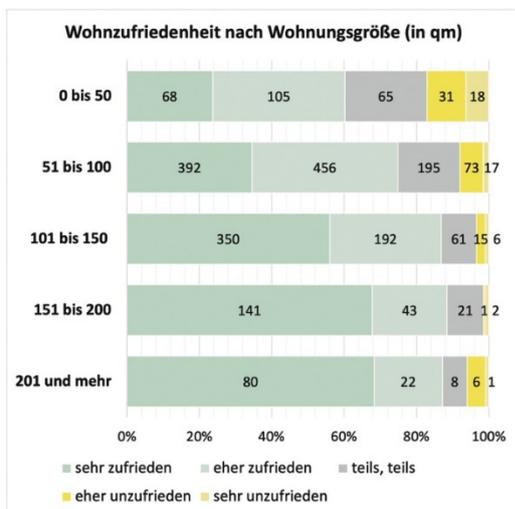


Abbildung 1: Wohnzufriedenheit nach Wohnungsgröße

3.3. Wohnberatung und Veränderungsbereitschaft

Im letzten Abschnitt der Online-Umfrage waren mögliche zukünftige Veränderungen und Pläne der befragten Personen in Bezug auf deren Wohnsituation von Interesse.

Zunächst lässt sich festhalten, dass die Mehrheit der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer in der nächsten Zeit eher zum Verbleib in der aktuellen Wohnsituation tendiert (46%). Setzt man die Frage nach der Veränderungstendenz jedoch in einen Zusammenhang mit einer möglichen Änderung der Personenzahl im Haushalt, ergibt sich ein anderes Bild: 42% der befragten Haushalte, die in den nächsten 10 Jahren mit einer Verringerung der Personenzahl rechnen, können sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen und so ihren Wohnraum der aktuellen Lebenssituation anzupassen. Bei den Haushalten, die zukünftig von ihrer Auflösung ausgehen, z.B. durch einen Umzug, liegt die Verkleinerungsbereitschaft sogar bei 45% (siehe Abbildung 2).

An dieser Stelle ergibt sich ein wichtiger Ansatzpunkt für eine Wohnraumberatung im Sinne von OptiWohn: So gilt es, den Haushalten, die sich z.B. durch den Auszug der Kinder verkleinern, adäquate Umzugsmöglichkeiten anzubieten oder Wege aufzuzeigen, wie sie in ihrer aktuellen Wohnsituation bleiben können, aber dennoch den frei gewordenen Wohnraum besser nutzen können (z.B. durch Untervermietung, Umbau oder gemeinschaftliche Wohnformen).

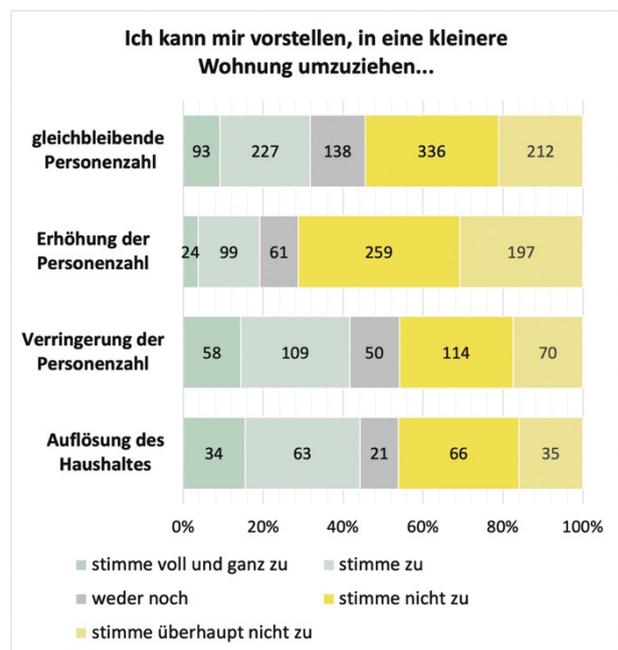


Abbildung 2: Verkleinerungsbereitschaft nach geschätzter Veränderung der Haushaltsgröße in den nächsten 10 Jahren

Das Potenzial für Wohnraumveränderungen lässt sich in den Ergebnissen der Online-Umfrage deutlich erkennen:

- 31% der befragten Personen können sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen.
- 26% können sich vorstellen, ihr Haus umzubauen, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen.

- 51% aller befragten Personen können sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen.

Dabei gibt es einige individuelle Merkmale, die die persönliche Bereitschaft für eine Wohnraumveränderung beeinflussen können. So lässt sich z.B. ein leichter statistischer Zusammenhang zwischen der Bereitschaft, sich wohnlich zu verkleinern und dem Alter der befragten Personen erkennen (Kendalls Tau = 0,14): Ältere Personen können sich demnach eher eine Verkleinerung des Wohnraums vorstellen als jüngere Befragte.

Auch die Bewertung der eigenen Wohnfläche hat einen Einfluss auf die individuelle Verkleinerungsbereitschaft (Kendalls Tau = 0,46): Wer seine Wohnfläche als etwas oder viel zu groß empfindet, ist auch eher bereit, sich zu verkleinern. Andere Faktoren wie z.B. das Haushaltseinkommen, die aktuelle Personenzahl im Haushalt, die Wohnsituation im Eigentum oder in einem Mietverhältnis, das Geschlecht der befragten Personen oder die monatliche Kaltmiete haben dagegen keinen nennenswerten Einfluss auf die Bereitschaft, in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Das größte Hemmnis in Bezug auf eine tatsächliche Veränderung der Wohnsituation, wie z.B. einen Umzug, stellt für die Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer die Schwierigkeit dar, eine „geeignete und preisgünstige Wohnung zu finden“ (87%). Zwei weitere wichtige Hinderungsgründe liegen in dem Wunsch der befragten Personen, sowohl in ihrem aktuellen Ortsteil (63%), als auch in ihrer aktuellen Wohnung bzw. Haus wohnen zu bleiben (62%).

Um diese Hemmnisse abzubauen, könnten sich kommunale Beratungs- und Unterstützungsangebote zum Thema Wohnen als hilfreich erweisen. Das Interesse an solchen Angeboten ist unter den befragten Personen jedenfalls recht groß: Die Mehrheit (36%) findet die Beratungs- und Unterstützungsangebote „interessant“ oder „sehr interessant“. Dabei stoßen vor allem die Angebote einer „Wohnberatung an einer zentralen Stelle“, „Beratung zum Wohnraumtausch“ sowie „Unterstützung bei Bauanträgen, etc.“ auf großes Interesse unter den Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmern. Bisher sind derlei Angebote jedoch nur 11% der befragten Personen bekannt.

Zuletzt hat die Online-Umfrage auch nach den Hauptmotiven bzw. übergeordneten Zielen gefragt, die Personen dazu bewegen, eine Verkleinerung ihres Wohnraumes vorzunehmen oder in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben. So kann sich die Mehrheit der befragten Personen vor allem dann eine Verkleinerung der Wohnfläche vorstellen, wenn dies zur Schonung von Ressourcen (17%) oder zur Klimaneutralität (16%) beiträgt. Für das Leben in einer gemeinschaftlichen Wohnform spricht für die befragten Personen in erster Linie eine mögliche Kostenersparnis bei Wohnen und Haushalt (23%). Dieses Motiv verliert jedoch mit zunehmendem Alter der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer an Wichtigkeit (Kendalls Tau = -0,12), sodass mehr Raum

für soziale Anreize entsteht. Ebenso steigt auch die generelle Bereitschaft, gemeinschaftlich zu wohnen, leicht an, je älter die befragten Personen sind (Kendalls Tau = 0,11). Somit könnten vor allem ältere Menschen, deren Kinder bereits ausgezogen sind, eine wichtige Zielgruppe für gemeinschaftliche Wohnprojekte darstellen.

4. Zusammenfassung

Im Zuge der Umfrageauswertung lassen sich folgende Hypothesen aufstellen, die mit Blick auf das Thema des suffizienten Wohnens von großer Relevanz sein könnten:

- Eine Bereitschaft für Wohnraumveränderungen, wie zum Beispiel Verkleinerungen oder der Umzug in eine gemeinschaftliche Wohnform, ist deutlich erkennbar; Das Interesse an Beratungs- und Unterstützungsangeboten zum Thema Wohnraum ist groß.
- Vor allem die Zielgruppe der älteren Menschen sowie der Personen, deren Haushalt sich z.B. durch den Auszug der Kinder verkleinert hat, steht Wohnraumveränderungen offen gegenüber und könnte sich von adäquaten Angeboten der Wohnraumberatungen angesprochen fühlen.
- Die größten Herausforderungen für die Umsetzung einer kommunalen Strategie zur Förderung von suffizientem Wohnen liegen in der starken kleinräumigen Verwurzelung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie in deren mangelndem Wissen über Angebote und Alternativen zum Thema Wohnraum und Wohnraumberatung.

Nun gilt es, diese Hypothesen in die Entwicklung der kommunalen Strategien in den OptiWohn-Projektstädten Göttingen, Köln und Tübingen mit einfließen zu lassen und so das flächensparende Wohnen vor Ort zu fördern. Außerdem können die vorgestellten Ergebnisse als Basis für weitere Fragestellungen und Untersuchungen dienen.

Literaturverzeichnis

- [1] Böcker, M., Brüggemann, H., Christ, M., Knak, A., Lage, J. & Sommer, B. (2020): Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung. München: oekom.
- [2] Bortz, J. & Lienert, G. A. (2008): Kurzgefasste Statistik für die klinische Forschung: Leitfaden für die verteilungsfreie Analyse kleiner Stichproben. Heidelberg: Springer Medizin Verlag.
- [3] Deschermeier, P.; Henger, R. (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. In: IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung 42, 3, 23-39.
- [4] Flade, A. (2020): Wohnen in der individualisierten Gesellschaft – Psychologisch kommentiert. Hamburg: Springer.
- [5] Hasse, J. (2019): Wohnen – eine existenzielle Herausforderung. In: Bürger & Staat 2/3 – 2019, 88-93.

- [6] Kaltenbrunner, R. & Waltersbacher, M. (2019): Wohnungsbau: Zwischen Ökonomie und Gesellschaft. In: Bürger & Staat 2/3 – 2019, 101-107.
- [7] Kohl, S., Sagner, P. & Voigtländer, M. (2019): Mangelware Wohnraum – Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten. Düsseldorf: Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (Hrsg.).
- [8] Schreiner, K. (2014): Zur Bedeutung von Umweltmerkmalen und -aneignungen im Wohnen – Konstruktion eines Fragebogens zum Wohlfühlen/Zuhausefühlen in Wohnungen. Online: <https://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/content/titelinfo/762451/full.pdf> (Stand: 26.01.2021).
- [9] Voigtländer, M. (2017): Luxusgut Wohnen – Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist. Köln: Springer.
- [10] Von Einem, E. (2016): Wohnen. Markt in Schiefelage – Politik in Not. Berlin: Springer.