

## Typologie für Wohnungen

Wohnungen (Wohneinheiten) lassen sich durch verschiedene Merkmale systematisch beschreiben. Die Wichtigsten werden in der nachfolgenden **Wohnungstypologie** kurz erläutert – als Hilfestellung für Erwerber von Neubauwohnungen zur Klärung der eigenen Wohnwünsche. Weitere Wohnungsbau-Begriffe enthalten die Rubriken [Typologie für Wohngebäude](#) und [Bauweisen](#).

### Definition

*"Eine Wohnung ist die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche muss mindestens 23 Quadratmeter betragen."* (§ 181 (9) Bewertungsgesetz [BewG])

### Baualter und Zustand

Neubauwohnung, Altbauwohnung (Bestandswohnung, Gebrauchtwohnung), Baujahr ggf. mit Zeitpunkt, Umfang und Art von Modernisierungsmaßnahmen

### Eigentumsform

- Alleineigentum, Miteigentum (Eigentumswohnung, ETW, WEG-Wohnung), genossenschaftliches Eigentum (Genossenschaftswohnung)
- Das Miteigentum an den einzelnen Wohnungen (Sondereigentum) eines Mehrfamilienhauses, an den nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und am Gemeinschaftseigentum regelt in Deutschland seit 1951 das Gesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz, WEG).

### Nutzung

- Eigentümerwohnung: vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung
- Mietwohnung: vermietete Eigentumswohnung
- Privatwohnung, Zweitwohnung, Ferienwohnung, Dienst-, Firmen- oder Werkswohnung

Wie viele Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt oder vermietet werden, beantwortet die Rubrik [Wünsche, Realitäten, Trends beim Wohnen](#).

### Grundriss

Die Grundrissplanung dient der Aufteilung, Anordnung und Ausrichtung der Räume innerhalb der Wohnung bzw. des Gebäudes.

- Ausrichtung
  - Die ein-, zwei-, drei- oder vierseitige Orientierung einer Wohnung nach Norden, Süden, Osten, Westen, zum Hof, zur Straße etc. bestimmt maßgeblich die natürliche Belichtung und Belüftung, Aussicht und Privatsphäre eines Wohnraums
    - Eine ausschließliche Orientierung einer Wohnung nach Norden ist zu vermeiden, eine Nord-Süd- oder Ost-West-Orientierung ist aus Belichtungs- und Belüftungsgründen zu bevorzugen.

- Wohn- und Aufenthaltsräume sollten nach Süden, Küche, Bad, WC können nach Norden ausgerichtet sein.
- Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der ruhigeren Seite der Wohnung bzw. des Gebäudes liegen.
- In diesem Zusammenhang ist der *Umfeldbewertung* besondere Aufmerksamkeit widmen: Luftverschmutzung, Lärm-, Schmutz- und Geruchsbelastung durch Baustellen, Straßenverkehr, Außengastronomie, Bars, Nachtclubs, Dienstleistungen, gewerbliche und industrielle Nutzung etc. Aber auch optische Beeinträchtigung, Auswirkung auf Ausblick und Belichtung bzw. Verschattung der Wohnung und Privatsphäre durch angrenzende Bebauung oder Vegetation.
  - *Durchstichwohnung*: Wohnung durchsticht das Gebäude, z. B. in Ost-West-Richtung
- Geschossigkeit
  - eingeschossige Wohnung: Etagenwohnung, Geschosswohnung, Apartment, Appartement
  - mehrgeschossige Wohnung, mit innenliegender Treppe:
  - Maisonette, Galeriewohnung: meist zwei-, selten höhergeschossig
  - Split-Level: mindestens drei halbgeschossig versetzte Ebenen
  - Duplex, Triplex: erstreckt sich über zwei bzw. drei Etagen
  - Stadthaus, Townhouse: mindestens dreigeschossige Wohnung mit einem Erd- und zwei Obergeschossen
- Grundrisstyp
  - offener Grundriss: Die kommunikativen Wohnfunktionen sind ohne zusätzliche Erschließungsflächen zu einem Bereich verbunden, z. B. Wohn-Essbereich.
  - Flurtyp: Wohnfunktionen, wie Kommunizieren, Arbeiten, Spielen, Hobbies, Essen, Reinigen, Schlafen, sind räumlich getrennt; die Erschließung der einzelnen Räume erfolgt durch Diele, Flure, Treppen.
- Flexibilität
  - Nutzungsflexibilität: Anpassungsfähigkeit eines Grundrisses an unterschiedliche Bedürfnisse durch geeignete Raumgrößen und -proportionen, die unterschiedliche Nutzungen, z. B. als privater Rückzugsraum, Büro-, Hobbyraum etc., und Möblierungen ohne bauliche Veränderungen ermöglichen, z. B. durch mind. 3 m Raumbreite, eingeschossige, barrierefreie Nutzbarkeit und Wohnraumorganisation
  - Anpassungsflexibilität: Anpassbarkeit des Grundrisses an unterschiedliche Nutzungen, Bedürfnisse und Bewohneranzahl durch vorab vorgesehene bauliche Maßnahmen, bei Erstbezug (Angebotsflexibilität) und bei späterer Bedarfsänderung (Gebrauchsflexibilität). Zum Beispiel für eine funktionale und rationale Arbeitsplatzgestaltung (Homeoffice) oder für häusliche Pflege. Diese Grundrissvariabilität kann durch eine vorausschauende Planung leichter oder verschieblicher Trennwände, Schiebtüren, Schrankwände erreicht werden, die bereits im statischen Konzept, den Anschlussmöglichkeiten an die Außenwände und im technischen Ausbau berücksichtigt sind.
  - Grundrissflexibilität: Erweiterung oder Verringerung der Wohnfläche durch Zusammenlegung, Zuschalten, Anbauen oder Abtrennen von Räumen oder Gebäudeteilen.

## Wohnungsgröße

- Eigentumswohnungen haben typischerweise eine Wohnfläche von 45–120 qm, Apartments meist eine Fläche von weniger als 45 qm.
- Die Bewohneranzahl (Haushaltsgröße), deren Alter und Lebensmodell sind maßgeblich für den Bedarf an Anzahl und Größe der Individualräume (Arbeits-, Spiel-, Schlafräume), Sanitär-, Koch-, Ess-, Wohn- und privaten Außenbereiche, also für die Wohnungsgröße.

- Die Wohnfläche je Wohnung betrug Ende 2017 durchschnittlich 91,8 qm, die Wohnfläche je Einwohner 46,5 qm. Damit haben sich die Wohnfläche je Wohnung seit Ende 1995 um 8,35 qm (10 %) und die Wohnfläche je Einwohner um 9,2 qm (25 %) erhöht.

### Zimmeranzahl

- Ein-Zimmerwohnung: Apartment, Appartement, Mikroapartment, Mikroappartement, Studio, Klause  
Zwei-, Drei-, Vier-Zimmerwohnung etc.
- Bei der Zimmeranzahl werden Abstellräume, Bäder, Toiletten, Dielen, Flure und Küchen nicht mitgezählt.
- Zimmer mit 6 bis 10 qm Fläche gelten als *halbe Zimmer*.
- Der größte Teil der Wohnungen in Deutschland (ca. 25 %) besteht aus 4 Zimmern. Der Anteil der Wohnungen mit 3 Zimmern liegt bei knapp 22 %, der mit 5 Zimmern bei 17 %. ([Statistisches Bundesamt 2018](#))
- Individualräume (Arbeits-, Spiel-, Schlafräume) sollten besser quadratisch als lang, schmal, rechteckig sein, möglichst mehr als 12 qm Fläche und zur besseren Möblierbarkeit wenigstens eine Wandseite mit einer Länge von drei Metern aufweisen.
- Durchgangszimmer und *gefangene Zimmer* (hinter Durchgangszimmer gelegene Zimmer) sollten vermieden werden.
- Für eine größere Nutzungsflexibilität (s.o.) sollten Räume einfach zu teilen oder zusammenzulegen sein.

### Flächenangaben

Flächenangaben für nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen erfolgen nach der *Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche* (Wohnflächenverordnung, WoFIV); im freifinanzierten Wohnungsbau nach WoFIV oder *DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen*. Je nach Verfahren kann es zu abweichenden Angaben kommen.

### Lage der Wohnung im Gebäude

- Souterrain, Tiefparterre: teilweise unter der Geländeoberfläche liegende Wohnung
- Gartenwohnung, Terrassenwohnung: meist im Erdgeschoss (Parterre) liegende Wohnung
- Hochparterre: etwa eine „halbe Treppe“ bzw. eine halbe Geschosshöhe über der Geländeoberfläche liegende Wohnung
- Beletage, Piano nobile: höherwertig ausgestattete Wohnung im Obergeschoss
- Staffelgeschoss: Ein Staffelgeschoss springt mit mindestens einer Außenwand gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurück und weist in der Regel weniger als 2/3 bzw. 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auf.
- Mansarde: Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss; mit schrägen Wänden
- Penthouse, Attikawohnung: Wohnung auf einem Flachdach, Grundfläche tritt hinter der Flucht der unteren Geschosse zurück; auch als Reihen-Penthouse anzutreffen
- On-Top-Etage: nachträgliche Aufstockung (vertikale [Nachverdichtung](#))
- Einliegerwohnung: zusätzliche Wohnung in einem Einfamilienhaus
- Cluster-Wohnungen: Zusammenschluss einzelner Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage zu einer Wohneinheit als Kreuzung zwischen Wohngemeinschaft und Kleinwohnung: Jeder Bewohner hat mindestens ein eigenes Zimmer, Bad und Kochnische (Pantry); Gemeinschaftsbereiche wie Gemeinschaftsküche, Ess- oder Aufenthaltsraum, Terrasse o. Ä. stehen allen zur Verfügung.

- Loft-Wohnung: Umnutzung eines ehemaligen Fabrik- oder Lagerraums; häufig aber auch: eine offen gestaltete, großräumige Neubauwohnung mit Sichtbetonoptik, unverputztem Mauerwerk, großen Fensterfronten, hohen Decken oder ähnlichen Merkmalen.

### Ausstattung und Beschaffenheit

- siehe [Baubeschreibung](#): Pflicht in Bauverträgen
- Pflichtangaben gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Raumhöhe: Aufenthaltsräume in Mehrfamilienhäusern müssen lt. Musterbauordnung (MBO) und den meisten Landesbauordnungen eine Raumhöhe (Abstand Oberkante Fußboden zu Unterkante Decke) von mindestens 2,4 m haben, in Berlin mind. 2,5 m.
- private Außenbereiche: (Dach-)Garten, (Dach-)Terrasse, Balkon, Loggia, Erker, Wintergarten, Abstellräume, Garage, Stellplatz
- technische Ausstattung: Energie-, Haus- und Sicherheitstechnik, Lüftung, Smart Home
- Elektroinstallation: Bei Baubeschreibungen ist darauf zu achten, dass statt DIN 18015-2 für die Mindestausstattung besser ein höherer Ausstattungswert nach RAL-RG 678 (RAL = Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) berücksichtigt ist, [weitere Infos und Tipps](#).
- Behaglichkeit: Schall- und Wärmeschutz, Innenraumluftqualität, [Barrierefreiheit](#), Tageslichtversorgung, Trinkwasserqualität
- grundsätzliche Anforderung: Einhaltung der *allgemein anerkannten Regeln der Technik* zum Zeitpunkt der Bauabnahme. Dies gilt auch bei einer Änderung dieser Regeln zwischen Vertragsschluss und Abnahme (BGH VII ZR 65/14 vom 14.11.2017). Allgemein anerkannte Regeln der Technik können sein: Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil C (VOB/C), DIN-Normen, Einheitliche Technische Baubestimmungen (ETB), Europäische Normen, gesetzliche Bestimmungen, z. B. EnEV, technische Richtlinien und Bestimmungen von Vereinen, Herstellervorschriften zur Verarbeitung eines Produkts etc.
- Bei Bestandswohnungen erfolgen Angaben zur Ausstattung oft auch orientiert an lokalem Mietspiegel o. Ä., wie „Standard“, „gehoben“, „Luxus“.



Die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau

[ParBuilding – die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau](#) unterstützt Erwerber und Bauträger von Neubauwohnungen in der *frühzeitigen* und *passgenauen Kontaktaufnahme*. Hierfür ermittelt und vergleicht **ParBuilding** die Wünsche und Anforderungen interessierter Erwerber mit Neubau-Projekten potenzieller Anbieter. Erwerber und Anbieter erhalten daraufhin die Matching-Ergebnisse mit dem besten Fit und können über eine Kontaktaufnahme zum Abschluss eines Kaufvertrags entscheiden: bequem, entspannt, individuell.