

Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter Wohnungs- und Immobilienmärkte

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Institut für ökologische Raumentwicklung

10. Dresdner Flächennutzungssymposium

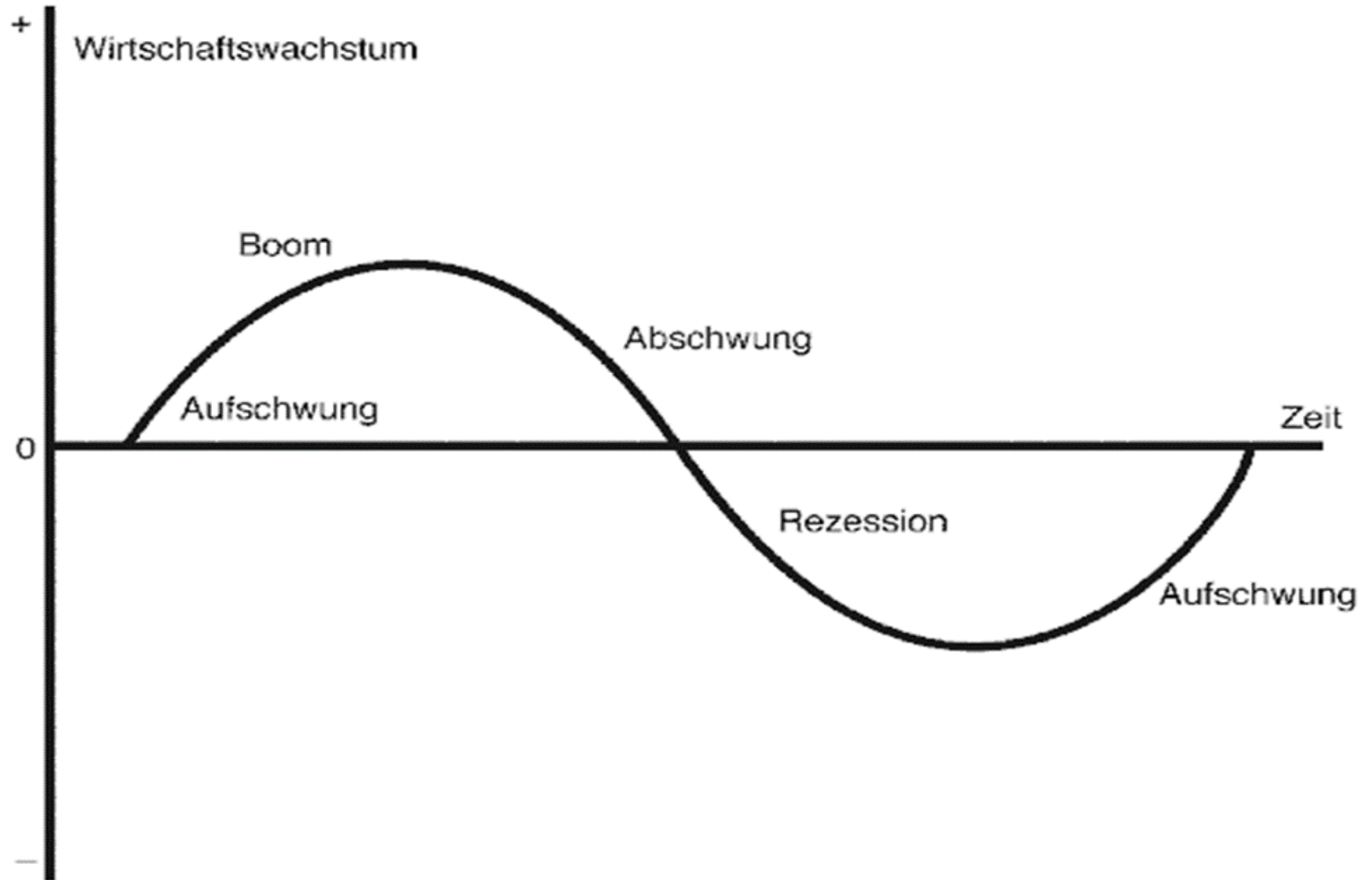
Dresden, 16./17.05.2018

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

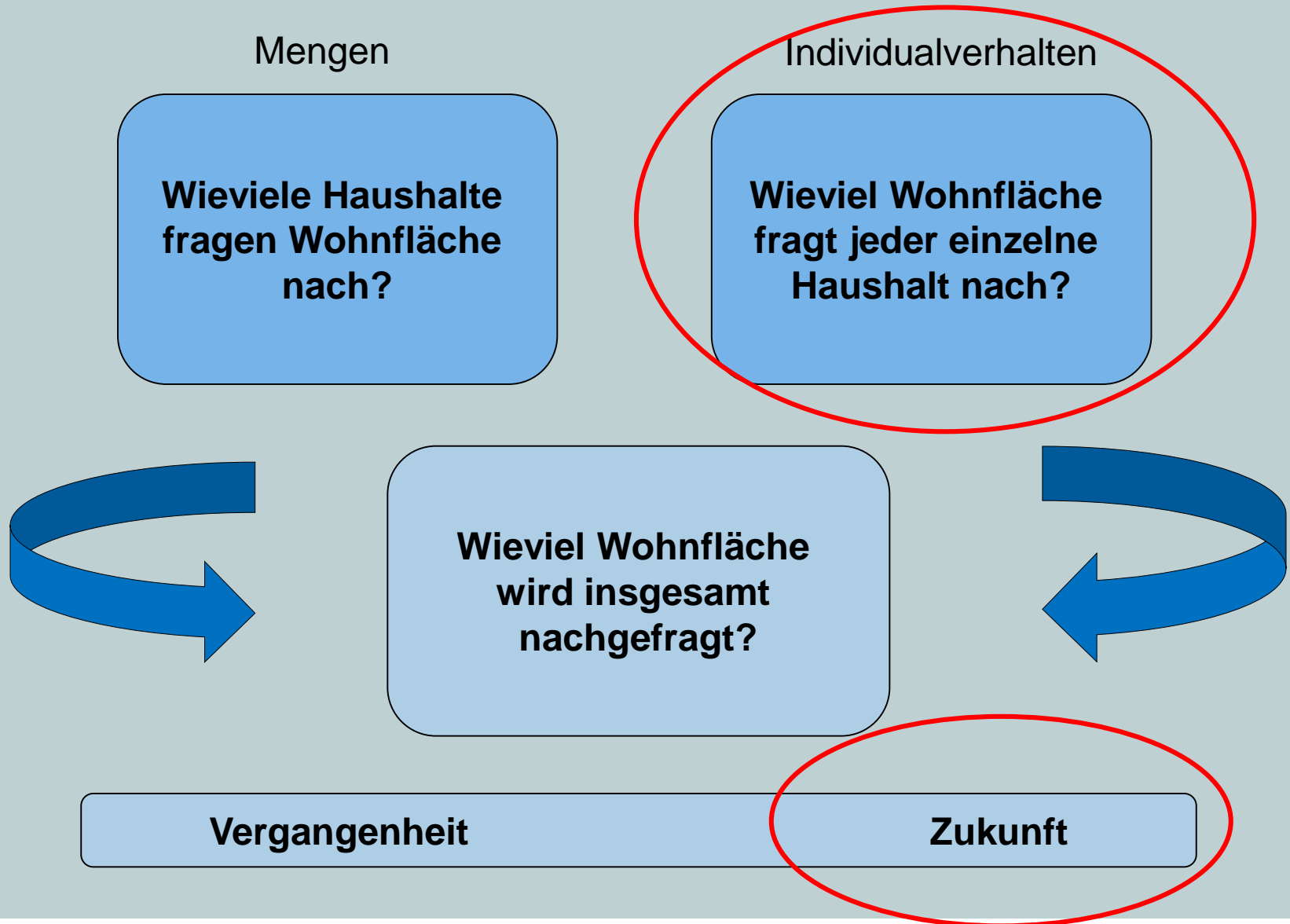


Agenda



- Demographischer Wandel (insb. Altersstruktur)
 - Präferenzen der Haushalte (Gebäudetyp, Wohnstatus, Wohnstandort, Komfort etc.)
 - Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Einkommen, Wohnkostenbelastung etc.)
 - Neue Ansprüche an das Wohnen (Homework, Patchwork-Familien etc.)
 - Neue Anforderungen (z.B. Multilokales Wohnen)
- In der Summe spricht vieles für eine Ausweitung des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums

Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

- Die Wohnungsmarktprognose 2030 beschreibt den Bedarf an neuen Wohnungen sowie die zukünftige Entwicklung der Wohnflächennachfrage
- Die 2015 zuletzt umfassend berechnete Prognose (ergänzt um Flüchtlingsnachfrage) soll mit neuen demographischen Berechnungen aktualisiert werden (2019)
- Aktuell stehen Neuberechnungen der Trendparameter Eigentumsquote und Pro-Kopf-Wohnfläche an

Prognose der Wohnungsnachfrager

- Zahl der Haushalte nach 17 Haushaltstypen
- Alter kombiniert mit Haushaltsgröße

Trendprognosen der Pro-Kopf-Wohnflächen

- 17 Haushaltstypen und deren Pro-Kopf-Wohnflächen
- Zeitreihenanalysen 1990 bis 2014/18

Trendprognosen der Wohneigentumsquote

- 17 Haushaltstypen und deren Wohneigentumsquote
- Zeitreihenanalysen 1990 bis 2014/18

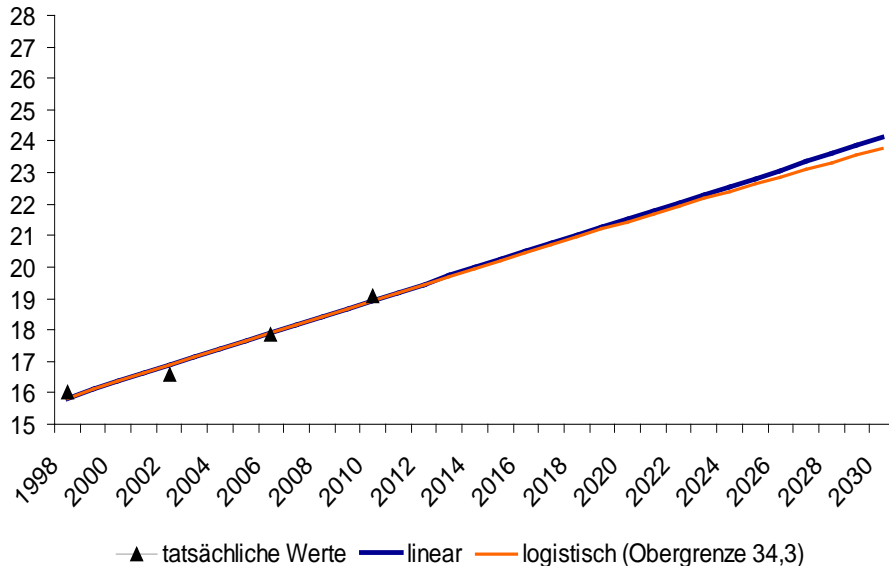
Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf

- Wohnflächennachfrage 17 Haushaltstypen
- Getrennt nach Selbstnutzer/Mieterhaushalte
- Neubaubedarf pro Jahr 2015 bis 2030

Beispiele für bisherige Trendprognosen Eigentümerquote (Regression)

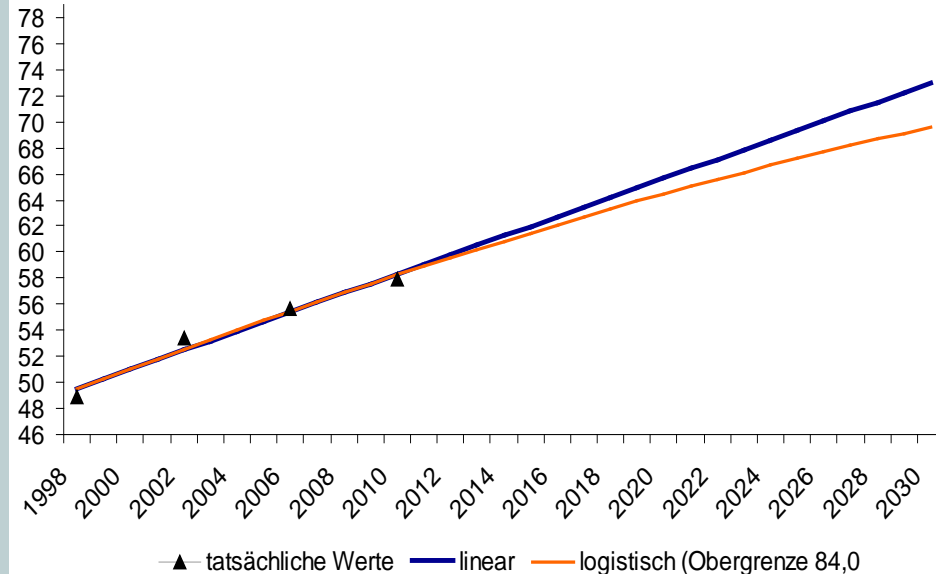
1-Personenhaushalte, 30 bis unter 45 Jahre

Eigentümerquote



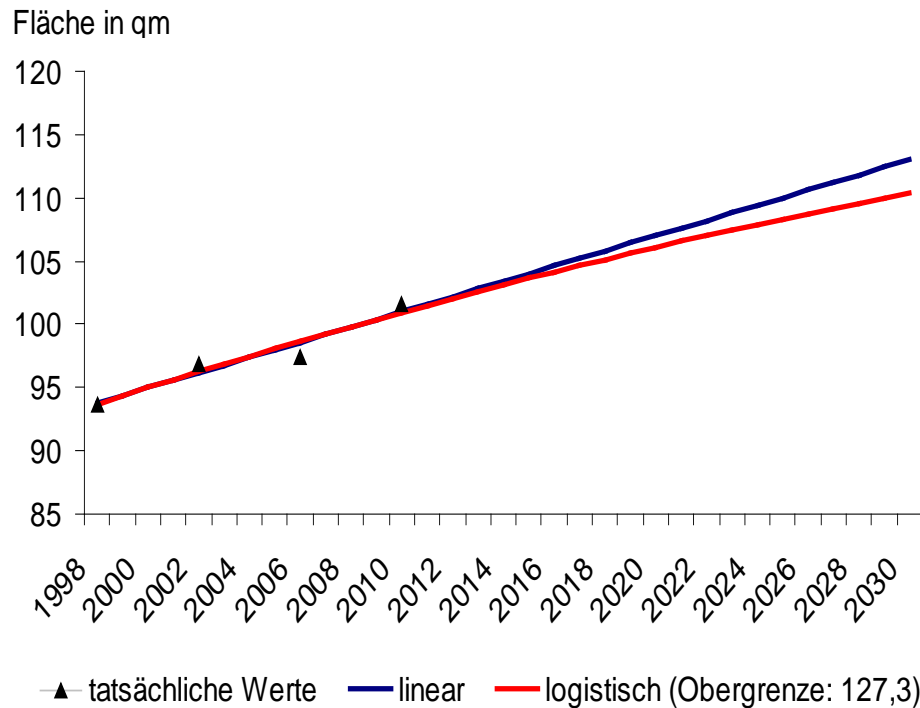
4-Personenhaushalte, bis unter 45 Jahre

Eigentümerquote

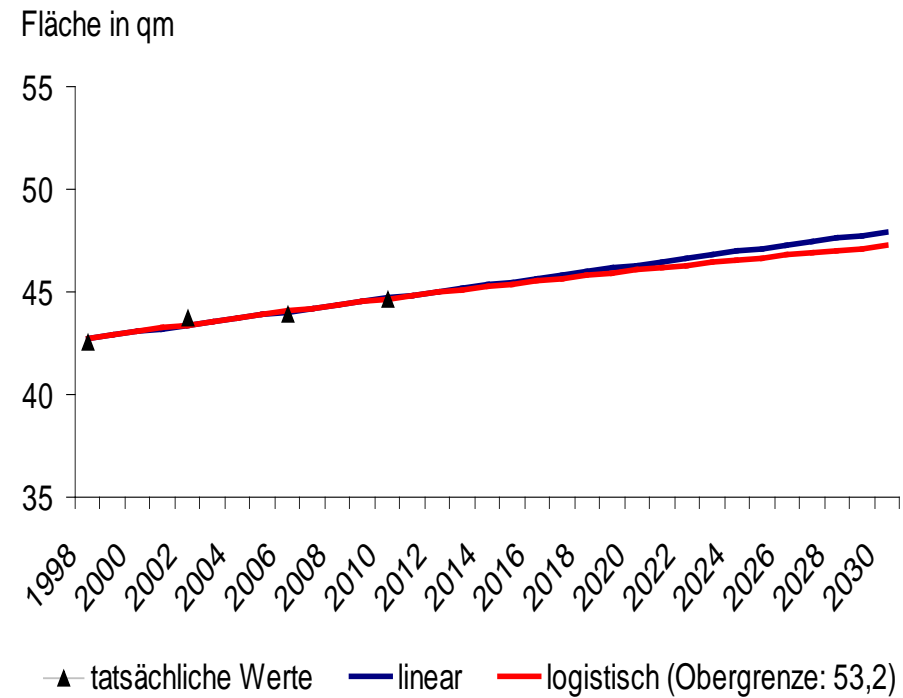


Beispiele für bisherige Trendprognosen Pro-Kopf-Wohnfläche (Regression)

Eigentümer – 1-Personenhaushalte, 60 bis unter 75 Jahre



Eigentümer – 3-Personenhaushalte, 45 bis unter 60 Jahre



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

- Die Wohnungsmarkprognose 2030 beschreibt den Bedarf an neuen Wohnungen sowie die zukünftige Entwicklung der Wohnflächennachfrage
- Die 2015 zuletzt umfassend berechnete Prognose (ergänzt um Flüchtlingsnachfrage) soll mit neuen demographischen Berechnungen aktualisiert werden (2019)
- Aktuell stehen Neuberechnungen der Trendparameter Eigentumsquote und Pro-Kopf-Wohnfläche an
- Es stellt sich die Frage, ob die Trends der Vergangenheit – Zunahme der Eigentumsquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen – auch für die Zukunft gelten
- Aktuell führt die Situation durch Zuzug und hohe Bautätigkeit auf den engen Großstadt-Wohnungsmärkten zu einer Stagnation oder zu einem Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche

Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

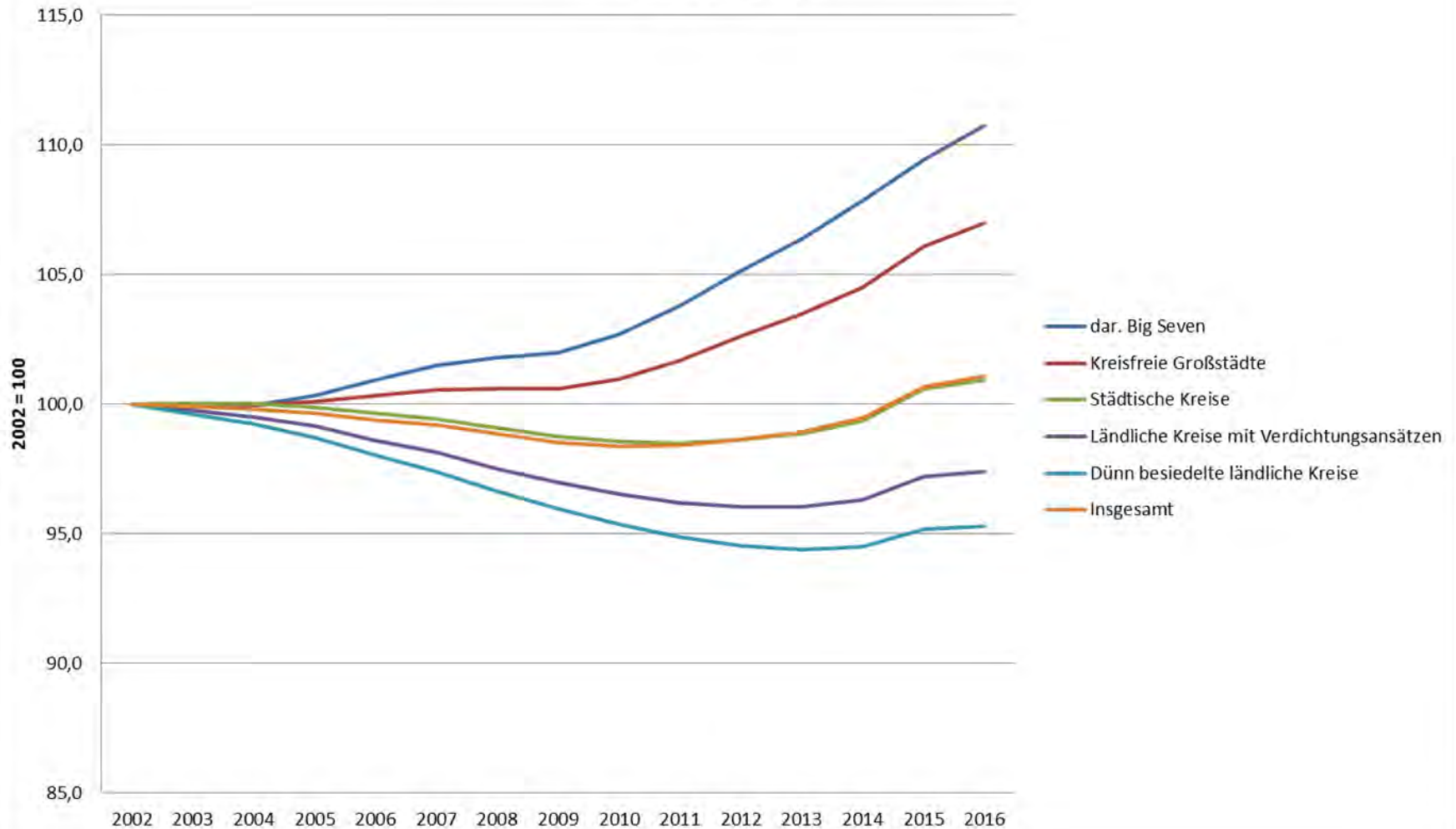
- Die Wohnungsmarktprognose 2030 beschreibt den Bedarf an neuen Wohnungen sowie die zukünftige Entwicklung der Wohnflächennachfrage
- Die 2015 zuletzt umfassend berechnete Prognose (ergänzt um Flüchtlingsnachfrage) soll mit neuen demographischen Berechnungen aktualisiert werden (2019)
- Aktuell stehen Neuberechnungen der Trendparameter Eigentumsquote und Pro-Kopf-Wohnfläche an
- Es stellt sich die Frage, ob die Trends der Vergangenheit – Zunahme der Eigentumsquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen – auch für die Zukunft gelten
- Aktuell führt die Situation auf den engen Großstädte-Wohnungsmärkten zu einer Stagnation oder zu einem Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche
- Der Zuzug in die Städte und der Wegzug aus ländlichen Regionen führt zu höheren Anteilen von Haushalten mit geringeren Wohnflächen und niedrigeren Eigentumsquoten

Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

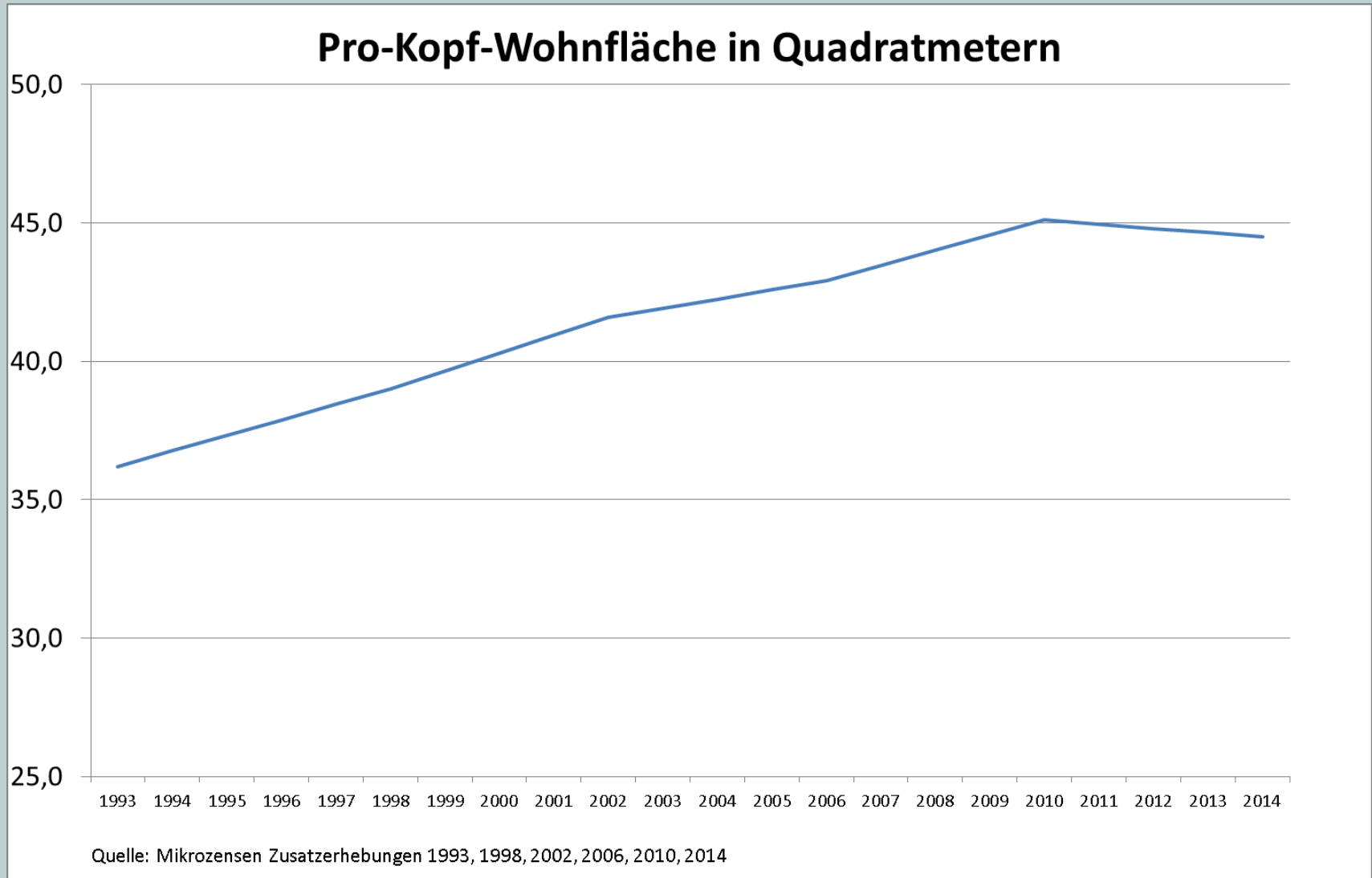
- Analysen aus einzelnen Städten (z.B. München, Frankfurt) ermitteln sinkende Pro-Kopf-Wohnflächen
- Verantwortlich sind stark gestiegene Mieten und Immobilienpreise
- Auf Bundesebene sind stagnierende Entwicklungen festzustellen
- Der Bundesdurchschnitt wird beeinflusst durch wachsende Bevölkerungsanteile in Großstädten (höhere Mieterquote, geringere Pro-Kopf-Wohnfläche) und sinkende Anteile in ländlichen Räumen

Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2016 2002 = 100

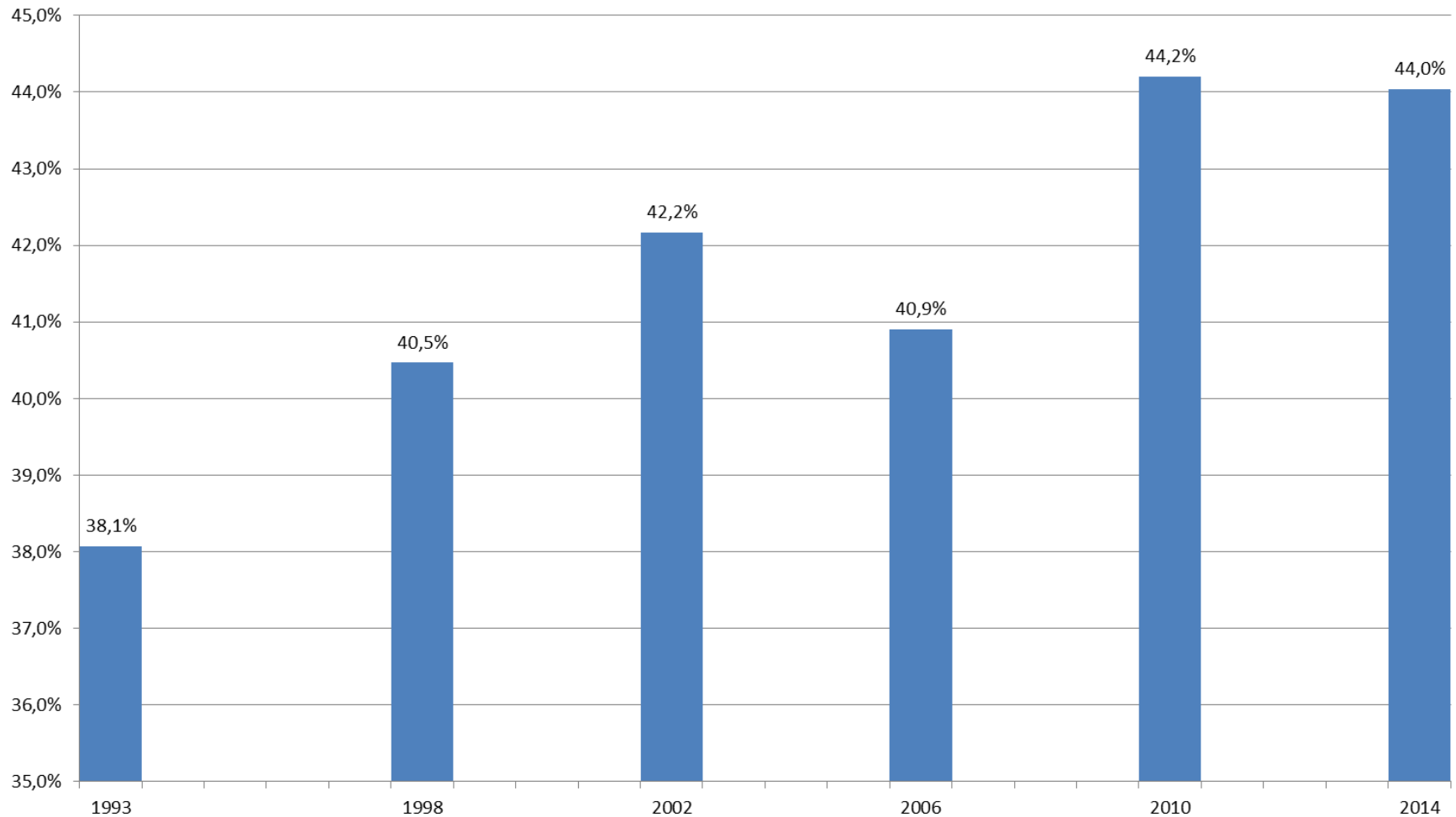


Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

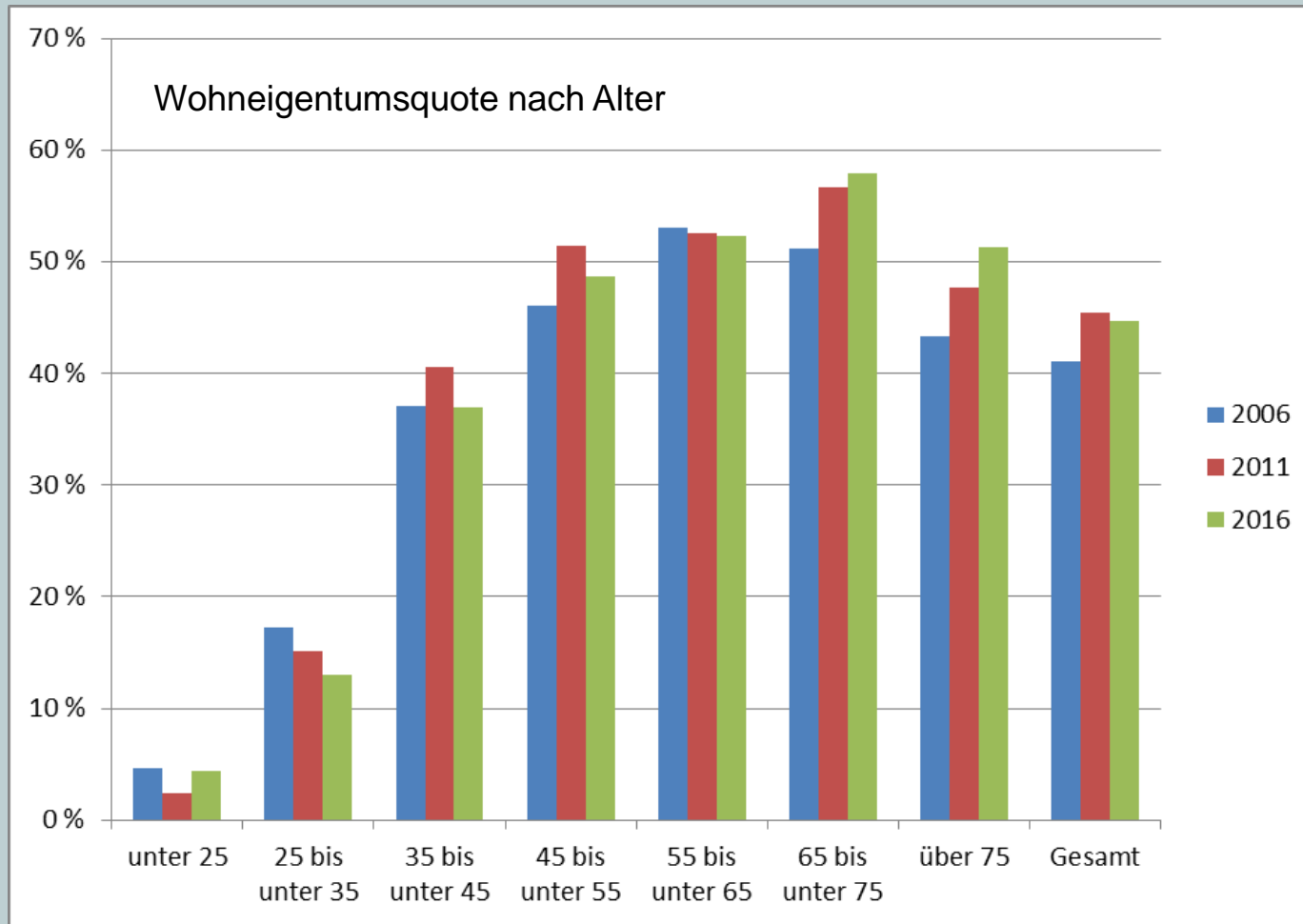
Eigentümerquote Deutschland in % der Haushalte



Datenquelle: Destatis: Mikrozensus-Zusatzerhebungen 1998 bis 2014, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993

Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

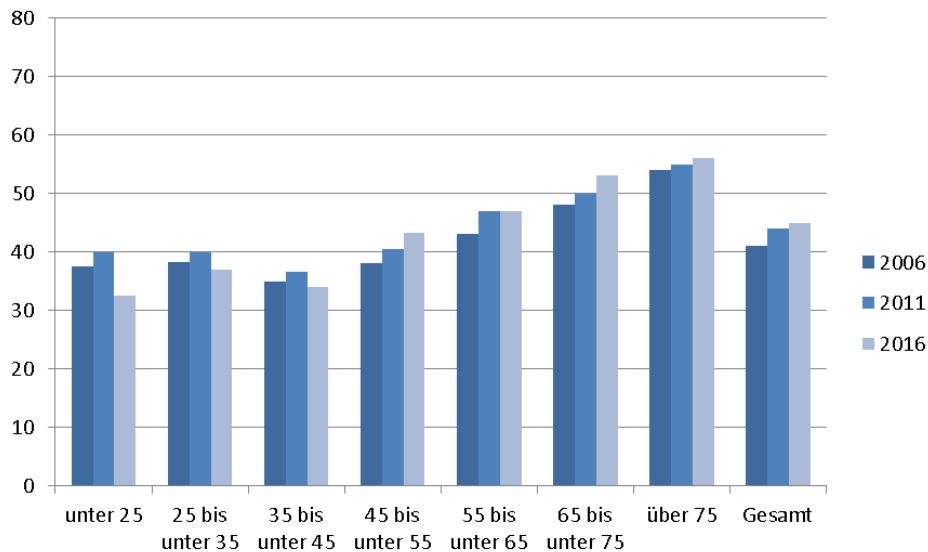
- Empirischen Analysen (SOEP) zeigen altersabhängige Unterschiede in der zeitlichen Entwicklung der Eigentumsquote (hier 2006 bis 2016)



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

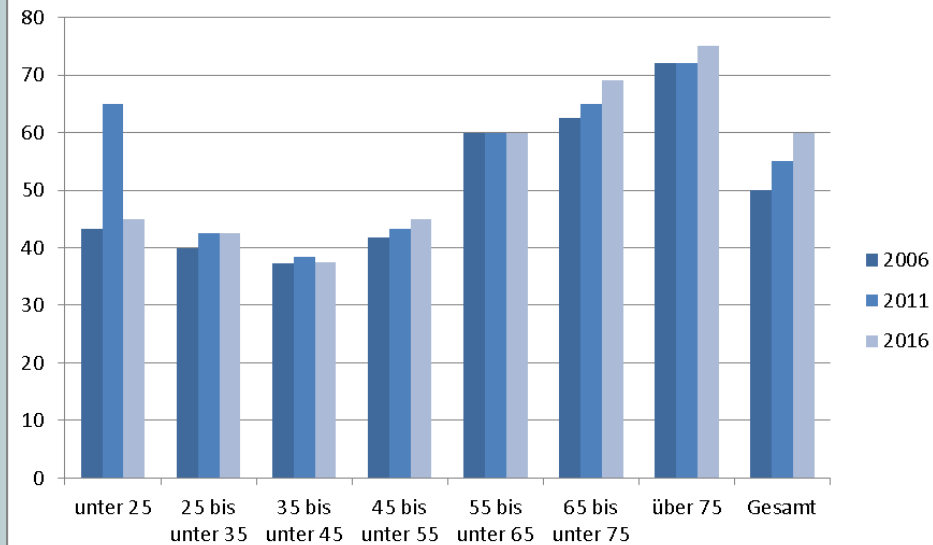
- Empirischen Analysen (SOEP) zeigen altersabhängige Unterschiede in der zeitlichen Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnflächen (hier 2006 bis 2016)

Pro-Kopf Wohnfläche in m² - Mieter



Quelle: SOEP 2006, 2011, 2016

Pro-Kopf Wohnfläche in m² - Eigentümer

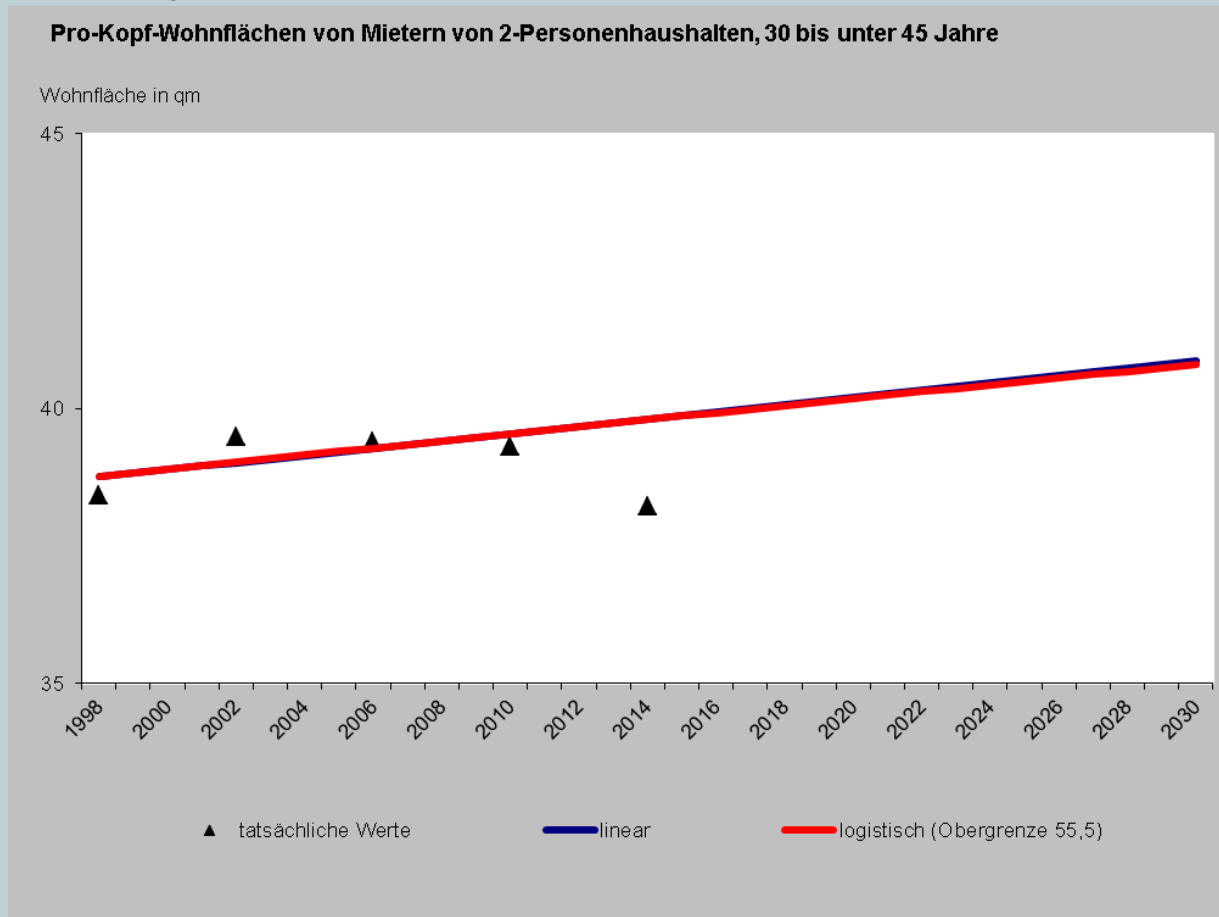


Quelle: SOEP 2006, 2011, 2016

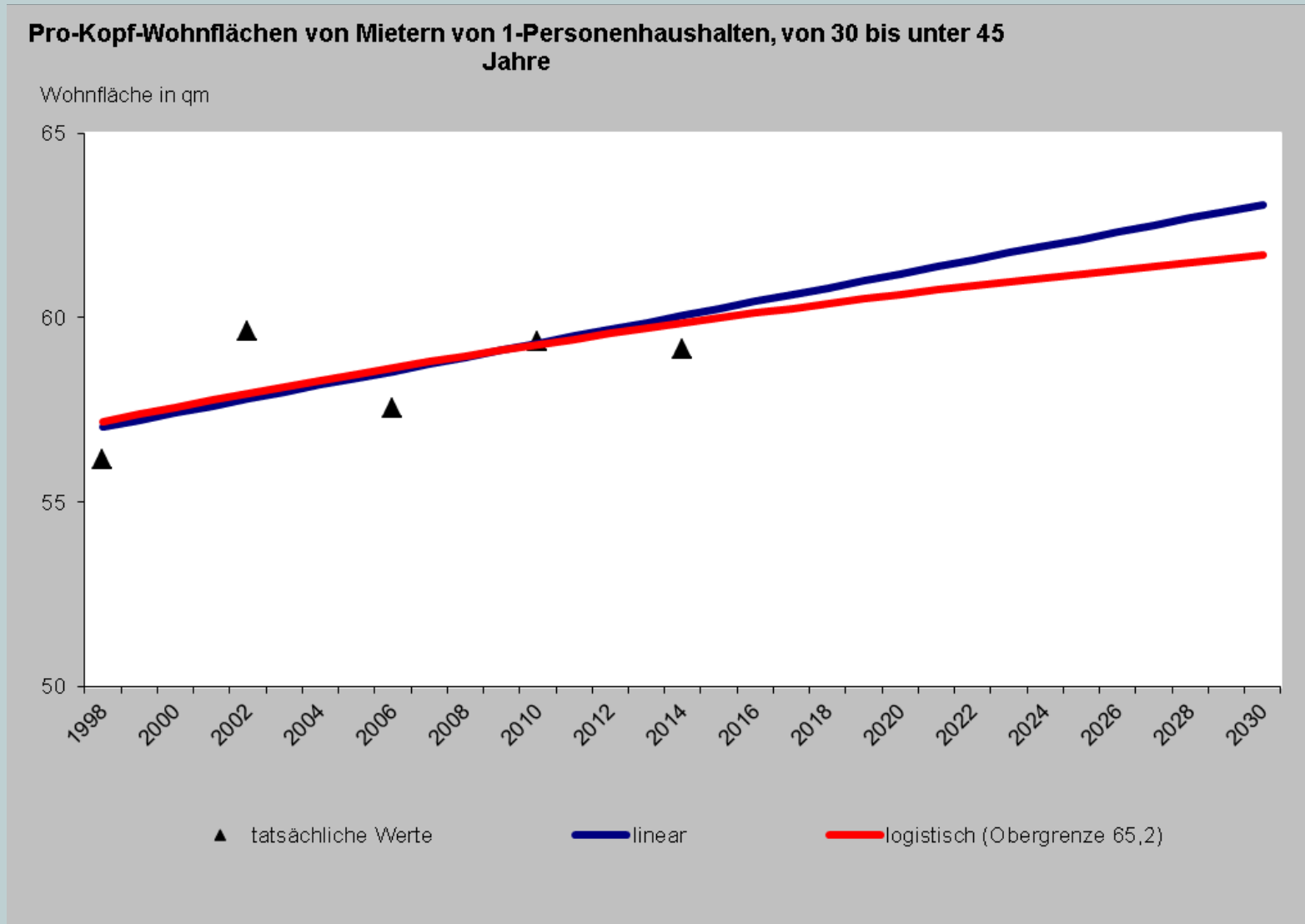
➤ Bei jüngeren Haushalten Rückgänge, bei älteren Haushalten Zunahme

Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

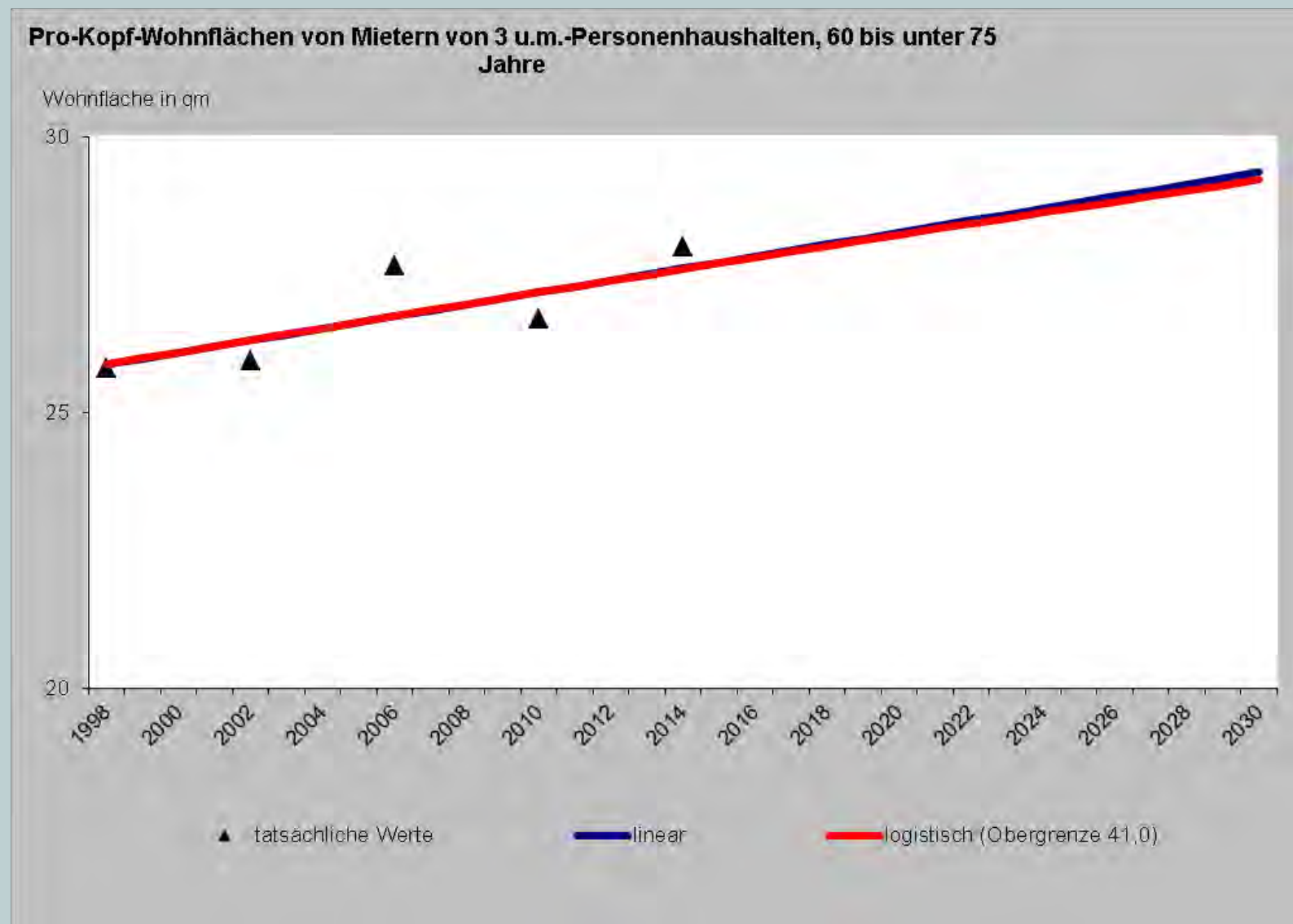
- Was sagen die aktuellsten Daten des Mikrozensus (verwendete Haushaltserhebung)?
- Sonderauswertungen des MZ 2014 zeigen deutliche Abweichungen gegenüber den früheren Erhebungen



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose



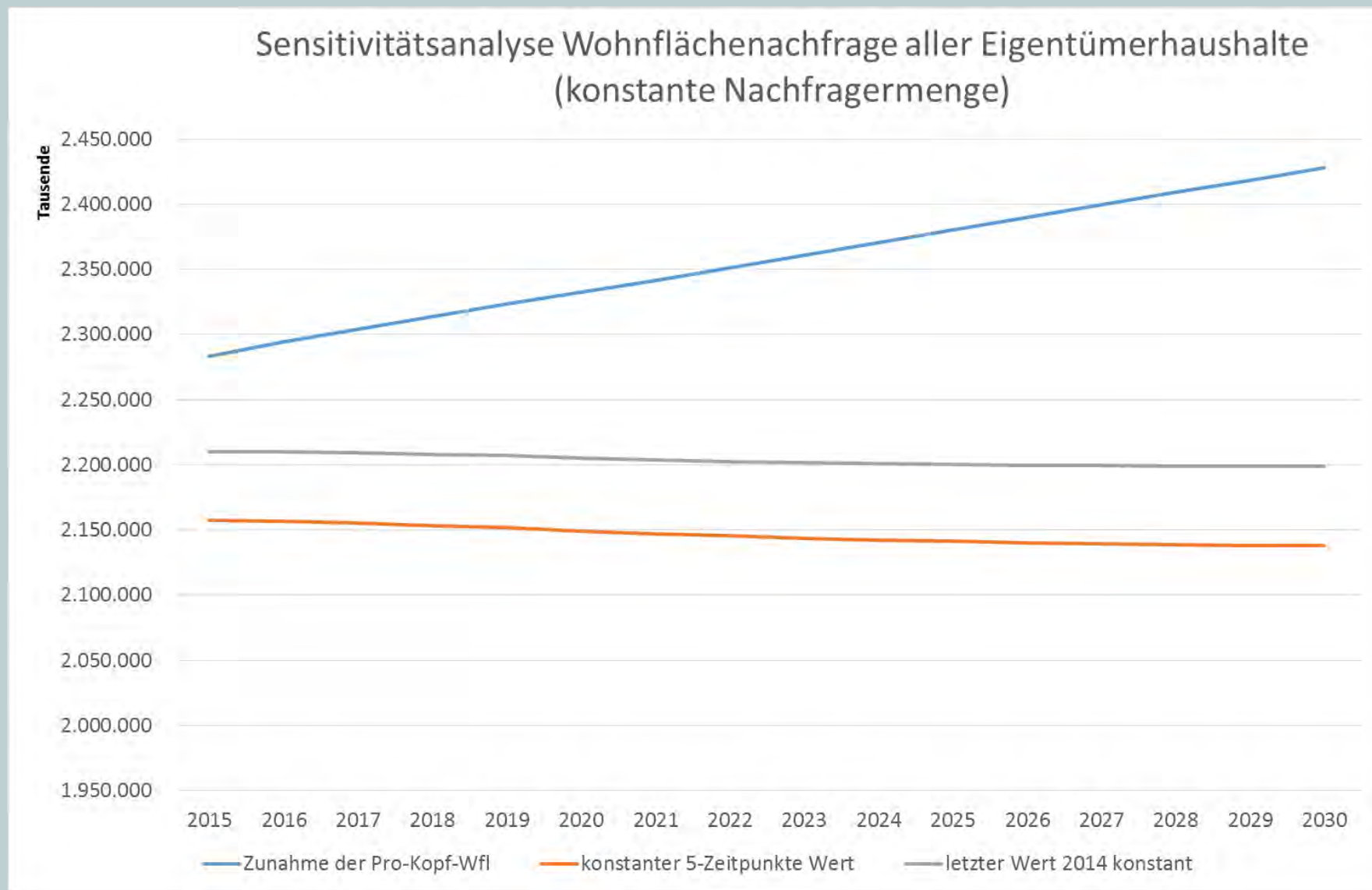
Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose



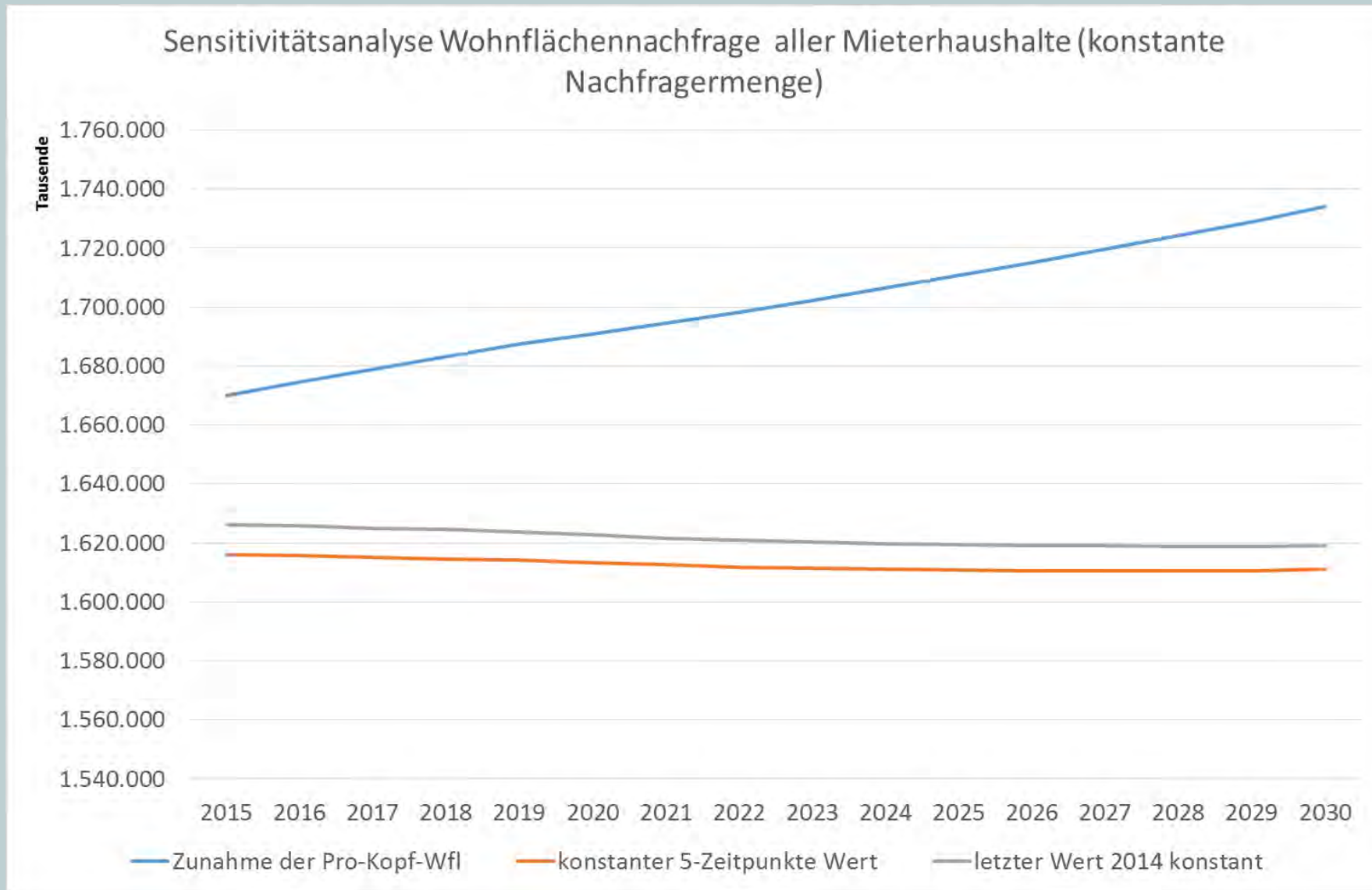
Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose

- Werden die empirischen Werte am aktuellen Rand (MZ 2014) berücksichtigt, ergeben sich abgeschwächte oder sich umkehrende Trendverläufe
- Was könnte diese Abschwächung oder Umkehr des Wohnflächenkonsums für die gesamte Wohnflächennachfrage aller Haushalte in der Zukunft bedeuten?
- Sensitivitätsanalyse setzen (unter der Bedingung einer konstant gehaltenen Nachfragermenge) die Pro-Kopf-Wohnflächen-Anstiege auf Null (letzter aktuellster Wert bzw. 5-Zeitpunkt-Durchschnitt)
- Nimmt man statt eines leichten Wachstums der Pro-Kopf-Wohnfläche eine Stagnation an, so werden die Wohnflächeninanspruchnahmen der Haushalte insgesamt bis 2030 deutlich niedriger ausfallen

Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose



Zukünftige Wohnflächennachfrage anhand der BBSR-Wohnungsmarkprognose



- Die Analysen zeigen, dass in Zukunft möglicherweise nur noch ein abgeschwächtes Wachstum der Pro-Kopf-Wohnflächen stattfinden wird
 - Wird ein weiteres Wachstum für die Zukunft rechnerisch ausgeschlossen, ergeben sich Einsparpotentiale für die Wohnflächeninanspruchnahme von bis zu 7% bei den Mieterhaushalten und bis zu knapp 14 % bei den Eigentümerhaushalten
 - Ob diese Trendumkehr langfristig bestehen bleibt, hängt von der Wohnungsmarktsituation vor Ort, von den Präferenzen der Haushalte und vom Wohnstandortverhalten ab
 - Sinkende Wohnkosten könnten wieder zu steigenden Inanspruchnahmen führen
 - Mit Blick auf die weitere Professionalisierung und Internationalisierung der Immobilienwirtschaft kommen die relativ günstigen Mieten/Immobilienpreise der 2000er Jahre möglicherweise nicht mehr wieder
- Gut für den Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum, schlecht für



K KLEINER

Herzlichen Dank!

Weitere Informationen:

www.bbsr.bund.de

Kontakt:

Matthias Waltersbacher

Tel. 0228 99401-2610

Matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

