

Die Kleinwohnung ist wieder in - notgedrungen

von Jutta Ochs



Jahrelang ging es nur in eine Richtung: Das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche pro Person stieg unaufhaltsam. Der Trend scheint nun gebrochen. Der Mangel an Flächen und bezahlbarem Wohnraum führt zum Umdenken - bei Nachfragern und Entwicklern. Die Kleinwohnung der 1950er und 1960er mit zwei bis drei Zimmern, Küche, Bad, Balkon auf rund 50 m² feiert in der Stadt ihre Wiederauferstehung. Ein Grund: Sie ist bezahlbar und bei jeder demografischen Entwicklung krisensicher.

Etwa 100 Meter Luftlinie entfernt von der viel befahrenen Mainzer Landstraße im Westen Frankfurts heißen die grün bewachsenen Wege Eichhörnchenpfad oder Elsterstraße. An diesen ziehen sich zweigeschossige Häuserzeilen mit blauen oder roten Klapppläden entlang sowie einige handtuchschmale bunte Reihenhäuser mit hölzernen Eingangsdächern. Die Bizonale Siedlung in Frankfurt-Griesheim wurde nach dem Zweiten Weltkrieg zum Teil aus Trümmersteinen erbaut, um Verwaltungsmitarbeiter und ihre Familien aufnehmen zu können. Rund 50 m² wurden pro Einheit zugestanden. Scharen von Frankfurtern sind in diesen Wohnungen für heutige Begriffe beengt aufgewachsen. Führt die neue Wohnungsnot wieder zurück in diese Kleinwohnungen vergangener Tage? Vieles spricht dafür.

Eine umfangreiche Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und der Deutsche Invest Im-

Kleine Fenster, kleine Wohnungen. In einen solchen Riegel in der Bizonalen Siedlung in Frankfurt Griesheim passen acht Haushalte hinein.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Jutta Ochs

mobilien (d.i.i.) geht davon aus, dass jährlich 385.000 Wohnungen zusätzlich in Deutschland benötigt werden. Untersucht wurde dabei aber auch, welche Wohnungsgröße denn am dringendsten gebraucht wird. Das Ergebnis ist etwas überraschend: Der Wohnungsmangel ist am kleinsten bei großen Wohnungen. Bundesweit gesehen sind laut Studie 97% der benötigten Großwohnungen errichtet worden, in den A-Städten liegt die Quote bei 39%. Eingeschlossen sind die Ein- und Zweifamilienhäuser. Besonders groß ist der Mangel an Wohnungen mit zwei oder drei Räumen. Hier liegt die Quote der errichteten benötigten Wohnungen in den A-Städten bei 26 bis 29%, in den B-Städten nur bei rund 20%. Das Fazit aus dieser Analyse, die das IW und d.i.i. gemeinsam ziehen: „Baut mittelgroße Wohnungen, auch in den B-Städten“, sagt Frank Wojtalewicz, geschäftsführender Gesellschafter von d.i.i. Das sei eine gesellschaftliche Notwendigkeit. Er selbst stellt eine „enorme Nachfrage“ nach den Zwei- bis Dreizimmerwohnungen fest. Der Investor d.i.i. kauft und saniert Wohnungsbestand und kümmert sich auch um die Nachverdichtung. Zwei-Personen-Haushalte dominierten bei den Wohnungssuchenden auch an den B-Standorten, sagt Wojtalewicz. Und die suchten bis zu 60 m², weil das eben noch bezahlbar sei.

Eine Analyse, die auch viele Marktbeobachter bestätigen. Die Masse sucht kleinere und somit eher bezahlbare Wohnungen, sagen etwa die Fachleute von CBRE. Die Neubauwohnungen würden also künftig kleiner, etwa 60 m², prognostizieren sie. Bei zwei Personen könne man maximal mit einer leistbaren Miete von 1.000 Euro kalt pro Monat kalkulieren. „Das System, - hohe Boden- und Baupreise - ist nicht auf

preiswert ausgerichtet, sodass seriell preiswerter bauen nicht das alleinige Modell sein wird, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“ Sondern eben auch die Verkleinerung. Dass die vierköpfige Familie in die Kleinwohnung zieht, werde aber eher die Ausnahme bleiben. Familien würden wieder zunehmend ins Umland ziehen, weil sie sich die Großwohnungspreise in der Stadt nicht mehr leisten können, sagt CBRE.

„Die Wohnungen werden tendenziell kleiner und kompakter“, stellt auch Kruno Crepulja, CEO des großen Entwicklers formart, fest. Vor einigen Jahren seien Dreizimmerwohnungen noch im Schnitt 90 m² groß gewesen, heute lägen die Wohnflächen bei 75 m² bis 80 m². Crepulja relativiert aber auch: Von den rund 1.000 Wohnungen, die formart im Jahr bundesweit realisiere, würden circa 30% von Familien mit einem oder mehr Kindern erworben. „Wir sehen daher also weiterhin auch eine Nachfrage nach Vier- oder Fünzimmerwohnungen.“

Der Trend zur Verkleinerung hat anscheinend aber schon länger begonnen. Ging das Statistische Bundesamt (Destatis) noch bis vor kurzem von einer ständig steigenden Wohnfläche pro Kopf aus und gab 46,5 m² pro Person für 2014 an, musste es sich jüngst, nach Auswertung der Befragungen im Rahmen des Mikrozensus 2011 sowie der Fortschreibung im Jahr 2014 korrigieren. Die Tendenz ist tatsächlich rückläufig. Im Schnitt hatte 2014 jeder Einwohner 44,5 m² Wohnfläche zur Verfügung, 2010 waren es aber noch 45,1 m². Neuere Zahlen liegen bislang noch nicht vor, die Prognose geht aber in Richtung minus.

Auch die Kapitalgeber beginnen sich bereits auf den Kleiner-Wohnen-Trend einzustellen. Befragt nach Projektentwicklungen die für den Anleger besonders interessant sind, sagt Alexander Tannenbaum, Geschäftsführer von Universal-Investment und dort verantwortlich für den Bereich Immobilien: „In je-

dem Fall die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit Balkon“. Diese vermarkteten sich immer sehr positiv, auch außerhalb der Metropolen. Die Bevölkerungsentwicklung sei entsprechend. Singles, Paare, kleine Familien bevorzugen diese Größe. „Und das Risiko des Leerstands ist so gut wie kaum vorhanden.“

Der Entwickler CG-Gruppe setzt sich intensiv mit dem Thema „kleiner Wohnen“ auf 38 m² bis 50 m² auseinander. Günstigen Wohnraum zu schaffen bedeute für die CG Gruppe auch, flächeneffiziente Wohnungen zu planen, sagt CEO Christoph Gröner. „Das heißt, eine gut organisierte Zweizimmerwohnung kann schon ab 38 m² funktionieren, wenn sie denn mit einer Möbeltrennwand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer, einer gut geplanten Einbauküche, integrierter Garderobe und Einbauschränke im Schlafzimmer ausgestattet wird. Wohnungen sollten generell große Fensterflächen erhalten, dann erscheinen sie geräumiger.“ Große Balkone und Terrassen erweiterten die Nutzungsmöglichkeiten, obwohl sie nur mit einem Viertel bis zur Hälfte in der Flächenberechnung berücksichtigt würden. Gröner hält auch das Familienwohnen auf engerem Raum, zum Beispiel vier Zimmer auf rund 80 m², für möglich, durchaus auch komfortabel. Hier gehe es um die Optimierung der Flächen, insbesondere die der Flure und der Kinderzimmer (10 m² bis 11 m²). Diese Wohnungstypen würden in jedem Fall jede vergleichbare größere Wohnung im Gesamtpreis schlagen, selbst wenn die Mieten 11 Euro/m² bis 13 Euro/m² betragen würden, glaubt Gröner.

Dass die neuen Kleinwohnungen dem Konzept der Nachkriegszeit ähneln könnten, ist aber fraglich. In der Bizonalen Siedlung gibt es großzügige Grünflächen zwischen und hinter den Häusern. Da sollte man damals sein Gemüse ziehen. So würde keiner heutzutage Fläche verschwenden. Und auch lediglich zwei Geschosse hohe Siedlungsriegel werden nicht mehr errichtet („siehe auch „Kleinstwohnung hat Zukunft“).