

PRESSEMITTEILUNG

Wohnflächenkonsum

Weniger Deutsche brauchen mehr Platz

Deutschlands Bevölkerung schrumpft, dennoch wächst die Nachfrage nach Wohnflächen. Und dieser Trend wird anhalten, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt. Ein Grund dafür ist ausgerechnet der demografische Wandel.

Die Deutschen mögen es komfortabel: Wohnte eine Person 1991 durchschnittlich auf 36,1 Quadratmetern, waren es im Jahr 2013 schon 46,2 Quadratmeter. In 15 Jahren wird der Durchschnittsdeutsche sogar auf 51,5 Quadratmetern wohnen, berechneten die IW-Wissenschaftler. Denn die Bevölkerung wird immer älter und mit zunehmendem Alter wächst die Wohnfläche – derzeit wohnen über 80-Jährige auf durchschnittlich 63,7 Quadratmetern, unter 18-Jährige hingegen nur auf 30,5 Quadratmetern. Grund dafür ist zum einen, dass das Einkommen mit dem Alter meist steigt. Dadurch können sich die Menschen mehr Wohnfläche leisten. Zudem bleiben sie häufig nach dem Auszug oder Tod anderer Familienmitglieder in ihren – verhältnismäßig großen – Häusern und Wohnungen. Zugleich tritt der sogenannte Kohorteneffekt auf: Von Generation zu Generation gewöhnen sich die Menschen an mehr Platz.

Wie sich der Wohnflächenbedarf künftig entwickeln wird, hängt natürlich auch davon ab, wie sich die Immobilienpreise, die Mieten, die Energiekosten und das verfügbare Einkommen entwickeln. Einfluss haben zudem der Trend zu immer mehr Einpersonenhaushalten und natürlich die Bevölkerungsentwicklung. All dies berücksichtigten die IW-Forscher in ihrem Prognosemodell, mit dem sie die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum ermitteln. Demnach wird der Wohnflächenkonsum jedes Jahr um 0,6 Prozent steigen: In Westdeutschland steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche laut IW bis ins Jahr 2030 von 47,4 auf 52,4 Quadratmeter, in Ostdeutschland von 41,5 auf 46,7 Quadratmeter. „Die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche wird viele ländliche Wohnungsmärkte stabilisieren“, sagt Ralph Henger, IW-Immobilienexperte und Mitautor der Studie. Dies sei aber kein Grund zur Entwarnung: „Der demografische Wandel stellt gerade Regionen, deren Bevölkerung schrumpft, vor große Herausforderungen. Denn dort steigen das Leerstandsrisiko und der Investitionsbedarf in den Wohnungsbestand.“

Philipp Deschermeier / Ralph Henger: Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum, IW-Trends 3/2015

Ansprechpartner im IW: **Dr. Philipp Deschermeier, Telefon 0221 4981-889; Dr. Ralph Henger, 0221 4981-744**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**

Wohlstand braucht Wohnraum

Wohnungsmarkt. Wie viel Wohnfläche ein Land braucht, hängt von der Zahl und Altersstruktur seiner Einwohner ab und vor allem von deren Wohlstand. Der sogenannte Kohorteneffekt führt dazu, dass die Wohnungen von Generation zu Generation ein bisschen größer werden. Eine IW-Studie zeigt, wie sich der Bedarf an Wohnraum in Deutschland bis 2030 entwickeln wird. 

Statistisch gesehen hat heute jeder Bundesbürger rund 46 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung – und damit ziemlich genau zehn Quadratmeter mehr als im Jahr 1991. Dass die Pro-Kopf-Wohnfläche – der Wohnflächenkonsum, wie die Fachleute sagen – auch künftig weiter zulegen wird, erklärt sich aus drei Effekten:

Der Altersstruktureffekt beschreibt die Tatsache, dass Menschen mit zunehmendem Alter größere Wohnungen haben. Dies liegt

zum einen am höheren Einkommen, vor allem aber an den Lebensumständen. Während die 20- bis 30-Jährigen typischerweise noch in der Ausbildung sind und als Single mit kleinem Budget eher bescheiden wohnen, haben die über 30-Jährigen einen festen Job, gründen eine Familie und ziehen ins Eigenheim oder zumindest in eine größere Wohnung.

Viele Jahre später kommt dann mit der sogenannten Altersremanenz ein weiterer Effekt hinzu – und der funktioniert so: Eine dreiköpfige Fa-

milie wohnt auf 90 Quadratmetern, macht 30 Quadratmeter pro Kopf. Zieht das Kind irgendwann aus, sind es schon 45 Quadratmeter pro Person. Stirbt dann eines Tages der Mann oder die Frau, lebt der Partner allein auf 90 Quadratmetern.

Der Kohorteneffekt besagt nichts anderes, als dass jede nachfolgende Generation größere Wohnungen hat als ihre Eltern. Der Grund dafür ist der zunehmende Wohlstand: Wenn – wie in Deutschland in den vergangenen 30 Jahren – die Einkommen stärker steigen als die Wohnkosten, wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum.

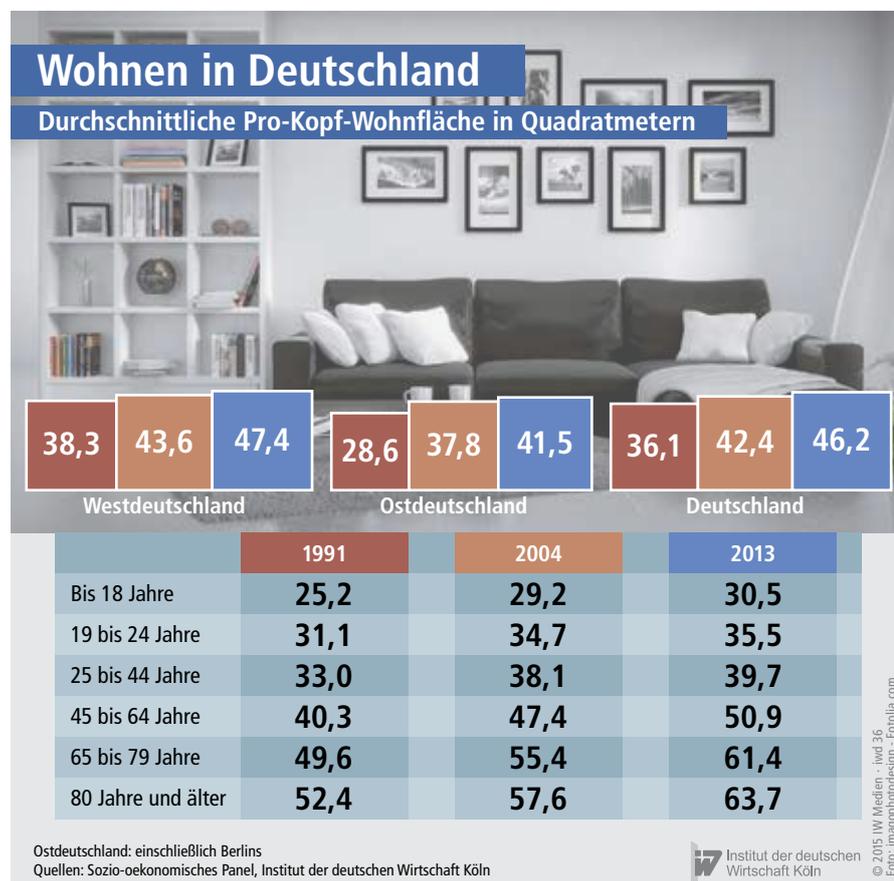
Der Mengeneffekt beschreibt den Zusammenhang zwischen dem gesamten Wohnflächenkonsum und der Bevölkerungszahl.

Ein Blick auf die Daten zeigt die Auswirkungen dieser Effekte in Deutschland (Grafik):

Im Jahr 2013 hatte die Altersgruppe der über 80-Jährigen eine gut doppelt so große Pro-Kopf-Wohnfläche wie die unter 18-Jährigen.

Zu sehen ist aber auch, dass die durchschnittliche Wohnfläche innerhalb der einzelnen Altersgruppen ebenfalls stetig gestiegen ist. So hatten die unter 18-Jährigen im Jahr 1991 durchschnittlich 25 Quadratmeter zur Verfügung, mittlerweile sind es nahezu 31 Quadratmeter. Und die über 80-Jährigen haben sich im selben Zeitraum von rund 52 auf 64 Quadratmeter verbessert.

Schaut man auf die regionalen Zahlen, dann fällt einerseits auf, dass die Ostdeutschen mit durchschnittlich knapp 42 Quadratmetern pro Kopf noch immer über eine rund



sechs Quadratmeter kleinere Wohnfläche verfügen als die Westdeutschen. Andererseits ist die Pro-Kopf-Wohnfläche im Osten seit 1991 mit 45 Prozent fast doppelt so stark gewachsen wie die im Westen.

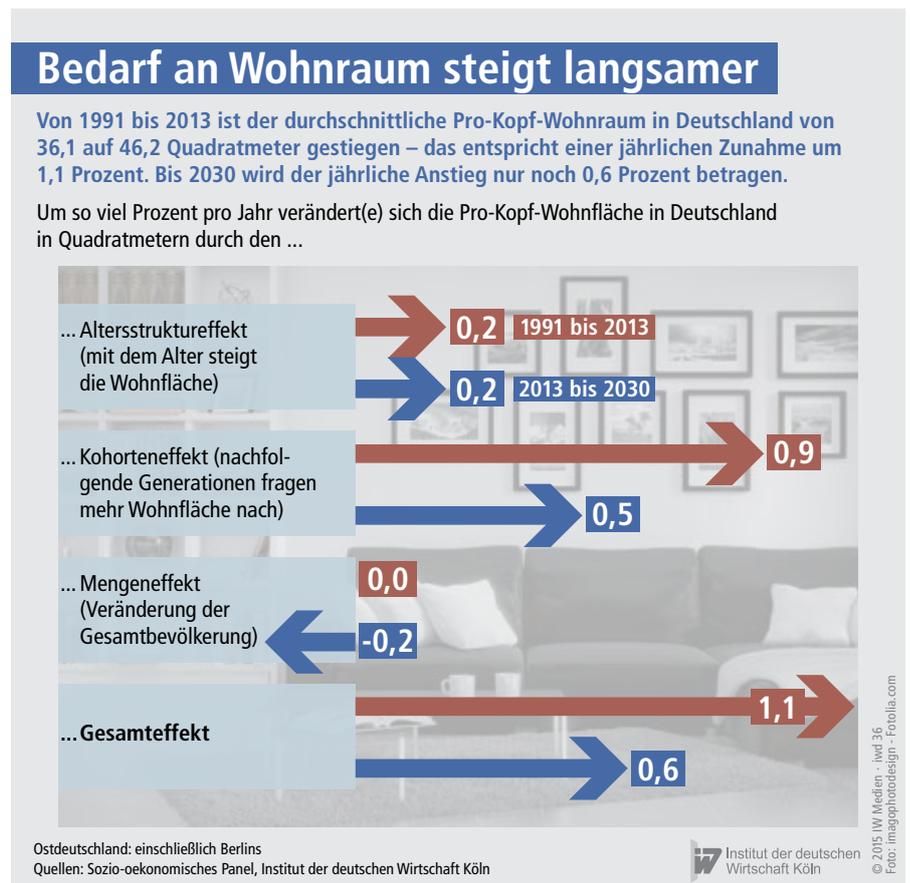
Wie sich der Wohnflächenkonsum in den kommenden Jahren entwickeln wird, hängt von vielen Faktoren ab: Dazu zählen vor allem die Immobilienpreise, die Wohnungsmieten, die Energiekosten und die verfügbaren Einkommen. Aber auch der Trend zum Singledasein und damit zum Einpersonenhaushalt spielt eine Rolle.

Das IW Köln hat all diese Faktoren in einem Prognosemodell berücksichtigt und die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Die wichtigsten Ergebnisse:

Bis 2030 wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland von 46 auf knapp 52 Quadratmeter zulegen.

Verglichen mit dem Zeitraum 1991 bis 2013, als die Pro-Kopf-Wohnfläche jedes Jahr um durchschnittlich 1,1 Prozent gestiegen ist, verlangsamt sich der Zuwachs zwischen 2013 und 2030 auf 0,6 Prozent per annum. Die Ursachen für diesen gebremsten Anstieg sind wiederum in den drei Effekten zu finden, die sich sowohl im Zeitablauf als auch regional zum Teil sehr unterschiedlich entwickeln (Grafik).

Beim Altersstruktureffekt tut sich vergleichsweise wenig. Zwar könnte man aufgrund der demografischen Entwicklung eher annehmen, dass er an Bedeutung gewinnt. Tatsächlich aber geht die Überalterung der Gesellschaft nicht mehr auf Kosten der Jungen – deren Zahl bleibt bis 2030 relativ konstant –, sondern auf Kosten der 40- bis 50-Jährigen. Und deren Wohnraumnachfrage unter-



scheidet sich nur wenig von der Nachfrage der älteren Semester.

Hauptgrund für das gebremste Wachstum des Wohnflächenkonsums ist der Kohorteneffekt, der sich von 2013 bis 2030 – verglichen mit dem Zeitraum 1991 bis 2013 – fast halbiert. Das wiederum liegt vor allem daran, dass der Nachholbedarf der jüngeren Generationen in Ostdeutschland inzwischen weitgehend gestillt ist: Sorge er von 1991 bis 2013 noch für einen jährlichen Anstieg der ostdeutschen Pro-Kopf-Wohnfläche um 1,5 Prozent, wird er bis 2030 nur noch 0,6 Prozent per annum betragen – und damit nur noch einen Tick über dem westdeutschen Wert von 0,5 Prozent liegen.

Die dritte Variable, der Mengeneffekt, ist der größte Unsicherheitsfaktor. Von 1991 bis 2013 war der Mengeneffekt null, weil die Bevölkerungsverluste in Ostdeutschland praktisch den Bevölkerungsgewin-

nen im Westen entsprachen. Für die Zeit bis 2030 spielt vor allem die Nettozuwanderung eine Rolle. Die bisherigen Prognosen sind davon ausgegangen, dass Deutschland jedes Jahr netto um 200.000 Zuwanderer wächst, die einheimische Bevölkerung selbst aber um rund 300.000 schrumpft – sodass unterm Strich ein Minus bleibt, das die Nachfrage nach Wohnraum dämpft.

Allerdings war der Wanderungssaldo schon in den vergangenen Jahren deutlich höher, nämlich bis zu 500.000 – und derzeit weiß niemand, wie sich die aktuell sehr hohen Zuwandererzahlen in den nächsten Jahren entwickeln werden.

aus IW-Trends 3/2015

Philipp Deschermeier, Ralph Henger:
Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum
iwkoeln.de/wohnflaechenkonsum