ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Dittrich-Wesbuer, Andrea; Hilti, Nicola

Book Part

Multilokales Wohnen und Wohnungsmärkte

Provided in Cooperation with:
ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Suggested Citation: Dittrich-Wesbuer, Andrea; Hilti, Nicola (2020) : Multilokales Wohnen und Wohnungsmärkte, In: Danielzyk, Rainer Dittrich-Wesbuer, Andrea Hilti, Nicola Tippel, Cornelia (Ed.): Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen: ein Kompendium, ISBN 978-3-88838-097-6, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, pp. 229-234,
https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-0976325

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/218788

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-nd/3.0/de/

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

AKADEMIE FÜR
RAUMENTWICKLUNG IN DER
LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

Dittrich-Wesbuer, Andreas; Hilti, Nicola:

Multilokales Wohnen und Wohnungsmärkte

URN: urn:nbn:de:0156-0976325

CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 229 bis 234

In:
Danielzyk, Rainer; Dittrich-Wesbuer, Andrea; Hilti, Nicola;
Tippel, Cornelia (Hrsg.) (2020):
Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen:
ein Kompendium.
Hannover = Forschungsberichte der ARL 13

Andrea Dittrich-Wesbuer, Nicola Hilti

MULTILOKALES WOHNEN UND WOHNUNGSMÄRKTE

Gliederung

1 Vielfalt an Lebensformen – Vielfalt an Unterkunftsformen
2 Physische und soziale Wohnbedürfnisse multilokal Wohnender
3 Die Perspektive der lokalen Akteure
4 Herausforderungen jetzt und in Zukunft
Literatur

Kurzfassung
Multilokal Lebende nutzen sehr unterschiedliche Behausungen an den jeweiligen Wohnsitzen. Dies korrespondiert mit der Vielzahl an Formen dieser Lebensweise, die sich quer durch alle Schichten der Bevölkerung zieht und sich vermutlich weiter ausbreiten wird. Es ist davon auszugehen, dass multilokales Wohnen auf verschiedenen Ebenen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat – auf der kleinräumigen Ebene des Hauses bzw. der Wohnung, im Quartier sowie auf gesamtstädtischer Ebene. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Bedingungen auf den städtischen Wohnungsmärkten gilt es, spezifische Strategien zur Anpassung bzw. Ergänzung von Wohnungsbeständen zu entwickeln.

Schlüsselwörter
Multilokalität – Wohnungsmärkte – Wohnbedürfnisse – Wohnungswirtschaft – multilokale Lebensweise

Multilocal living and housing markets

Abstract
Multilocals use various dwellings at their different places of life. This corresponds to the multitude of forms of this way of life, which is spreading across all strata of the population and is likely to spread further. It can be assumed that multilocal arrangements influence the housing market – on the small-scale level of the house or apartment, in the neighbourhood and on an urban level in general. Against the background of different conditions on urban housing markets, it is necessary to develop specific strategies for adapting or supplementing housing stock.

Keywords
Multilocality – Housing markets – Housing needs – Housing Sector – Multilocal lifestyle

1 Vielfalt an Lebensformen – Vielfalt an Unterkunftsformen

Vor dem Hintergrund des spätmodernen gesellschaftlichen Wandels wächst der Anteil der Menschen, die multilokal an und zwischen mehreren Wohnsitzen leben. Die Ursachen für diese Lebensführung sind vielfältig: Sie reichen von freizeitorientierten über berufsbedingte bis hin zu partnerschaftlichen oder familiären Beweggründen – nicht selten überlagern sich diese auch. In der Vielfalt der Ausprägungsformen des multilokalen Wohnens kommen verschiedene Anforderungen in Bezug auf die erforderliche Mobilität *zwischen* den Wohnorten sowie in Bezug auf das Wohnen *an* den Orten zum Ausdruck.

Multilokal Wohnende nutzen sehr unterschiedliche Behausungsformen an den jeweiligen Wohnsitzen. Neben dem eigenen oder gemieteten Haus oder der eigenen oder gemieteten Wohnung leben sie im WG-Zimmer, im Zimmer in Untermiete, im Elternhaus, im Hotelzimmer, im Internatszimmer, im Personalhaus, im Boardinghaus, auf dem Sofa eines Freundes, auf der Almhütte, im Wohnmobil, auf dem Ausziehbett im Büro, in der Schiffskajüte, im Hausboot u.a.m. Eine vertiefte Betrachtung des Phänomens des multilokalen Wohnens führt unweigerlich zu einer derart bunten Palette an Behausungen. Diese Palette, die vielfach Lebensweisen außerhalb von üblichen Lebensentwürfen und registrierten Wohnsitzen einschließt, ist ein Grund, warum die statistische Erfassung der Alltagsrealität der Menschen stark hinterherhinkt (s. Dittrich-Wesbuer/Sturm zu Amtliche Daten und Nicht-amtliche Daten in diesem Band).

Eine grobe kategoriale Ordnung der Unterkunftsformen könnte folgendermaßen aussehen (Hilti 2013: 25 f.; 2015: 318):

> Etliche von multilokal Wohnenden genutzte Behausungen sind nicht auf diese spezifische Zielgruppe zugeschnitten, das heißt, es handelt sich um Häuser, Wohnungen oder Zimmer, die ebenso gut für monolokales Wohnen genutzt werden können.

> Eine wachsende Anzahl an Unterkünften jedoch wird speziell für den Bedarf des temporären Wohnens geschaffen (Rolshoven/Winkler 2009): So werden multilokal Lebenden über „Zweitwohn-Agenturen“ möblierte Wohnungen angeboten. Boardinghäuser, auch „Serviced Apartments“ genannt, bieten voll möblierte Zimmer oder Kleinwohnungen inklusive hotelähnlicher Serviceleistungen an. Dabei lässt sich beobachten, dass diese Boardinghäuser in den letzten Jahren ihre Zielgruppen zunehmend diversifiziert haben. Beispielsweise werden sie auch als Wohnmöglichkeit auf Zeit in Zusammenhang mit persönlichen Lebensumständen genutzt, etwa bei der Trennung von Vätern und ihren Kindern nach einer Scheidung. Wie differenziert das Spektrum der Nachfragerinnen und Nachfrager sein kann, zeigt auch die Planung des Boardinghauses „b20 – serviced apartments bern“ der Baugenossenschaft Aare in Bern. Hier wurden in der Marktanalyse zehn relevante Zielgruppen identifiziert: Geschäftsreisende bzw. „Jobnomaden“ (z.B. der hochqualifizierte IT-Spezialist), der temporäre Arbeitnehmer aus dem EU-/EFTA-Raum, der Mitarbeiter öffentlicher Einrichtungen (z.B. die Universitätsdozentin oder der Spitalsangestellte), der Typ „plötzlich Single“, der Wochenaufent-

halter (rechtlicher Aufenthaltsstatus für Wochenpendler in der Schweiz), die Studentin, der Jugendliche mit erster eigener Wohnung, Personen, die aufgrund von Sanierungen eine Zwischenwohnlösung benötigen, der Besucher oder Angehörige einer ausländischen Botschaft und schließlich das Liebespaar, das ein Nest für diskrete Stunden sucht (Baugenossenschaft Aare 2013).

Verschiedene Nachfragerinnen und Nachfrager bringen spezifische Nutzungsstrukturen mit sich. So sind viele der Boardinghäuser auf eine äußerst heterogene Bewohnerschaft ausgerichtet: Neben einzelnen Tagen, Wochen und Monaten sind auch mehrjährige Aufenthalte im sogenannten „long stay" möglich – wenngleich eher die Ausnahme.

2 Physische und soziale Wohnbedürfnisse multilokal Wohnender

Offensichtlich geraten die multilokal Wohnenden als Klientel in den Fokus der Wohnungswirtschaft. Welche Wohnbedürfnisse sie im Einzelnen haben und ob sich diese tatsächlich von denjenigen „Monolokaler" unterscheiden lassen, muss derzeit weitgehend offenbleiben. Aus den wenigen vorliegenden Untersuchungen geht hervor, dass zumindest ein Gutteil der berufsbedingt multilokal Wohnenden besonderes Augenmerk auf eine Lage legt, die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, alltäglichen Versorgungseinrichtungen und verkehrlicher Infrastruktur sicherstellt (Reuschke 2010). Weiterhin wird der Preis eine wichtige Rolle spielen, da an einem weiteren Ort ebenfalls Wohnkosten und generell erhebliche Mobilitätskosten anfallen. Die Bedeutungen der Wohnungen und des sie umgebenden Quartiers können dabei ein weites Spektrum aufspannen: Ob sie auf die Basisfunktion des „Übernachtens" reduziert werden, sich als Ort des „Residierens" symbolisch aufgeladen zeigen oder als privater Lebensort soziale Funktionen des „Heimischseins" bedienen (Hannemann 2010) ist stark von den individuellen Vorlieben und Möglichkeiten abhängig.

Es lässt sich insgesamt festhalten, dass multilokales Wohnen mindestens auf drei Ebenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat:

> Auf der Ebene des Hauses oder der Wohnung finden wir beispielsweise das Phänomen der „atmenden Bewohnerschaft", das heißt, ein Haushalt, dessen Zusammensetzung sich nicht nur chronologisch im Lebensverlauf, sondern mitunter von Woche zu Woche stark verändert, etwa bei Familien im Kontext von Trennung und Scheidung (s. Schier in diesem Band) oder bei Berufsmobilität (s. Tippel in diesem Band) oder auch bei Großeltern, welche regelmäßig ihre Enkelkinder zur Betreuung aufnehmen (s. Fischer zu Familien in diesem Band). Vor dem Hintergrund solcherart flexibilisierter und mobilisierter Lebensführung stellen sich Fragen an Flächennutzungsflexibilität und -neutralität oder an Zwischen- und Mehrfachnutzung von Nutzflächen.

> Ebenso – nun auf der Ebene von Siedlung/Quartier – kommen Fragen nach Funktion und Integration von Nachbarschaften unter den Bedingungen von temporärer Abwesenheit auf. Hier ist von ambivalenten Folgen auszugehen: Die immer wieder geäußerte – und in manchen Fällen zutreffende – Befürchtung einer Belastung von

Nachbarschaften durch verringerte Ortsbindung und Teilhabe am örtlichen gesellschaftlichen Leben stehen Erkenntnisse gegenüber, die Multilokalität als Strategie beschreiben, Bindungen an einen Ort und somit lokales Engagement aufrechtzuerhalten (Hilti 2013; Petzold 2013).

> Und schließlich gilt es, auf Stadtebene zu diskutieren, was die Ausbreitung multilokaler Wohnarrangements für die Wohnungsmärkte und die Standortentscheidungen unterschiedlicher Akteure bedeutet und welche Wirkungen sich für Mobilitäts- und Dienstleistungsinfrastrukturen ergeben (s. Danielzyk/Dittrich-Wesbuer in diesem Band).

3 Die Perspektive der lokalen Akteure

Die private Wohnungswirtschaft entdeckt multilokal Wohnende zunehmend als Marktlücke, wobei vor allem zahlungskräftigere Gruppen (u.a. für Boardinghäuser) avisiert werden. Lokale Planerinnen und Planer sowie Akteure der kommunalen Wohnungswirtschaft scheinen dagegen nur in Einzelfällen Handlungsbedarf zu sehen (Dittrich-Wesbuer/Eichhorn/Tippel 2014). Die Befragten aus Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen bestätigten zwar, dass multilokale Lebensweisen ein Trend sind, der sich in der Zukunft noch verstärken wird. Sie beschränken sich allerdings in ihrem professionellen Handeln bislang meist auf Beobachtungen bzw. – in Ermangelung valider Informationen – auf Mutmaßungen (s. Danielzyk/Dittrich-Wesbuer in diesem Band). Interessant sind die geäußerten heterogenen Bewertungen und Wahrnehmungen von multilokalen Phänomenen, die mit den jeweiligen lokalen Gegebenheiten in Verbindung gebracht werden können. So werden multilokal Lebende in Städten mit Wachstumsdruck in ihrer Eigenschaft als zusätzliche Nachfragerinnen und Nachfrager auf ohnehin angespannten Märkten thematisiert. Anders in schrumpfenden Städten, wo sie durch Aufrechterhaltung ihrer Wohnpraxis – zumeist aus Gründen der Ortsverbundenheit – eine gewisse Stabilität von Wohnungsnachfrage und Bewohnerzahl sowie von Nachbarschaften garantieren. Multilokalität wird folglich sowohl als Risiko als auch als Chance für die Wohnungsmärkte und für Stadtentwicklung wahrgenommen (Dittrich-Wesbuer 2015).

Allerdings gibt es auch heute bereits Beispiele für wohnungswirtschaftliche Strategien und Maßnahmen in den Kommunen mit direktem Bezug zu multilokal Wohnenden. So wirbt beispielsweise die Entwicklungsgesellschaft HafenCity Hamburg GmbH auf ihrer Webseite für die Neubauquartiere gezielt um multilokale Haushalte, die dort – so der Online-Text – den auf ihren Bedarf zugeschnittenen Wohnraum mitsamt der entsprechenden Infrastruktur finden[1] (s. Menzl in diesem Band). Noch einen Schritt weiter geht Wolfsburg: Diese „Stadt in Bewegung" – so das derzeitige kommunale Leitbild – weist durch die Volkswagen AG einen überdurchschnittlich hohen Anteil an berufsbedingt Multilokalen auf (s. Leubert in diesem Band). In einem von der Stadt initiierten Bündnis für Wohnen, das Akteure aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie lokale Arbeitgeber umfasst, wird eine Strategie zum multilokalen und temporären Wohnen konzipiert und umgesetzt. Adressiert werden unterschiedliche Zielgruppen

1 http://www.hafencity.com (07.08.2019).

wie Geschäftsreisende, Expatriats, Arbeitspendler, Praktikantinnen und Promovierende, denen ein diversifiziertes Wohnangebot aus WG-Zimmern, Einraumwohnungen und Wohnungen in Pent- und Boardinghäusern bereitgestellt werden soll. Multilokale und temporäre Bewohnerinnen und Bewohner werden hier in ihrer Vielfalt ausdrücklich als Chance für die Entwicklung der Stadtgesellschaft bewertet (Leubert 2013).

4 Herausforderungen jetzt und in Zukunft

Wohnungsmärkte werden zunehmend differenzierter. Gerade in den großen Städten wird die Struktur der Bewohnerschaft bunter und die Nachfrage nach Wohnformen jenseits der abgeschlossenen Kleinwohnung mit Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer stärker (Hannemann 2010). Multilokal Wohnende sind ein bedeutsamer Teil und Indikator dieser Entwicklung.

Es gibt zahlreiche Indizien für ihre steigende Bedeutung als Zielgruppe(n) für den Wohnungsmarkt. Allerdings sind sie nur teilweise identifizierbar, da der Anteil informeller Formen und Spielarten mutmaßlich recht hoch ist. Die Wohnweisen und bedürfnisse der Multilokalen sind sehr heterogen sowie von regionalen Unterschieden und Besonderheiten geprägt, sodass keine allgemeine wohnungsmarktbezogene Strategie entwickel- und anwendbar scheint. Vor diesem Hintergrund und im Zuge der weiteren Pluralisierung und Ausdifferenzierung von Lebensformen werden die Wohnungswirtschaft und insbesondere ihr Selbstverständnis herausgefordert: Es wird zunehmend darauf ankommen, nicht nur „hardware“ anzubieten, sondern auch „software“. Nicht zuletzt liegt die Herausforderung darin, dass die Veränderungen in der Lebensführung weitaus dynamischer sind als die Veränderungen des Wohnungsbestandes (Huber 2008: 61). Insofern geht es auch wesentlich darum, Strukturen zu schaffen, „die das Nicht-Übliche, das Nicht-Vorgesehene und Nicht-Vorauszusehende zulassen“ (Gysi 2009: 23).

Literatur

Baugenossenschaft Aare (2013): Ansatz Marketingkonzept Brünnen Baufeld 20: Temporäres Wohnen mit Service in persönlicher Atmosphäre. Bern (unveröffentlichtes Papier).
Dittrich-Wesbuer, A. (2015): Multilocality – New Challenges for Urban Development and Policies in Germany? In: TRIALOG – Zeitschrift für Planen und Bauen im globalen Kontext 116/117, 10-16.
Dittrich-Wesbuer, A.; Eichhorn, S.; Tippel, C. (2014): Relevanz multilokaler Phänomene in der Stadtentwicklung. Ergebnisse aus Expertenbefragungen in Nordrhein-Westfalen. In: Hamman, P.; Maurice, B.; Duchêne-Lacroix, C.; Freytag, T.; Kramer, C. (Hrsg.): Questionner les mobilités résidentielles à l'aune de la multilocalité. Strasbourg, 357-375.
Gysi, S. (2009): Zwischen Lifestyle und Wohnbedarf. In: Glaser, M. A.; Eberle, D. (Hrsg.): Wohnen – im Wechselspiel zwischen privat und öffentlich. Sulgen, 10-23.
Hannemann, C. (2010): Heimischsein, Übernachten und Residieren – wie das Wohnen die Stadt verändert. In: Aus Politik und Zeitgeschichte (17), 15-20.
http://www.bpb.de/files/U8HQVX.pdf (30.11.2015).
Hilti, N. (2013): Lebenswelten multilokal Wohnender. Eine Betrachtung des Spannungsfeldes von Bewegung und Verankerung. Wiesbaden. = Stadt, Raum, Gesellschaft 13.
Hilti, N. (2015): Von Heimweh-Wienerinnen und Gelegenheitsmitbewohnern. Multilokal Wohnende als Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. In: Weichhart, P.; Rumpolt, P. A. (Hrsg.): Mobil und doppelt sesshaft. Studien zur residenziellen Multilokalität. Wien, 314-333. = Abhandlungen zur Geographie und Regionalforschung 18.

Huber, A. (2008): Der Wohnungsmarkt im Spannungsfeld von Demographie und Lebensphasen. In: Huber, A. (Hrsg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Basel et al., 47-63.
Leubert, N. (2013): Heute hier. Morgen dort. Chancen und Herausforderungen multilokaler Lebensstile in Wolfsburg. Masterthesis. Berlin. = Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung 47.
Petzold, K. (2013): Multilokalität als Handlungssituation. Lokale Identifikation, Kosmopolitismus und ortsbezogenes Handeln unter Mobilitätsbedingungen. Wiesbaden.
Reuschke, D. (2010): Multilokales Wohnen. Raum-zeitliche Muster multilokaler Wohnarrangements von Shuttles und Personen in einer Fernbeziehung. Wiesbaden.
Rolshoven, J.; Winkler, J. (2009): Multilokalität und Mobilität. In: Informationen zur Raumentwicklung (1/2), 99-106.

Autorinnen

Andrea Dittrich-Wesbuer (**1966*), *Dr.-Ing.* (*Raumplanung*), *studierte Raumplanung an der Technischen Universität Dortmund und arbeitet seit 1992 am ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund. 2016 promovierte sie an der Fakultät für Architektur und Landschaft der Universität Hannover. Im ILS ist sie stellvertretende Leiterin der Forschungsgruppe „Mobilität und Raum" und stellvertretende wissenschaftliche Institutsleiterin. Ihre Themenschwerpunkte sind räumliche Mobilität und nachhaltige Siedlungsentwicklung.*

Nicola Hilti (**1976*), *Prof. Dr., studierte Soziologie und Publizistik- und Kommunikationswissenschaft an der Universität Wien und an der TU Wien. Nach einer Anstellung an der TU Chemnitz war sie von 2005 bis Juni 2015 wissenschaftliche Mitarbeiterin und Projektleiterin am ETH Wohnforum – ETH CASE am Departement Architektur der ETH Zürich, wo sie 2011 auch promovierte. Seit Juli 2015 arbeitet sie am Institut für Soziale Arbeit und Räume der FHS St. Gallen. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind Siedlungs- und Wohnsoziologie, soziale Aspekte von baulicher Verdichtung und multilokales Wohnen.*