



Flächennutzungsmonitoring X Flächenpolitik – Flächenmanagement – Indikatoren

IOER Schriften Band 76 · 2018

ISBN: 978-3-944101-76-7

Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland

Matthias Waltersbacher

Waltersbacher, M. (2018): Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring X. Flächenpolitik – Flächenmanagement – Indikatoren. Berlin: Rhombos, IOER Schriften 76, S. 307-314.

Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland

Matthias Waltersbacher

Zusammenfassung

Die zukünftige Wohnflächennachfrage wird zum einen von quantitativen Veränderungen der Nachfragenden (Zahl der Haushalte) abhängen. Zum anderen bestimmt die individuelle Wohnflächeninanspruchnahme je Person bzw. je Haushalt die zukünftige Wohnungs- und Wohnflächennachfrage. Der in der Vergangenheit starke Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ist dabei ein wichtiger Motor für den regional immer noch zunehmenden Wohnraumbedarf. Der Beitrag widmet sich der Frage, ob dies aktuell festzustellen ist und auch in Zukunft so bleiben wird. Dafür werden lange Zeitreihen der verschiedenen Haushaltstypen und deren Wohnflächeninanspruchnahmen analysiert und bewertet. Die Ex-Post-Analysen werden in die Zukunft fortgeschrieben und vor dem Hintergrund von absehbaren Struktureffekten einer alternden Bevölkerung, Präferenzverschiebungen und gesellschaftlichen Veränderungen diskutiert. Die Analysen finden Eingang in die Fortschreibung der BBSR-Wohnungsmarktprognose zur Quantifizierung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2035.

1 Einführung

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum ist seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Angebotsengpässe insbesondere in den dynamischen Wirtschaftsregionen, machen sich mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen deutlich bemerkbar. Dem Zuzug in zahlreichen Regionen stehen Abwanderung und Schrumpfung in anderen Regionen gegenüber. Ursache für die engen Wohnungsmärkte ist das deutliche Plus an nachfragenden Personen und Haushalten durch Außen- und Binnenwanderungsgewinne. Fehlender Wohnraum am Wohnungsmarkt ist jedoch auch durch einen in der Vergangenheit stark gestiegenen Wohnflächenkonsum bedingt. Die meisten Haushalte leben trotz Wohnraummangel großzügiger denn je und verursachen durch die Belegung von Wohnungen den Wohnungsmangel mit (Abb. 1).

Bei der Pro-Kopf-Wohnfläche liegt ein langfristiger stabiler Trend vor: Sie ist in Deutschland im letzten Jahrhundert von zunächst 10 Quadratmetern (1900) auf ca. 20 Quadratmeter in den 50er Jahren gestiegen. Bis zum Jahr 2000 verdoppelte sich die Größe nochmals auf ca. 40 Quadratmeter. Seit einigen Jahren verharrt die Pro-Kopf-Wohnfläche bei ca. 45 Quadratmetern und zeigt aktuell nur noch wenig Dynamik (Statistisches Bundesamt 2016). Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte in

Deutschland steigt rückblickend immer weiter an; je näher die Daten die Gegenwart betreffen, umso weniger stark ist der Anstieg.



Abb. 1: Faktoren der zukünftigen Wohnflächennachfrage
(Quelle: BBSR 2018)

Bei Aggregatsstatistiken (z. B. durchschnittliche Wohnfläche aller Haushalte im Zeitablauf) spielen Struktureffekte eine wichtige Rolle. Verändert sich die Struktur der Haushalte (z. B. sinkende Anteile größerer Haushalte, Alterung), steigt der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum auch dann, wenn – im Extremfall – kein einziger Haushalt eine individuelle Verbesserung erfährt. Allein der wachsende Anteil von Haushalten mit höheren Wohnflächen kann die Aggregatsstatistik stark beeinflussen.

Es empfiehlt sich, die strukturellen Veränderungen der Rahmenbedingungen in die Betrachtung einfließen zu lassen. Der Wohnflächenkonsum ist zum einen auf den demographischen Wandel, zum anderen auf steigenden Wohlstand, aber auch auf veränderte Wohnstandorte (Suburbanisierung, Eigenheimgebiete) zurückzuführen. Kaum eine Kennziffer beschreibt den für den Wohnflächenkonsum relevanten demographischen Wandel der Alterung verbunden mit der Abkehr von der Vielkinder-Familie zu Haushalten mit wenigen bis gar keinen Kindern eindeutiger wie die sinkende Haushaltsgröße bzw. der wachsende Anteil kleinerer Haushalte. Kleine Haushalte verfügen pro Kopf über weit mehr Wohnfläche als größere Haushalte. Mit diesem Strukturwandel stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche weitaus stärker, als sie nur unter dem Einfluss von Wohlstand und Präferenzen gestiegen wäre.

Wichtig ist deswegen, die Statistik der Pro-Kopf-Wohnfläche soweit zu differenzieren, dass möglichst wenig Struktur- oder Kohorteneffekte auftreten. In der folgenden

Analyse wird deswegen eine fein differenzierte Haushaltstypisierung (17 Typen gegliedert nach Mieter- und Eigentümerhaushalten) verwendet.

Die in den letzten 40 bis 50 Jahren beispiellose Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche ist am aktuellen Rand teilweise einer Stagnation gewichen. Wie weiter unten gezeigt werden kann, weisen die aktuellsten Statistiken des Mikrozensus und des Sozioökonomischen Panels des DIW auf eine Abkehr vom stetigen Zuwachs hin.

Es stellt sich die Frage, ob die in der Vergangenheit zu beobachtenden, mit positiven Vorzeichen versehenen Trends bei der Wohnfläche auch für die Zukunft gelten. Sind die Verhaltensweisen der Haushalte (immer größere Wohnungen, immer häufiger auch im Wohneigentum) auch in der Zukunft stabile Trends? Oder verbergen sich in den Zeitreihen nicht bereits Veränderungen, die zukünftig zu einer Abschwächung oder sogar zu einer Umkehr führen können?

Die Ausweitung des Wohnflächenkonsums ist in erster Linie mit dem Wandel hin zu einer Wohlstandsgesellschaft und durch wachsendes Vermögen erklärbar. Aber auch der demographische Wandel hin zu kleinen Haushaltsgrößen (kinderlose Haushalte bzw. Haushalte mit max. 2 Kindern) hat den Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche erst ermöglicht. Mit den Einkommenszuwächsen einher gingen Wohnstandortveränderungen (Suburbanisierung) und Präferenzverschiebungen (Einfamilienhaus mit Garten als Wunschwohnform), die den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch weiter stimuliert haben.

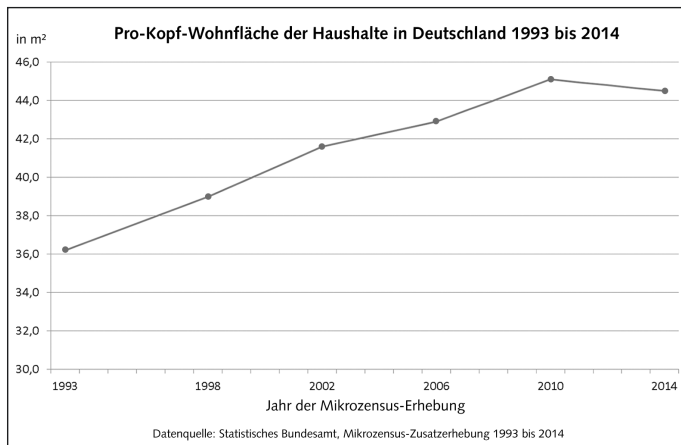


Abb. 2: Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte in Deutschland 1993 bis 2014 (Quelle: Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes und BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung)

2 Aktuelle Situation der durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme

Nachdem in Deutschland im letzten Jahrzehnt eine Wohnungsmarktentspannung vorherrschte, drehte sich zu Beginn dieses Jahrzehnts der Konjunkturverlauf in Richtung Anspannung. Anzeichen dafür sind die seit 2011 steigenden Mieten und Immobilienpreise. So stiegen die Mieten (BBSR-Angebotsmieten) in diesem Zeitraum um ca. 29 %, in den größeren Großstädten sogar um gut 42 %. Die Immobilienpreise legten im gleichen Zeitraum noch stärker zu. Da die Einkommen im gleichen Zeitraum weniger stark gestiegen sind, nimmt die Wohnkostenbelastung zu. Steigen die Wohnkosten überdurchschnittlich, behilft sich ein Teil der Wohnungsnachfrage damit, die Wohnungsgröße zu reduzieren. Extrembeispiele aus den global gesehen teuersten Standorten wie New York, Paris oder Zürich (Pro-Kopf-Wohnfläche unter 15 Quadratmetern), weisen auf diesen Mechanismus hin. Der Wohnungsmarktzyklus in Deutschland mit einer herrschenden Aufschwung- bzw. Boomphase führt dazu, dass die Pro-Kopf-Wohnflächen zumindest in den angespannten regionalen Wohnungsmärkten nicht weiter steigen. Analysen der aktuellsten Erhebungen zur Wohnfläche (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014, SOEP-Daten von 2016) zeigen teilweise tatsächlich einen Trendbruch (Abb. 2 und Abb. 3).

Tab. 1: Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte in Deutschland (Quelle: Datenbasis: SOEP des DIW)

| | | 2006 | 2011 | 2016 |
|-------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | (in m ²) | (in m ²) | (in m ²) |
| Hauptmieter | Arithm. Mittel | 46,2 | 47,9 | 47,9 |
| | Median | 41 | 44 | 45 |
| Eigentümer | Arithm. Mittel | 60,6 | 63,8 | 66,8 |
| | Median | 50 | 55 | 60 |

Die Daten des Mikrozensus zeigen zwischen 2010 und 2014 einen leichten Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte von 45,1 Quadratmeter auf 44,5 Quadratmeter. Auch wenn die Zeitreihenfähigkeit der Mikrozensus-Zusatzerhebungen vom Statistischen Bundesamt selbst als nicht immer gegeben eingeschätzt wird, ist der erstmalige Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche offensichtlich. Mit den Daten des SOEP kann die Entwicklung bis zum Jahr 2016 dargestellt werden (Tab. 1). Hier zeigt sich zumindest eine Stagnation der Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte von knapp 48 Quadratmetern zwischen 2011 und 2016. Die Eigentümerhaushalte haben in diesem Zeitraum dagegen eine weitere Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche erfahren.

Ein mittelfristig deutlicher Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche lässt sich aus den vorliegenden Zahlen noch nicht ableiten, eher eine Stagnation auf hohem Niveau. Relevant wird in der Zukunft vor allem sein, wie sich die verschiedenen Haushaltstypen in ihrem Wohnflächenverhalten weiterentwickeln.

3 Haushaltsspezifische Wohnflächeninanspruchnahme

Die Wohnflächen je Person sind je nach Größe des Haushaltes und Alter der Personen sehr unterschiedlich. Bei Mieterhaushalten streut die Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen 32,5 Quadratmeter für Haushaltsvorstände unter 25 Jahre bis hin zu 56 Quadratmeter bei über 75-Jährigen (Differenzierung nach Abb. 3). Bei Eigentümerhaushalten bewegt sich die entsprechende Spanne zwischen 45 und 75 Quadratmeter. Die aktuelle Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass die Pro-Kopf-Wohnflächen der jüngeren Haushalte eher rückläufig waren, während die älteren Haushalte noch Zuwächse erfuhren (Abb. 3). Der insgesamt stagnierende Wert setzt sich folglich aus rückläufigen Pro-Kopf-Wohnflächen bei jüngeren Haushalten und noch steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen bei älteren Haushalten zusammen.

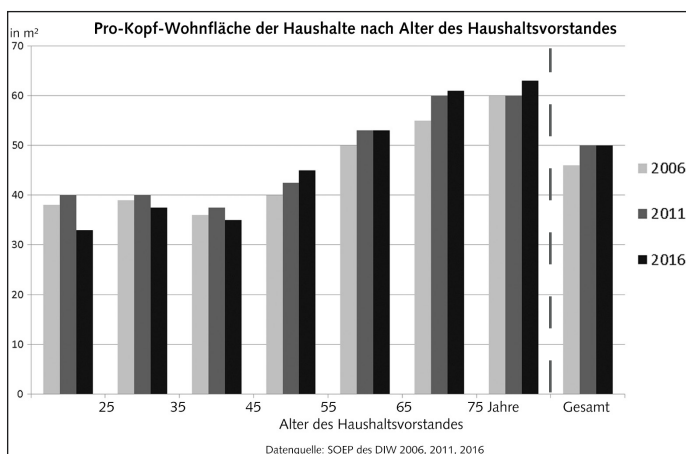


Abb. 3: Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes (Quelle: SOEP des DIW 2006, 2011, 2016)

4 Einfluss der aktuellen Entwicklung auf langfristige Trends

Im Rahmen der BBSR-Wohnungsmarktprognosen (2015, 2020, 2025 und 2030) lag ein großes Augenmerk auf der Untersuchung der Pro-Kopf-Wohnflächen im Hinblick auf die gesamte Nachfrage der Haushalte nach Wohnungen/Wohnfläche. Trendanalysen der langfristigen Entwicklung der Vergangenheit liefern Anhaltspunkte für die zukünftige Entwicklung. Aufgrund der Trends in der Vergangenheit wurde in der zuletzt veröffentlichten Wohnungsmarktprognose 2030 ein weiterer Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche von 44 Quadratmeter (2015) auf 48,5 Quadratmeter (2030) (BBSR 2015) prognostiziert. Dieser Wert setzt sich aus den Einzelanalysen von 17 Haushaltstypen (differenziert nach Alter und Haushaltgröße) zusammen, die wiederum nach Mieter- und Eigentümerhaushalten unterschieden werden. Beispielhaft sind in Abbildung 4 Ergebnisse von zwei

Regressionsanalysen verschiedener Haushaltstypen dargestellt, die aufzeigen, wie aufgrund der Trendanalysen der Vergangenheit auf die langfristige Entwicklung geschlossen wird.

Für die beispielhaft dargestellte zukünftige Pro-Kopf-Wohnflächenentwicklung der 2-Personen-Eigentümerhaushalte mit Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren (Abb. 4 oben) zeigt der Trend der jüngeren Vergangenheit ein starkes Wachstum des Wertes auf knapp 60 Quadratmeter. Aus diesem Trend wird regressionsanalytisch eine zukünftige Steigerung auf knapp 65 Quadratmeter prognostiziert.

Im Falle des 2-Personen-Mieterhaushaltes (Abb. 4 unten) wird aufgrund einer auf über 39 Quadratmeter steigenden Wohnfläche in der Vergangenheit auf ein weiteres Wachstum bis zum Jahr 2030 auf dann knapp 41 Quadratmeter geschlossen.

Die aktuellsten Entwicklungen (auf Basis der Daten des Mikrozensus 2014) konnten hierbei noch keinen Eingang finden. Durch die Berücksichtigung der Daten der jüngsten Entwicklung bei den Pro-Kopf-Wohnflächen ergeben sich Abweichungen von den bisherigen Trendverläufen.

Vor allem Paarhaushalte und Paare mit Kindern im Familienalter weisen 2014 niedrigere Pro-Kopf-Wohnflächen als im langfristigen Trend auf. Ein-Personen-Haushalte sind dagegen eher „im Trend“.

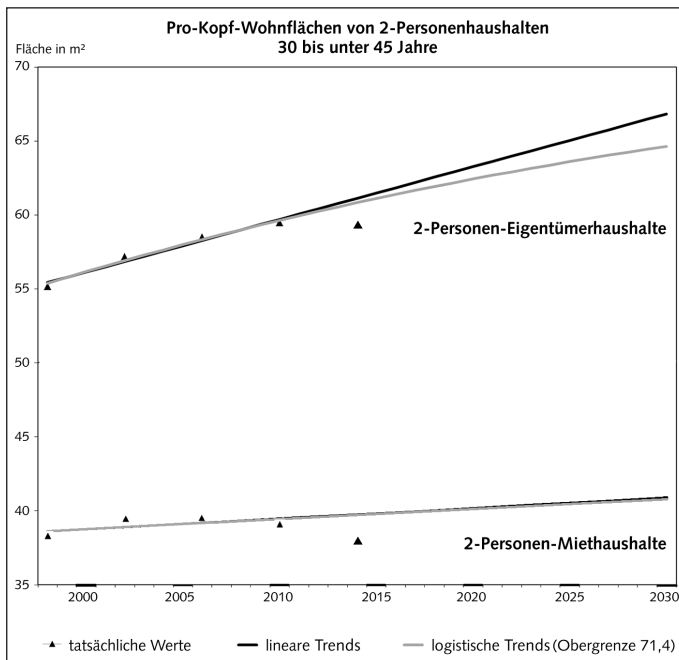


Abb. 4: Beispielhafte Trendprognosen der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 (Quelle: BBSR 2015) und beispielhafte Abweichung aktueller Daten zur Trendprognose der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 (Quelle: BBSR 2018)

Hinter der im Durchschnitt aller Haushalte erkennbaren Stagnation der aktuellen Pro-Kopf-Wohnfläche verbergen sich somit für einige Haushaltstypen wie Mehrpersonenhaushalte Rückgänge des Wohnflächenkonsums. Andere Haushaltstypen weisen dagegen weiterhin zunehmende Wohnflächen auf. Werden die Werte der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014 in aktualisierten Regressionsrechnungen berücksichtigt, ergeben sich für viele der 34 Trendprognosen eine Abflachung der Trendverläufe. Die Erstellung dieser Trendprognosen steht im Rahmen der Aktualisierung der BBSR-Wohnungsmarktprognose noch aus.

5 Einfluss hypothetischer stagnierender Pro-Kopf-Wohnflächen auf die langfristige Wohnflächennachfrage

Steigen die Pro-Kopf-Wohnflächen in der Zukunft nicht mehr an, würde ein wichtiger Faktor der Wohnflächennachfrage „ausfallen“. Interessant erscheint die Frage zu klären, um wieviel geringer die von allen Haushalten in Deutschland nachgefragte absolute Wohnfläche ausfallen würde, wenn der individuelle Wohnflächenkonsum nicht mehr steigen würde. Um diesen Effekt nicht mit der durch steigende Haushaltszahlen bedingten wachsenden Nachfrage zu vermengen, wurde in der durchgeführten Sensitivitätsanalyse die Wachstumsrate hinsichtlich der Zahl der Haushalte auf Null gesetzt. Es wurde hierbei darauf geachtet, dass die inneren Strukturveränderungen (Alterung,

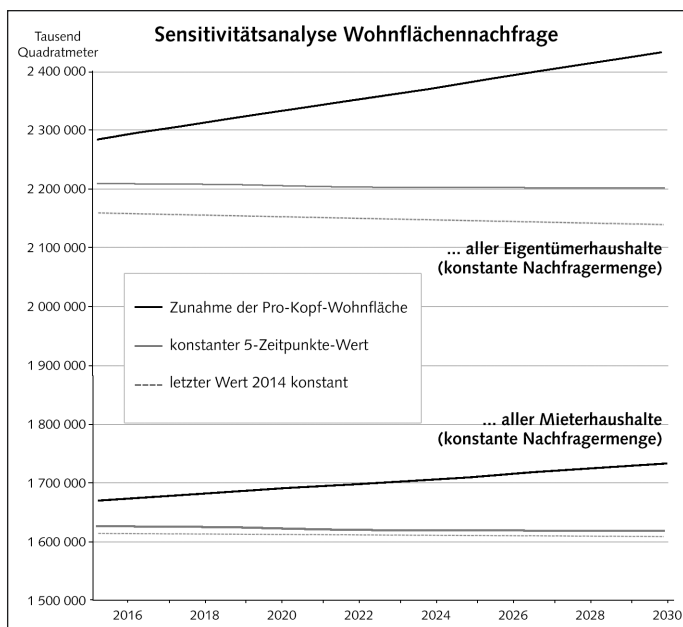


Abb. 5: Die zukünftige gesamte Wohnflächennachfrage – Sensitivitätsanalyse „konstante Pro-Kopf-Wohnflächen“ (Quelle: BBSR, eigene Berechnungen)

Singularisierung) trotz fehlender Zuwächse richtig abgebildet werden. Für die Berechnungen wurden die bereits vorgestellten 17 Haushaltstypen getrennt nach Mieter- und Eigentümerhaushalten verwendet und deren Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum konstant gehalten. Dabei wurde alternativ der letzte aktuelle Wert (2014) als stabiler Wert für den Zeitraum bis 2030 verwendet bzw. der Durchschnittswert der letzten 5 Erhebungen zum Mikrozensus als nicht-dynamischer Wert verwendet.

Die Berechnungen unter Annahme einer hypothetischen Konstanz der individuellen Pro-Kopf-Wohnflächen zeigen, dass die gesamte Nachfragemenge nach Wohnraum/Wohnfläche deutlich niedriger ausfällt, falls die individuellen Pro-Kopf-Wohnflächen nicht mehr steigen würden. Bei den Eigentümerhaushalten macht dies ein Unterschiedsbetrag von ca. 14 % aus, bei den Mieterhaushalten von knapp 7 %.

Die Berechnungen verdeutlichen, dass der künftige Wohnraumbedarf nicht nur von den zukünftigen Nachfragemengen bestimmt wird, die unmittelbar von Außenwanderungs- und Binnenwanderungsmengen abhängen. Auch der individuelle Wohnflächenkonsum wird ein entscheidender Faktor des Wohnraumbedarfs bleiben. Ein auf hohem Niveau befindlicher, aber nicht mehr steigender Wohnflächenkonsum könnte dazu beitragen, dass sich die hohe Nachfragedynamik abschwächt und die Wohnungsmärkte entlastet werden. Damit könnte auch die Flächenneuinanspruchnahme durch Wohnungsneubau verringert werden. Inwiefern es realistisch ist, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf nicht mehr weiter steigt, kann im Rahmen dieses Beitrages nicht beantwortet werden.

6 Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025. In: BBSR-Analysen Bau.Stadt.Raum 4/2011. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen. In: BBSR-Analysen KOMPAKT 5/2015. Bonn.
- Braun, R.; Pfeiffer, U. (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland. empirica paper. Berlin.
- Deschermeier, P.; Henger, R. (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. In: IW-Trends 42 (3): 21-39.
- Delbiaggio, K.; Wanzenried, G. (2016): Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf. Luzern.
- Held, T.; Waltersbacher, M. (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2015. Bonn.
- Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen: Mikrozensus – Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5 (1). Wiesbaden.