

# IW-Kurzbericht 11/2021

## Wer wohnt wie groß?

Pekka Sagner, 22. Februar 2021

**Die Corona-Pandemie hat die Gesellschaft Wohnraum intensiver erleben lassen. Noch nie in der jüngeren Geschichte haben Menschen so viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht wie in den Perioden des Lockdowns. Verschiedene sozio-ökonomische Gruppen verbringen diese Zeit jedoch auf ganz unterschiedlichem Raum. Berechnungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigen deutliche Differenzen im Wohnflächenkonsum auf.**

### Zeitliche Entwicklung

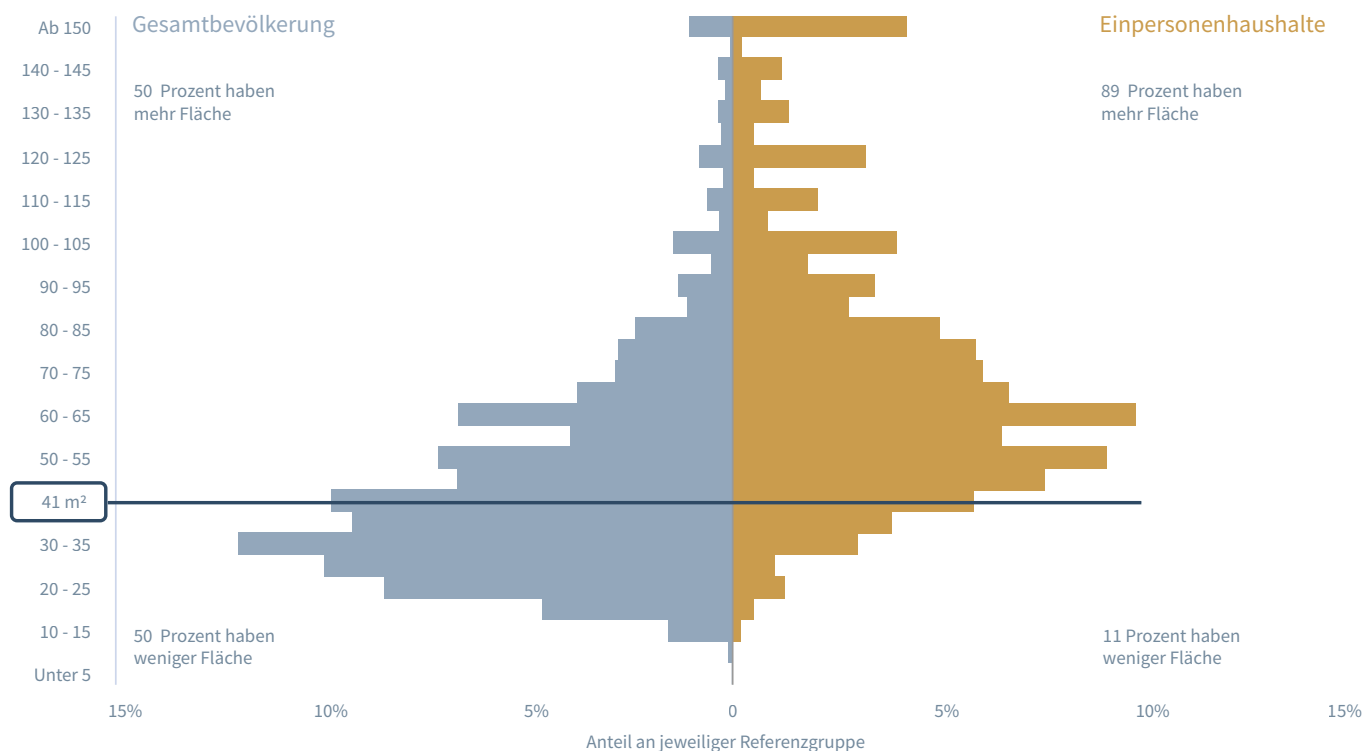
Im Zeitverlauf ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland stetig gestiegen: seit 1990 um 34 Prozent (vgl. Kohl/Sagner/Voigtländer, 2019). Seit Beginn des weiter andauernden Immobilienbooms im Jahr 2010 hat sich der Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche jedoch verlangsamt. Dass dieser Trend fürs Erste ausgebremst scheint, liegt allerdings hauptsächlich in den Entwicklungen unter den Mietern begründet. Seit 2010 stagniert die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf unter den Mietern. Bei den Eigentümern hingegen ist sie weiter deutlich gestiegen. Die auseinanderdriftenden Entwicklungen im Wohnflächenkonsum zwischen Mietern und Eigentümern können auf verschiedene Entwicklungstrends zurückgeführt werden.

Die seit nunmehr zehn Jahren angespannte Wohnungsmarktsituation geht nicht spurlos am Wohnflächenkonsum der Haushalte vorbei. In Phasen stark steigender Immobilienpreise ist der Wohnungsmarkt zu einem gewissen Grad in der Lage, einen Teil der Marktanspannung in sich selbst aufzufangen. Die durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern erhöht sich, da Umzüge in eine neue, größere Wohnung häufig mit deutlich höheren Kosten einhergehen und teilweise ausbleiben. Diese Hypothese wird durch den Befund gestützt, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf unter den Mieterhaushalten in den Großstädten zuletzt nicht nur stagnierte, sondern sogar zurückging. Gleichzeitig ist auch der Anteil an Mietern, die weniger als einen Wohnraum je Haushaltsmitglied zur Verfügung haben, im vergangenen Jahrzehnt wieder deutlich gestiegen, nachdem dieser zuvor kontinuierlich rückläufig war (vgl. Kohl/Sagner/Voigtländer, 2019).

Singularisierung, Migration, Urbanisierung und demografischer Wandel haben die Nachfrageseite des Wohnungsmarkts verändert. Im Gegensatz zur derzeitigen Marktanspannung sind dies Entwicklungen, die zum Teil schon deutlich länger die Nachfrage nach Wohnraum verändern. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist zwischen 1990 und 2018 von 34 auf 42 Prozent gestiegen. In drei Vierteln aller Haushalte wohnen maximal zwei Per-

# Wie viel Wohnfläche bewohne ich im Vergleich?

Verteilung der Wohnfläche pro Kopf in 5-Quadratmeter-Schritten



Gruppen jeweils ohne obere Grenze  
 Quellen: SOEP v35; eigene Berechnungen

sonen. Haushalte mit drei und mehr Personen haben indes an Relevanz für den Wohnungsmarkt verloren. Die Migration in den 2010er Jahren hat sich hauptsächlich auf den Mietwohnungsmarkt niedergeschlagen. Der Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund ist zwischen 2010 und 2018 von 25 auf 32 Prozent gestiegen, unter den Eigentümern ist er lediglich halb so groß. Die deutschen Großstädte sind in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen. Den Großstädtern kommt damit in bundesweiten Durchschnittsbetrachtungen ein größeres Gewicht zu als in der Vergangenheit. Und schließlich trifft die Alterung der Gesellschaft die Eigentümerhaushalte stärker als die Mieter. Im Jahr 2018 waren mehr als 40 Prozent der Eigentümerhaushalte älter als 65 Jahre – im Jahr 2000 waren es nur 27 Prozent. Der Anteil der unter 45-Jährigen hat sich im gleichen Zeitraum halbiert und liegt bei nur noch 15 Prozent (vgl. Sagner, im Erscheinen).

Diese deutlichen Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur hatten Auswirkungen auf den mittleren Wohnflächenkonsum in Deutschland, denn verschiedene sozio-ökonomische Gruppen woh-

nen mitunter auf äußerst unterschiedlichem Raum. Die Unterschiede haben nicht erst mit der Corona-Krise breitere Aufmerksamkeit erfahren. Jedoch wird die Pandemie für viele eine Phase im Leben markieren, in der so viel Zeit in der eigenen Wohnung verbracht wurde wie nie. Doch wieviel Raum ist viel oder wenig?

## Vergleich sozio-ökonomischer Teilgruppen

Um sich einer Antwort auf diese Frage anzunähern, bedarf es eines Vergleichs. Hierfür wurde auf Basis der repräsentativen Haushalts- und Personenbefragungsdaten des SOEP die Bevölkerung in Deutschland in verschiedene sozio-ökonomische Gruppen unterteilt. Berücksichtigt wurden dabei lediglich Personen in Privathaushalten. Um zu bestimmen, welcher Anteil der Bevölkerung innerhalb einer jeweiligen Vergleichsgruppe eine bestimmte Wohnfläche über- oder unterschreitet, wurden die entsprechenden Gruppen entlang der Wohnfläche in 100 gleich große Gruppen (Perzentile) geteilt. Innerhalb dieser Gruppen wurde dann wiederum der mittlere Wert (Median) der Wohnfläche bestimmt. Die Anzahl der Perzentile mit höherer mittlerer Wohnflä-

che ergibt dann den Anteil der Personen in der jeweiligen Referenzgruppe mit einer höheren Wohnfläche. Für jede Wohnfläche lässt sich in Abhängigkeit der Referenzgruppe bestimmen, wie viel Prozent der Bevölkerung mehr oder weniger Wohnraum zur Verfügung haben. Eine grafische Illustration der Verteilung der Wohnfläche wird erreicht, indem die jeweiligen Referenzgruppen in 5-Quadratmeter-Gruppen eingeteilt werden. Dieses Vorgehen wurde separat für die gesamte Wohnfläche sowie für die Wohnfläche pro Kopf durchgeführt.

Die Ergebnisse stehen in einem Online-Tool (<https://www.iwkoeln.de/wohnvergleich.html>) zur Verfügung. Dort lassen sich direkte Vergleiche zwischen einer Vielzahl sozio-ökonomischer Teilgruppen durchführen. Darüber hinaus ermöglicht das Tool eine Einordnung des eigenen Wohnflächenkonsums. Innerhalb der Gesamtbevölkerung gehört man bereits ab einer Wohnfläche von mehr als 41 Quadratmetern pro Kopf zu den oberen 50 Prozent (vgl. Abbildung links), ab 83 Quadratmetern pro Kopf zählt man zu den oberen 10 Prozent. Wohnt man jedoch allein, was 21 Prozent der Bevölkerung tun, so wohnt man pro Kopf in der Regel deutlich größer. Innerhalb dieser Gruppe bewohnen lediglich 11 Prozent weniger als 41 Quadratmeter (vgl. Abbildung rechts), die mittlere Wohnfläche liegt hier bei 65 Quadratmetern. Betrachtet man anstelle der Wohnfläche pro Kopf die gesamte Wohnfläche, so liegt die mittlere Wohnungsgröße in der Gesamtbevölkerung bei 100 Quadratmetern, 10 Prozent der Bevölkerung wohnen in Wohnungen größer als 163 Quadratmeter.

Deutliche Unterschiede zeigen sich auch zwischen selbstnutzenden Wohneigentümern und Mietern. Wohneigentümer wohnen im Mittel in 125 Quadratmeter großen Wohnungen, Mieter auf 75 Quadratmetern – pro Kopf sind es bei den Eigentümern 48 Quadratmeter und bei den Mietern 35. Nur 23 Prozent der Mieter wohnen in Wohnungen, die größer als 100 Quadratmeter sind, bei den Eigentümern ist das Verhältnis nahezu umgekehrt. Nicht alle sozio-ökonomischen Teilgruppen unterscheiden sich so deutlich in ihrem Wohnflächenkonsum wie die beschriebenen. So wohnen Personen mit Hochschulabschluss zwar im Mittel in größeren Wohnungen (105 Quadratmeter) als Personen mit ei-

nem Hauptschulabschluss (92 Quadratmeter), die Unterschiede sind jedoch gering, bei der Wohnfläche pro Kopf unterscheidet sich die Verteilung in diesen beiden Gruppen kaum mehr.

Trotz aller Vergleichsmöglichkeiten, die sich bieten, sollte beachtet werden, dass es Abhängigkeiten und Überlagerungseffekte zwischen den Gruppen gibt. So zum Beispiel beim Vergleich verschiedener Einkommensgruppen. Es mag zunächst verwundern, dass die mittlere Wohnfläche pro Kopf für Menschen, die in einem Haushalt mit einem Nettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro wohnen, mit 48 Quadratmetern größer ist als im Falle von 6.000 Euro und mehr (43 Quadratmeter). Die gesamte Wohnfläche ist jedoch unter den Personen in Haushalten mit sehr hohen Gesamteinkommen mit 140 Quadratmetern mehr als doppelt so groß als für Personen in Haushalten mit geringeren Einkommen bis 2.000 Euro. Dies ist auf die Haushaltskonstellation zurückzuführen: Haushalte mit insgesamt hohem Einkommen sind häufiger Doppelverdiener- und Mehrpersonenhaushalte.

## Literatur

Kohl, Sebastian / Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Mangelware Wohnraum. Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten, Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (FGW), FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung 18, Düsseldorf

Goebel, Jan et al., 2019, The German Socio-Economic Panel Study (SOEP), in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik / Journal of Economics and Statistics, 239. Jg., Nr. 2, S. 345-360

Sagner, Pekka, im Erscheinen, Analyse der Wohnsituation in Deutschland auf der Grundlage des sozio-ökonomischen Panels, in: Guido Spars (Hrsg.), Wohnungsfrage 3.0, Stuttgart

SOEP v35 – Sozio-ökonomisches Panel, Daten der Jahre 1984–2018, Version 35, <https://doi.org/10.5684/soep-core.v35>