

#1 Klein und modular wohnen: Flexibel sein ist der neue Plan

Zusammenfassung	1
Strategie und Hintergründe	2
Befragungsergebnisse	4
Good Practices	8
Expertentipps	11
Über diese Studie	12

Containerwerk verwandelt ausrangierte Fracht-Container in effizient gedämmte Wohnmodule. Flexibler Wohnraum, der schnell auf- und rückgebaut werden kann, wird möglich. – containerwerk.com

Das Wichtigste zusammengefasst

Wer klein und modular baut, hat so viel Wohnraum wie notwendig und hält dabei die Kosten so gering wie möglich.

Das wird immer relevanter, denn: Unser Leben ist heute weniger planbar geworden. Gleichzeitig ist in Zeiten starker Veränderung eine eigene Immobilie besonders attraktiv. Steigende Preise werden zur Herausforderung. Kleiner, aber flexibler zu planen, wird zur relevanten Lösungsstrategie. Die Ergebnisse einer repräsentativen Befragung von 1.000 Personen (Online, April 2021) zeigen:

- **Mehr als die Hälfte der befragten Hausbewohnenden geht davon aus, in 30 Jahren mit weniger Zimmern als heute auszukommen.** Wir bauen heute also größer, als es für morgen notwendig scheint.
- **79 Prozent der Befragten sind offen dafür, kleiner zu wohnen.** Voraussetzungen dafür: Grün in der Nähe, Wohnkosten oder Lage müssen dafür stimmen.
- **72 Prozent der Befragten, die in der Pandemie Hobbies verstärkt Zuhause nachgehen, wollen das auch in Zukunft tun.** Mehr als die Hälfte der Befragten, die im letzten Jahr im Home-Office arbeiteten, wollen das beibehalten. Wohnraum muss in Zukunft vor allem flexible Nutzungen ermöglichen.

Die wichtigsten Vorteile von „klein und flexibel“: niedrige Kosten in Anschaffung und Betrieb, wertbeständiges und einfacher verwertbares Investment, geringerer ökologischer Fußabdruck.



Flexible Lösung für das Zimmer, das sich die meisten Befragten zusätzlich wünschen würden: Bei Raumplus verschwindet ein ganzes Arbeitszimmer im Schrank. Es muss also nicht immer der Klapptisch sein. – raumplus.com



Foto: arnestillerphotography.com

Zusätzlicher Raum braucht keine Anbauten, sondern kann auch innerhalb einer Wohnung geschaffen werden. Sabine Stiller, Autorin des Buches „Aus 4 Zimmern mach 6 Räume“ (Prestel Verlag), schafft in hohen Zimmern mit cleveren Einbauten mehr Raum (siehe auch Expertentipps auf Seite 11). – 4z6r.de

Klein, aber mein und flexibel auch noch

Das Leben in unserer Gesellschaft ist weniger planbar als früher. Die Corona-Pandemie hat das gezeigt. Gleichzeitig wird gerade in Zeiten starker Veränderung eine eigene Immobilie besonders attraktiv.

Wer klein und modular baut, hat so viel Wohnraum wie notwendig und hält die Kosten so gering wie möglich.

Klein zu planen bedeutet, Geld, Grundstück und die eigene Energie auf das zu fokussieren, was einem wirklich wichtig ist.

Wer achtsam damit umgeht, profitiert nicht nur in der Planung, sondern auch im Leben danach.

Modular zu planen heißt, Grundriss und Bauweise möglichst flexibel zu gestalten. So kann durch das Einziehen einer neuen Wand aus einer Dreizimmer- eine Vierzimmerwohnung werden. Oder durch das Entfernen einer Wand wird ein traumhaft geräumiges Atelier.

Smarte Ansätze machen aus „klein“ ziemlich groß und sexy.

Trendsetter und Innovationen zum „Minimalist Living“ kommen u. a. aus Metropolen wie London oder New York, wo Wohnfläche besonders teuer ist.

Darum ist „klein und flexibel“ zukunftsfit

optimale Wohnqualität bei geringeren Kosten

Eine effizient und flexibel geplante Immobilie kann in jeder Situation genau das leisten, was gerade gebraucht wird. Flexible Wohneinheiten lassen sich erweitern, zurückbauen oder auf ein anderes Grundstück transportieren.

geringere Aufwände zur Instandhaltung

Wer so klein wie möglich plant, hat mehr Zeit und Geld für das Wesentliche. Die Gründe: niedrigere Betriebskosten und weniger aufzuräumen sowie zu putzen.

leicht zu vermieten oder zu verkaufen

Wer klein kauft, hat ein wertbeständiges Investment bei einem Minimum an finanziellen Verpflichtungen. Kleine Wohneinheiten lassen sich leichter und profitabler vermieten oder verkaufen.

höhere Kostensicherheit bei Errichtung oder Sanierung

Kleine Häuser oder Sanierungsvorhaben erlauben ein schnelles und kosteneffizientes Vorankommen.

umweltfreundlich und ressourcenschonend

Umwelt und Klima profitieren nachhaltig, weil bedeutend weniger Ressourcen verbraucht werden und der Heizwärmebedarf mit dem Raumvolumen abnimmt.

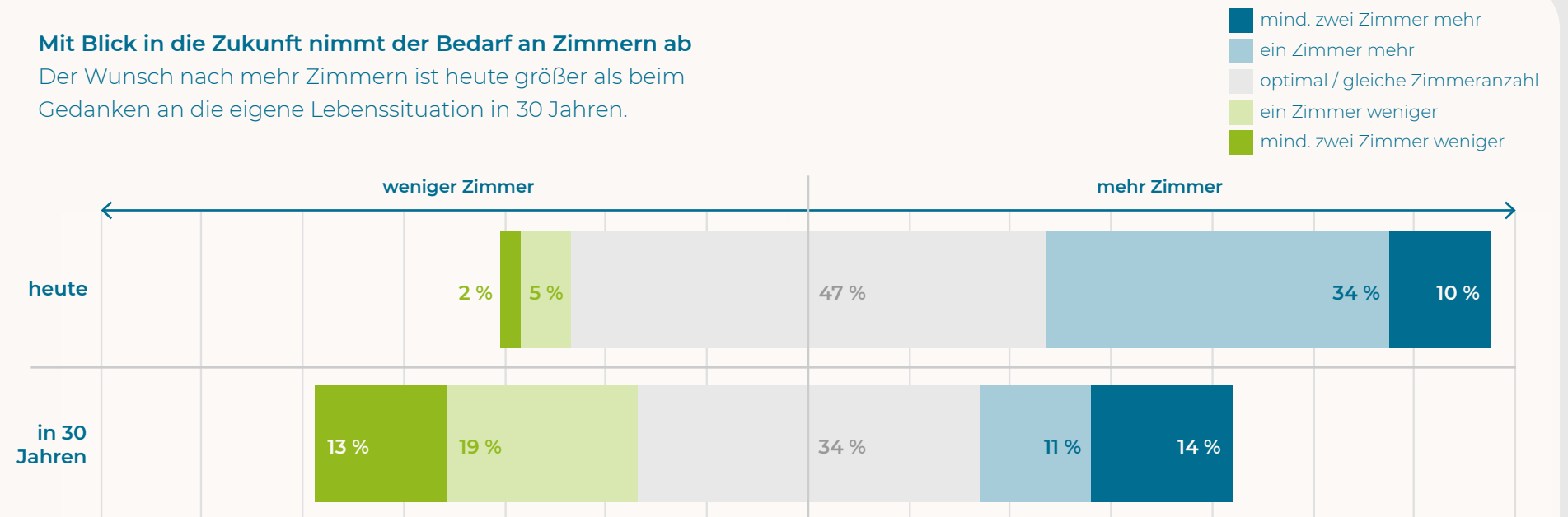
28 %
 der Personen, die in einem Haus leben, wünschen sich heute mindestens ein Zimmer mehr. Wenn sie an ihr Leben in 30 Jahren denken sind es noch **10 %**

Wir wohnen heute zu groß für morgen

- Heute wünschen sich rund **44 Prozent der Befragten** mehr Zimmer; nur 7 Prozent könnten sich weniger Zimmer vorstellen. Für ihr Leben in 30 Jahren rechnen rund 25 Prozent mit mehr Platzbedarf, jedoch 32 Prozent mit weniger.
- **Der größere Teil der Befragten (56 Prozent)**, der in einem Haus wohnt, ist heute zufrieden mit der bestehenden Zimmeranzahl. Mehr als die Hälfte geht allerdings davon aus, dass sie in Zukunft weniger Zimmer benötigt.
- **Jeder Achte, der in einem Haus wohnt**, könnte bereits heute auf mindestens ein Zimmer verzichten.

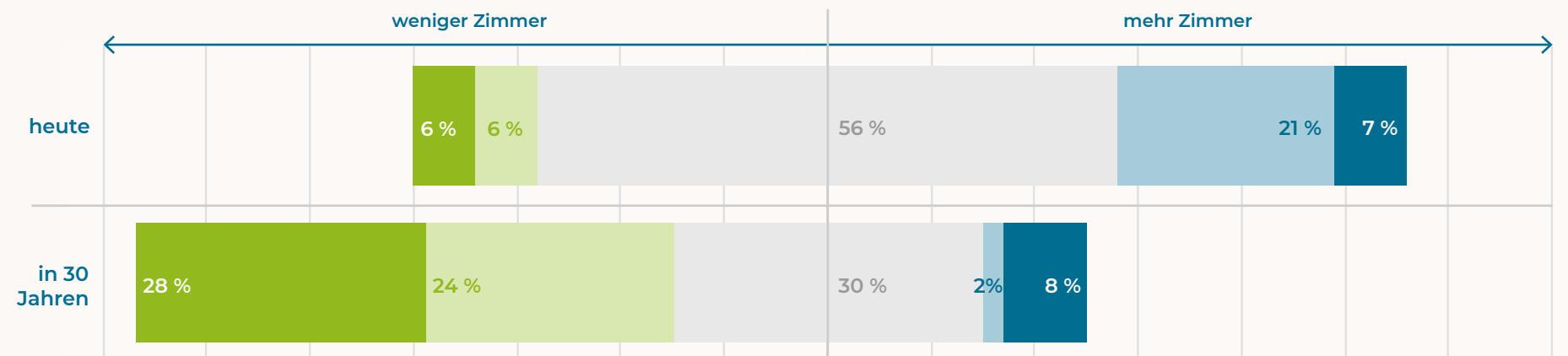
Mit Blick in die Zukunft nimmt der Bedarf an Zimmern ab

Der Wunsch nach mehr Zimmern ist heute größer als beim Gedanken an die eigene Lebenssituation in 30 Jahren.



Zu viele Zimmer für Hausbewohner/-innen?

Die Mehrheit der Befragten, die in einem Haus wohnen, geht davon aus, in Zukunft weniger Zimmer zu benötigen.



N = 1.000; davon 592 Wohnungsbewohner/-innen und 336 Hausbewohner/-innen (fehlende auf 1.000 keine Angabe oder anderes); Fragestellungen: „Hätten Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung bzw. Haus gerne mehr oder weniger Zimmer? Oder passt es

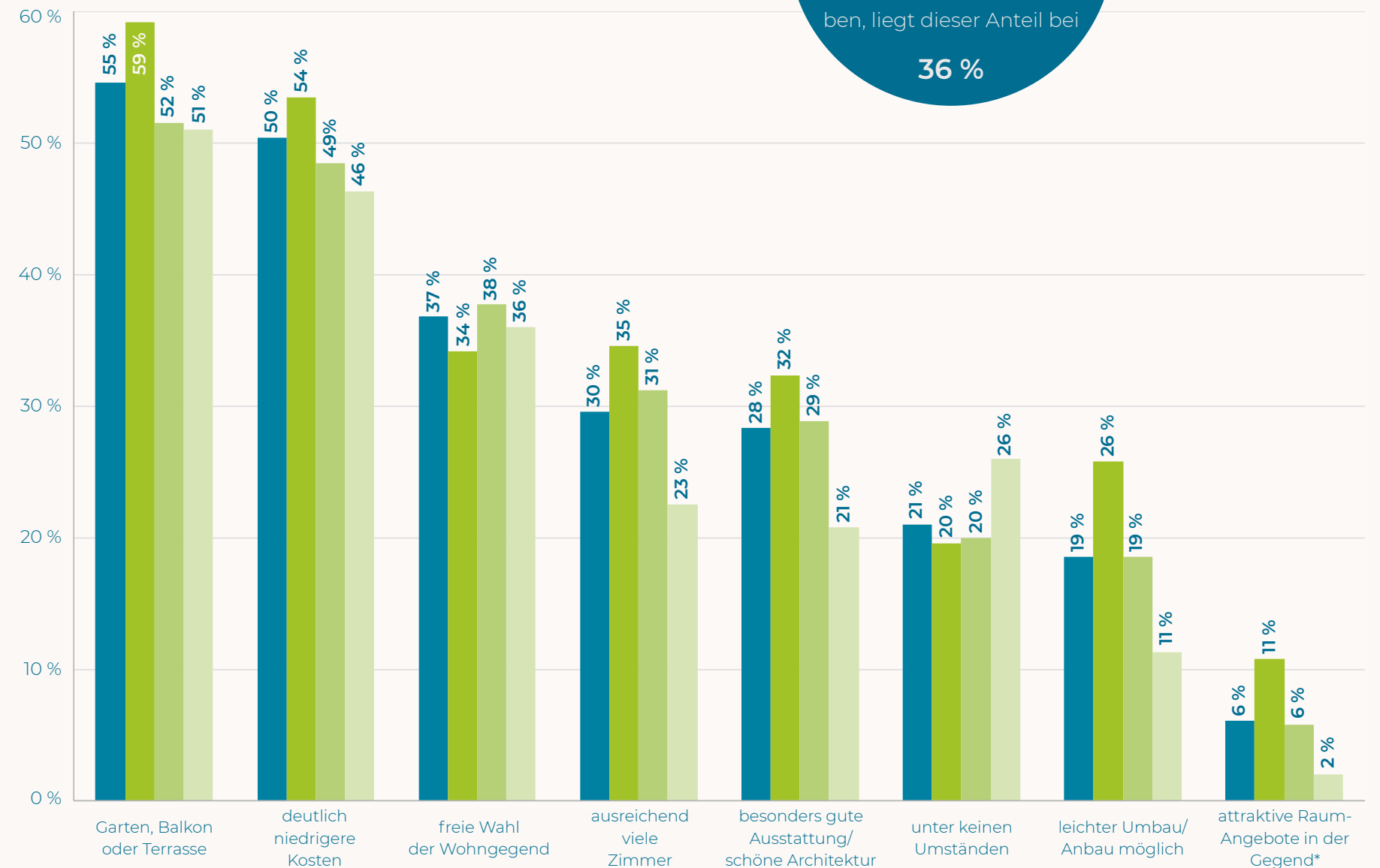
so, wie es ist?“ sowie „Und wenn Sie an Ihr Leben in 30 Jahren denken: Glauben Sie, benötigen Sie dann mehr oder weniger Zimmer, als Sie heute haben?“

Offen für „small is beautiful“

- **79 Prozent** sind unter bestimmten Umständen offen dafür, kleiner zu wohnen, als in der Wunschvorstellung.
- Die wichtigsten Gründe, für die man auf Platz verzichten würde: **Räume im Grünen, geringere Kosten, freie Wahl der Wohngegend.**
- **Jüngere Generationen sind offener und flexibler.** Für sie sind die Möglichkeiten, selbst umzubauen, oder einen Raum auswärts zu nutzen (z. B. einen Co-Working-Space) relevanter als für Ältere.

Kompromissbereitschaft vorhanden

Grün, günstig, gut gelegen – diese Faktoren sind den Befragten wichtiger als die Größe der Wohnimmobilie.



N = 1.000; davon 260 20- bis 35jährige; 260 36- bis 49jährige; 400 50- bis 69jährige;
 Fragestellung: „Unter welchen Umständen wären Sie bereit, in einer Wohnung bzw. einem Haus zu leben, das kleiner als Ihre Wunschvorstellung ist?“

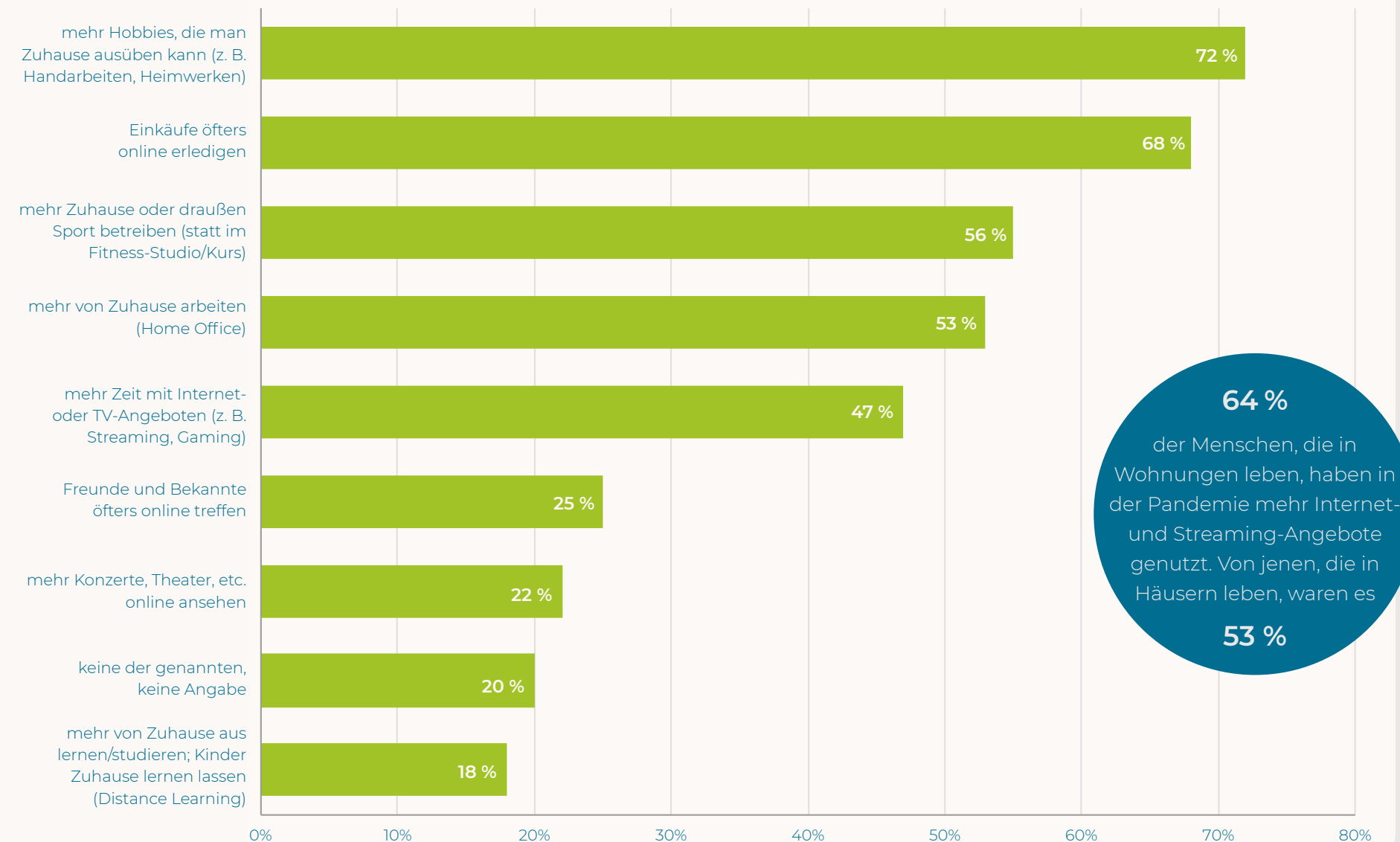
* (z. B. Gemeinschaftsbüros)

Bedürfnisse ändern sich manchmal ganz plötzlich

- **Über die Hälfte der Befragten**, die in der Pandemie mehr von Zuhause arbeiten, werden das voraussichtlich auch in Zukunft tun.
- **72 Prozent** der Befragten, die im letzten Jahr mehr Hobbies Zuhause ausübten, wollen das auch in Zukunft beibehalten.

Gleich viel Raum – mehr Möglichkeiten?

In der Pandemie wurden viele Tätigkeiten nach Hause verlegt. Vieles davon wird bleiben.



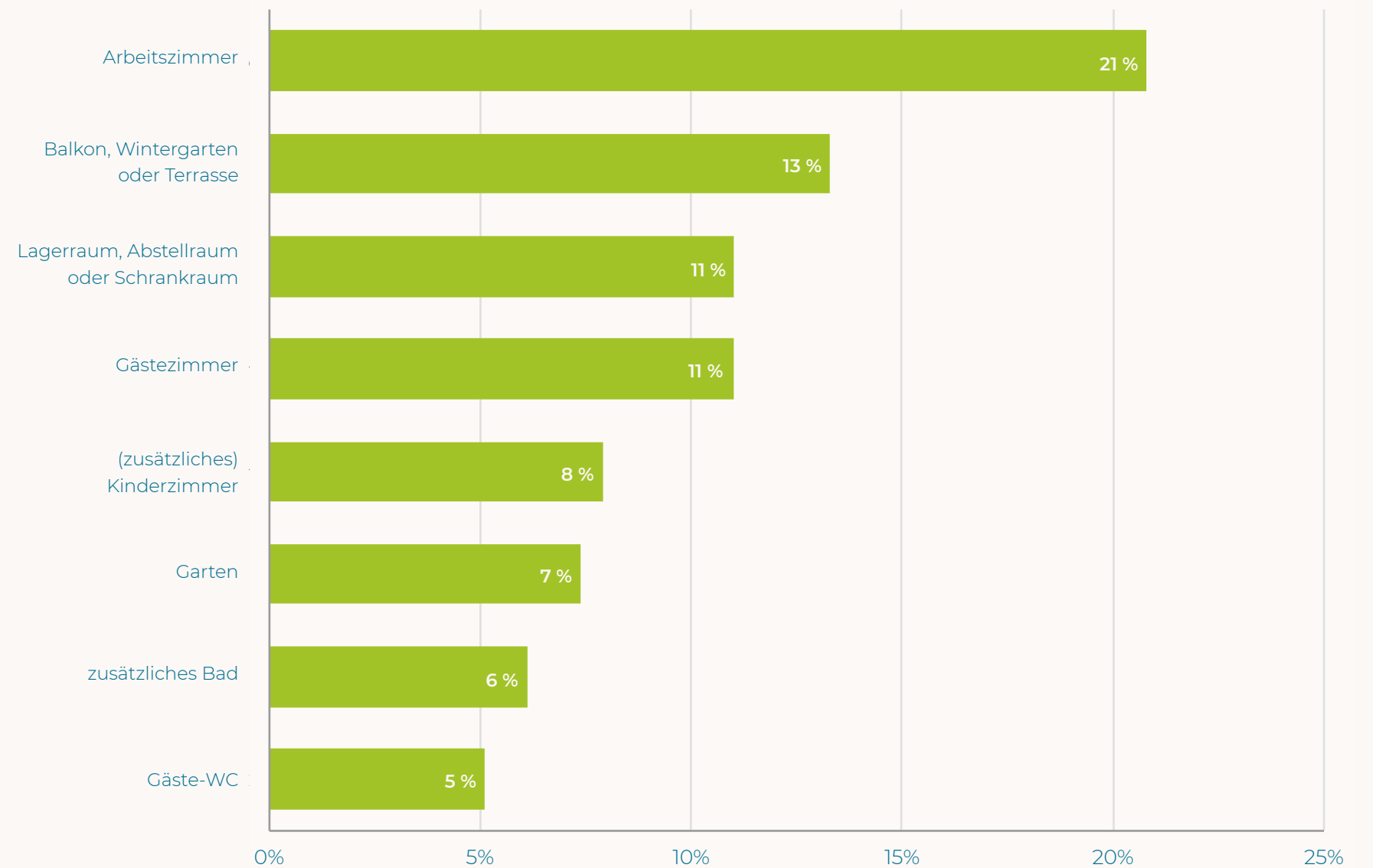
N = 874 (= alle Befragten, die zumindest eine der angegebenen Veränderungen in ihrem Alltag während der Pandemie angaben). Fragestellung: „Welche [von diesen Veränderungen] werden Sie voraussichtlich auch nach Corona beibehalten?“

Wunschzimmer Nr. 1: Büro

- Wenn sich die Befragten ein zusätzliches Zimmer wünschen könnten, liegt das **Arbeitszimmer** an der ersten Stelle, gefolgt von Balkon / Wintergarten / Terrasse und Lagerräumen.

Ganz oben auf der Wunschliste: ein Arbeitszimmer

Wer ein zusätzliches Zimmer möchte, wünscht sich am ehesten ein Arbeitszimmer



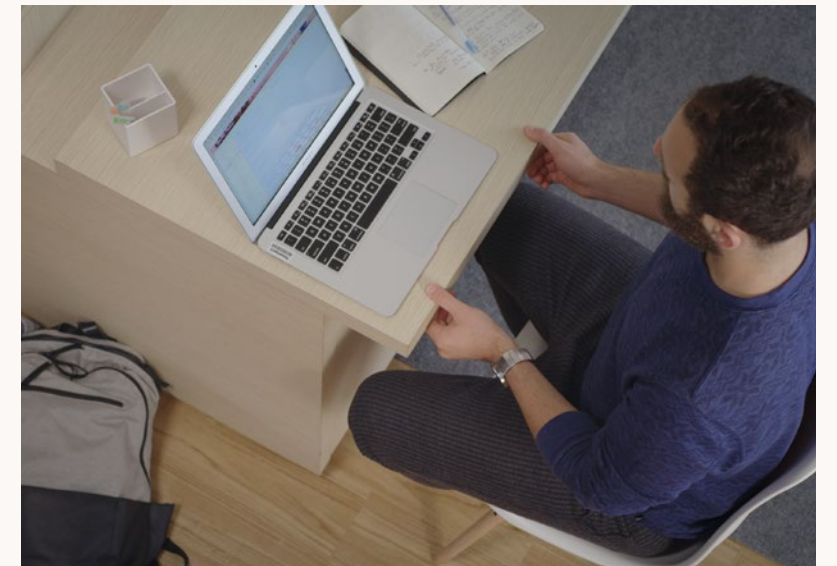
N = 1.000; Fragestellung: „Und wenn Sie sich einen zusätzlichen Raum in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung wünschen könnten – was wäre das?“



Vom Tinyhouse lernen

Auch wenn das Tinyhouse für viele einfach nicht das Richtige und doch ein bisschen klein ist. Zum Thema „Klein und flexibel wohnen“ lässt sich hier einiges lernen. Die volle Höhe des Raums wird ausgenutzt. Das ist auch in Wohnungen relevant, wenn es um Stauraum für Dinge geht, die nicht täglich gebraucht werden. Ausgeklügelte Grundrisse verlaufen über mehrere Ebenen.

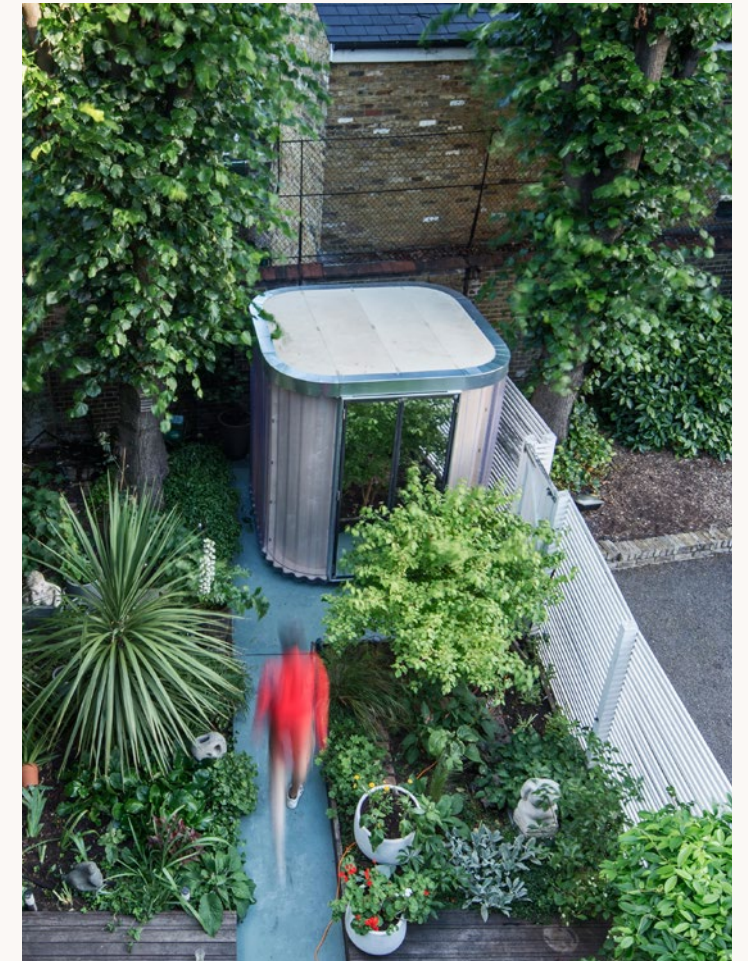
So findet ein Schlafbereich angenehm Platz über einem Badezimmer – wie in diesem Beispiel von KODA by Kodasema (kodasema.com). Die volle Höhe des Raums wird Zentimeter für Zentimeter sorgfältig geplant und multifunktional genutzt. Das Ergebnis: maximale Wohnqualität auf minimaler Grundfläche.



Ein Möbel, viele Möglichkeiten

Die Rechnung „Gleicher Wohnraum = mehr Möglichkeiten“ geht auf, wenn sich das Mobiliar so flexibel wie das Leben erweist. Viele „Zusatzfunktionen“ wie z. B. ein Gästebett oder einen Hobby-Arbeitsplatz benötigen wir nur selten oder für eine gewisse Zeitspanne. Dafür reichen Möbel, die auf- oder weggeklappt werden können, oder Zwischenwände, die sich verschieben oder temporär aufstellen lassen. Der zugeklappte Schreibtisch macht dann Platz für die Yogamatte.

Bei Ori wird mittels Robotertechnik aus dem Multimedia-Regal ein begehbare Kleiderschrank, ein Schlafbereich und/oder ein Schreibtisch (oriliving.com).



Raum on demand

Modular bauen – dafür gibt es bereits viele Anbieter, die beispielsweise auf Container-Basis modulare Eigenheime anbieten, die nach Bedarf wachsen oder schrumpfen können. Manchmal muss es aber einfach schneller, günstiger und einfacher gehen. Auch dafür lässt es sich auf Tinyhouse-ähnliche Konstruktionen zurückgreifen.

Boano Prišmontas haben ein Pop-Up-Garden-Office entwickelt, das sowohl im Vorgarten als auch im kleinsten städtischen Innenhof Platz findet. Basierend auf digitaler Konstruktions- und Produktionstechnik, lässt sich der Pod innerhalb eines Tages aufstellen und ist auch für die Winterzeit ausreichend isoliert (myroominthegarden.co.uk).

Das rät die Expertin

„Planen Sie für
das aktuelle Leben,
aber bleiben Sie
flexibel.“

Sabine Stiller

Arbeitsraum statt Arbeitszimmer

Wer im Homeoffice sitzt, arbeitet am besten dort, wo tagsüber keine anderen Familienmitglieder sind. Unabhängig davon, ob man seinen Arbeitsraum im Schlafzimmer oder in der Essküche schafft. Wichtig ist, dass er am Ende eines Arbeitstages nicht mehr zu sehen ist. Dafür eignen sich aufklappbare Schreibtische oder ein Schrankbereich, in dem Ordner und Laptop auf die Schnelle verschwinden können.

Möbel statt Wand

Regale oder Kleiderschränke sind ideale Raumteiler. Tischler können das perfektionieren. Auch „Marke Eigenbau“ ist möglich: Auf bestehende Schränke wird beispielsweise eine MDF-Platte von Decke zu Boden angebracht und fertig ist der Raumteiler. Oberlichter in Zwischenwänden oder Deckenleuchten sorgen für ausreichend Tageslicht in den abgetrennten Räumen.

Vorausschauend planen

Tipps für Hausbauer, die flexibel bleiben wollen: Wer auf eine Fußbodenheizung verzichtet, dem fällt ein späterer Umbau bedeutend leichter. Zudem sollte man auf ausreichend Auslässe für Licht und Steckdosen achten und lieber zwei Hängeleuchten pro Raum einplanen anstelle von einer. Zwischenwände, die nicht auf den Estrich, sondern auf den Bodenbelag gesetzt werden, sind maximal flexibel – und lassen mit der richtigen Dämmung trotzdem wenig Schall durch.



Foto: arnestillerphotography.com

Sabine Stiller

Autorin des Buches „Aus 4 Zimmern mach 6 Räume“
erschienen im Prestel Verlag – 4z6r.de

Über die Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“

Die eigene Wohnung, das eigene Haus – das ist immer noch der Lebensraum für viele. Aber die Umstände ändern sich oft schneller als der erste Grundriss. Lebensplanung braucht heutzutage die Bereitschaft, flexibel zu sein. Jeder, der ein Haus baut oder eine Wohnung kaufen will, kennt das. Corona ist dafür ein Beispiel, das uns alle betrifft. Damit es uns gut geht, sollten wir das neue Zuhause mit Rücksicht auf Umwelt und Gesellschaft bauen. Und schließlich sollen die eigenen vier Wände Freiheit bringen und kein finanzielles Bauchweh. Es gibt also viele Punkte, auf die man achten muss.

Deshalb stellt der unabhängige Immobilienkreditvermittler BauFi24 im Rahmen der Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“ in insgesamt sieben Ausgaben Trends, Bedürfnisse und Strategien für die Zukunft vor. Denn vorausschauend zu bauen und zu wohnen bedeutet eine höhere Lebensqualität für sich selbst und mehr Freude an den eigenen Entscheidungen. Zudem ist es nachhaltig für Gesellschaft und Umwelt.



Impressum

Herausgeber: BauFi24 Baufinanzierung AG,
Kattrepelsbrücke 1, 20095 Hamburg

Ansprechpartnerin: Anna Friedrich, T: +49 (0)151-18600747,
a.friedrich@bauFi24.de

Konzept, Redaktion: measury Sozialforschung OG

Online-Befragung: respondi AG

Grafik, Layout: Nathalie Posch

Fachliche Beratung: DI Nikolas Kichler

**Redaktionelle Mitarbeit
und Recherche:** Sabine Koppe,
Otherways Emergent Futures

Methodik: Für diese Studie wurde im April 2021 eine Online-Befragung von 1.000 Personen in Deutschland zwischen 14 und 69 Jahren, repräsentativ nach Alter und Geschlecht, durchgeführt.

