

<http://www.faz.net/-gz7-7mlts>

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER

Frankfurter Allgemeine Wirtschaft

Home Wirtschaft Immobilien Immobilien: Der Trend geht zur kleineren Wohnung

Immobilien

21.02


Der Trend geht zur kleineren Wohnung

21.02.2014 · Über Jahrzehnte schien es wie ein Naturgesetz: Deutsche brauchen immer mehr Wohnraum. Jetzt mehren sich die Anzeichen, dass sich der Trend umdreht - oder ist das doch nur eine Modeerscheinung?

Von MICHAEL PSOTTA

Artikel



© LISOWSKI, PHILIP 

Teurer Wohnraum: Nach Bundesbank-Schätzungen stiegen die Immobilienpreise seit 2010 um knapp 20 Prozent.

Der Trend scheint eindeutig: Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die durchschnittliche Fläche deutscher Wohnungen von 2009 bis 2012 um knapp 5 Prozent auf 90,6 Quadratmeter gewachsen. Gleichzeitig nahm die Wohnfläche je Einwohner sogar um fast 10 Prozent auf 46,7 Quadratmeter zu. Deutschland lebt offensichtlich auf großem Fuß.

Das könnte sich ändern. Neuere Flächenzahlen stehen dem Amt zwar noch nicht zur Verfügung, doch einiges deutet darauf hin, dass derzeit kleinere Wohnungen gefragter sind als früher und auch die persönlichen Wohnflächen zurückgehen könnten. Das liegt in erster Linie an den stark gestiegenen Mieten und Preisen in den deutschen Städten, vornehmlich in den Ballungszentren. **Nach den Angaben der Bundesbank stiegen die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser in den 125 größten Städten seit 2010, als der Preisschub einsetzte, um fast 20 Prozent.** Ähnlich verhält es sich mit den Mieten, die vor allem in den größten deutschen Städten seit 2004/2005 deutlich angezogen haben, also schon deutlich vor den Häuserpreisen.

Michael Vogt, Geschäftsführer des Fondsanbieters Mondial, erkennt seit einigen Jahren, dass angesichts der hohen Preissteigerungen die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zunehme. Im Widerspruch zur Statistik stehe das nicht: „Wir haben einen alten Bestand großer Wohnungen, aber immer kleinere Haushalte. Da ist Statistik gefährlich“, meint Vogt, da sie nicht die tatsächliche Nachfrage spiegele. Tatsächlich suchten immer mehr Menschen nach gut geschnittenen Wohnungen mit 65 Quadratmetern statt nach Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit unpraktischem Grundriss.

Junge Menschen in teure Citylagen

Auch Andreas Fohrenkamm vom Wohnungsbauträger NCC Deutschland, einer Tochtergesellschaft des schwedischen Immobilienkonzerns NCC, glaubt, dass der langfristige Trend zu immer mehr Wohnfläche je Einwohner zu einem Ende kommt. Bei der Wohnungssuche müsse man immer einen Kompromiss eingehen zwischen Lage, Preis und Größe. Vor allem jüngere Menschen ziehe es in teure Citylagen - da bleibe eigentlich nur übrig, sich für kleinere Wohnflächen zu entscheiden. „Kleiner ist aber nicht automatisch schlechter“, meint Fohrenkamm. Kleinere Leerflächen wie zum Beispiel Flure oder Wohnküchen statt getrennter Wohnzimmer und Küchen könnten die intelligente Lösungen sein. NCC selbst erwägt jetzt, in Berlin - im unmittelbaren Umfeld von Berlin Mitte, also einer der attraktiveren urbanen Wohnlagen - Reihenhäuser zu entwickeln, die nur 80 bis 90 statt der bisher als Untergrenze angesehenen 120 Quadratmeter Wohnfläche bieten. Derartige Häuser könnten 200 000 bis 250 000 Euro kosten - die Akzeptanz derartiger Angebote muss NCC aber noch austesten.

Für Reiner Nittka, Vorstand des Projektentwicklers GBI, ist die Entwicklung ebenfalls vorgezeichnet: Steigende Wohnkosten, immer mehr Single-Haushalte und der Trend zurück in die Stadt seien Voraussetzungen dafür, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen deutlich zunehme. Inzwischen hat sich sogar eine neue Immobilienklasse herausgebildet, sogenannte Mikroapartments, 20 bis höchstens 40 Quadratmeter große, möblierte Wohneinheiten in den Innenstädten, die teils bewirtet sind. Als Zielgruppen nennt Nittka an erster Stelle Geschäftsleute, die die Mikroapartments als Zweitwohnungen nutzen und damit längeren Hotelaufenthalten ausweichen; außerdem

richten sie sich an Singles, Senioren, die nach dem Auszug der Kinder wieder zentraler wohnen wollen, und an weniger begüterte Menschen, die trotz steigender Wohnkosten in guten Lagen leben wollen, nur eben auf geringerer Fläche.

Weitere Artikel

Deutsche Reallöhne sinken erstmals seit 2009

Günstigere Wohnungen: Frankfurter zieht es nach Offenbach

Zahl älterer Arbeitnehmer fast verdoppelt

Noch gibt es nur wenige dieser Mikroapartments in Deutschland, nach den Erkenntnissen von GBI in Deutschland erst 15 000 bis 25 000. Den Flächenbedarf pro Kopf werden sie also nicht spürbar verringern. Aber sie mögen ein Zeichen dafür sein, dass zumindest in den Innenstädten das Wohnen auf großem Fuße in den Hintergrund tritt. Pariser Verhältnisse sind in Deutschland allerdings auch nicht absehbar: Dort beträgt die Wohnfläche je Einwohner nach den Angaben von Fohrenkamm schon heute nur 22 Quadratmeter.

Quelle: F.A.Z.

[Zur Homepage FAZ.NET](#)

Hier können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben

Themen zu diesem Beitrag: [Berlin](#) | [Deutsche Bundesbank](#) | [Deutschland](#) | [Alle Themen](#)

Video-Empfehlungen



Vereinigte Staaten

Landflucht: Amerikaner zieht es wieder in die Städte 30.1.2014



Ukraine

Scharfschützen in Uniform 20.2.2014



Mexiko

Ohne Hose in der U-Bahn 13.1.2014

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2014
Alle Rechte vorbehalten.