

INTERVIEW



Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin.

„Es fehlen vor allem kleine und bezahlbare Wohnungen“

1. **Herr Kholodilin, die durchschnittliche Fläche von neu fertiggestellten Wohnungen geht schon seit Längerem zurück. Wie hat sich die Größe der neu gebauten Wohnungen zuletzt entwickelt?** Seit 2005 nimmt die durchschnittliche Fläche der neu gebauten Wohnungen ab. Besonders stark war der Rückgang im letzten Jahr, in dem die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung auf 80 Quadratmeter gesunken ist.
2. **Wie entwickelt sich die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen?** Wenn mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, wird sich das irgendwann in der durchschnittlichen Fläche der Bestandswohnungen widerspiegeln. Das ist jedoch ein sehr langsamer Prozess, denn pro Jahr wird nur rund ein halbes Prozent des gesamten Wohnungsbestands neu gebaut. Aber in den letzten zwei Jahren sieht man bereits, dass die Wohnungen im Bestand nicht mehr wachsen, sondern die Größe stagniert. Wenn die Anzahl und die Fläche der neu gebauten Wohnungen sich weiter so entwickeln wie bisher und die Abgangsrate konstant bleibt, erwarten wir, dass die durchschnittliche Fläche der Bestandswohnungen in den nächsten Jahren langsam abnehmen wird.
3. **Wie ist denn der Trend zu immer kleineren Wohnungen zu erklären?** Ein Grund liegt darin, dass die Haushaltsgößen seit mehreren Jahrzehnten schrumpfen. Zum Beispiel liegt in Deutschland der Anteil der Einpersonenhaushalte schon über 40 Prozent, in Großstädten sogar über 50 Prozent. Diese Single-Haushalte brauchen keine großen Wohnungen und können diese auch immer seltener bezahlen. In der Folge steigt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Und das führt dazu, dass die Bauherren ihr Angebot entsprechend anpassen.
4. **Wenn die Wohnungen immer kleiner werden, passen auch mehr Wohnungen in ein Haus. Wie hat sich die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Mehrfamilienhaus entwickelt?** Die Anzahl der Wohnungen pro fertiggestelltes Gebäude ist von 7,5 Wohnungen im Jahr 1980

auf 10,5 Wohnungen im Jahr 2022 gestiegen. Das erscheint nicht besonders spektakulär, bedeutet aber, dass es deutlich mehr größere Gebäude mit immer mehr Wohnungen gibt.

5. **Wie hat sich im Gegensatz dazu die Wohnfläche von Einfamilienhäusern entwickelt?** Bei neu fertiggestellten Einfamilienhäusern beobachten wir noch keinen Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche. Noch nimmt die Durchschnittsfläche zu, aber mit kleineren Wachstumsraten. Es ist aber damit zu rechnen, dass in der nächsten Zukunft die Neubauf Flächen bei Einfamilienhäusern schrumpfen werden.
6. **Motivieren die steigenden Immobilienpreise Investoren dazu, mehr Mehrfamilienhäuser anstelle von Einfamilienhäusern zu bauen?** Auf jeden Fall. Bei steigenden Bodenpreisen gibt es Anreize für Investoren, auf denselben Flächen größere Gebäude zu errichten. Das heißt, Gebäude mit mehr und wohl auch kleineren Wohnungen entstehen.
7. **Brauchen wir nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch mehr kleine Wohnungen?** Ja! Wir sehen, dass vor allem bezahlbare Wohnungen fehlen, aber das kann auch ein strukturelles Problem sein. Die Anzahl der Wohnungen ist in Deutschland genauso groß wie die Anzahl der privaten Haushalte. Aber es gibt einen Überhang von größeren Wohnungen und ein Unterangebot an kleineren Wohnungen. Einerseits kann man mehr kleinere Wohnungen bauen, das passiert ja schon, aber die aktuellen Bauzahlen sind sehr gering. Und ob es gelingt, die Bauzahlen deutlich nach oben zu treiben, ist unklar. Deshalb sollte es andererseits darum gehen, die bestehenden Wohnungen umzubauen und zum Beispiel aus größeren Wohnungen kleinere zu machen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.

© © Der Text ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar:
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf
www.diw.de/interview



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 E-Mail: kundenservice@diw.de

93. Jahrgang 7. Januar 2026

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Sabine Zinn

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann;
Kristina van Deuverden

Lektorat

Prof. Dr. Martin Gornig

Redaktion

Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer;
Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht
abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter
www.diw.de/wb-anmeldung

ISSN 1860-8787