



Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch

Der Stellenwert des Wohneigentums ist in der gesellschaftlichen Diskussion erheblich gestiegen. Insbesondere das Einfamilienhaus wird in diesem Zusammenhang besonders nachgefragt. Dabei spielt auch der Neubau eine Rolle. Auf der anderen Seite steigt der Wohnflächenverbrauch seit Jahren. Nach den Trendanalysen des BBSR bleibt die Wohnflächeninanspruchnahme auch zukünftig hoch. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen und Material scheint hier auf den ersten Blick ein Nutzungskonflikt zu bestehen. Befragungsergebnisse und Prognosen des BBSR zeigen, dass die Zusammenhänge sehr viel komplexer sind. So zeigt sich:

- Die Bautätigkeit im Einfamilienhausbau geht langsam zurück.
- Wohneigentumsbildung erfolgt vor allem in gebrauchten Immobilien.
- Einfamilienhäuser werden vor allem von Familien nachgefragt.
- Die Prognosen zeigen, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche zukünftig nur leicht zu nimmt.
- Die steigende Wohnflächennachfrage wird durch die Zunahme kleinerer Haushalte bestimmt.
- Altersgerechte Wohnangebote sind ein Lösungsansatz, um die Umzugsmobilität älterer Haushalte stärker zu fördern.

Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung

von

Iris Ammann
Anna Maria Mütter

Vorwort



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

der Erwerb der eigenen Wohnimmobilie ist für viele Menschen weiterhin ein großer Wunsch. Dies bestätigt auch die aktuelle Befragung zur Wohneigentumsbildung. Insbesondere das Leben im freistehenden Einfamilienhaus scheint eine Vorstellung zu sein, die zwar häufig vorherrscht, in der Realität aber nicht unbedingt umgesetzt werden kann.

In der öffentlichen und politischen Debatte erfährt die Wohneigentumsbildung immer wieder Aufmerksamkeit. Neben den Potenzialen zur finanziellen Absicherung und Vermögensbildung, wurde sie jüngst auch im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von knappen Ressourcen kritisch diskutiert. So wurde der Neubau von Einfamilienhäusern als zentraler Treiber der Flächeninanspruchnahme von neuem Bauland ausgemacht und sogar über Verbote nachgedacht. Da indes der Wohnungsmarkt und damit auch die Wohneigentumsbildung sehr komplex ist und sich über unterschiedliche Marktsegmente erstreckt, sollte in der Diskussion eine differenziertere Betrachtung erfolgen. Hierzu leistet dieses Heft einen Beitrag.

Die Autorinnen gehen zunächst auf die Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung sowie der bisherigen Entwicklung der Bautätigkeit, der Wohnflächeninanspruchnahme und der Eigentümerquote ein. Darauf aufbauend erfolgt mit den Trendanalysen zu den Pro-Kopf-Wohnflächen und der Eigentümerquote ein Blick auf die zu erwartenden Entwicklungen bis zum Jahr 2040.

Anhand der Analysen und der entsprechenden Schlussfolgerungen wird deutlich, dass die Wohneigentumsbildung in Deutschland auch zukünftig nicht an Relevanz verlieren wird und zugleich einen wichtigen Beitrag zur Alterssicherung und der Wohnraumversorgung darstellt. Die selbstgenutzte Immobilie wird überwiegend im Wohnungsbestand erworben, so dass vorhandene Bausubstanz genutzt und oftmals aufgewertet wird. Dennoch wird zur Angebots-erweiterung – insbesondere in den nachfragestarken Regionen – weiterhin Wohnungsneubau erforderlich sein. Aufgrund der sich verändernden Nachfragestruktur bleibt es eine Herausforderung, wie die bessere Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unterstützt werden, wie sie gelingen kann. Die Steigerung der Umzugsmobilität im Alter stellt dabei einen wichtigen, aber nicht alleinigen Aspekt dar.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter Abteilung Wohnungs- und Bauwesen
und stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Selbstgenutztes Wohneigentum im Spannungsfeld zwischen Wohnwünschen, bezahlbarem Wohnen und Nachhaltigkeit

Das selbstgenutzte Wohneigentum gewinnt in Deutschland weiter an Bedeutung. Jedoch bestehen durch das Wohnen auf großer Fläche Nutzungskonflikte.

Das Thema Wohnen ist aus den aktuellen öffentlichen und politischen Debatten nicht mehr wegzudenken. Es betrifft alle Menschen und hat vielschichtigen Einfluss auf gesellschaftspolitische Fragen. Die Spannweite der Thematik reicht von der Bezahlbarkeit des Wohnens, über die Bedürfnisse und Wünsche verschiedener Zielgruppen bis hin zu Aspekten der Nachhaltigkeit, Energieversorgung, Ressourcenschonung und des Flächenverbrauchs.

Gerade für private Haushalte bedeutet das selbstgenutzte Wohneigentum einen Zugewinn an Lebensqualität. Trotzdem haben viele Familien mit Kindern Schwierigkeiten, eine angemessen große Mietwohnung zu finden. In einem eigenen Haus ist es dagegen eher möglich, allen Familienmitgliedern ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.

Neben seiner primären Wohnfunktion ist das Wohneigentum auch eine wichtige Säule in der Vermögensbildung. Unter dem Aspekt der Alterssicherung stellen eine Reihe von Studien seit vielen Jahren die hohe Bedeutung einer eigenen Immobilie heraus (u. a. Braun 2022). Insbesondere junge Menschen möchten in eigenen Immobilien wohnen und sehen in den Befragungen auch die finanziellen Möglichkeiten dafür (vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V. 2021; von Einem 2016: 152 ff.).

Auch im Hinblick auf das sich verändernde Rentensystem mit einem späteren Renteneintrittsalter gewinnt die selbstgenutzte Immobilie als eine Form der privaten Alterssicherung an Bedeutung. Anlagealternativen wie Girokonten, Sparbücher oder Tagesgelder waren in den vergangenen Jahren von einer langanhalt-

tende Niedrigzinsphase betroffen und daher deutlich weniger attraktiv bzw. beliebt als Geldinvestitionen in Wohnimmobilien. Dabei bewegten sich neben Privathaushalten auch Immobilienunternehmen aktiv auf den Wohnungsmärkten.

Auch in der Politik nahm der Stellenwert der selbstgenutzten Immobilie in der Breite zu, sodass sich inzwischen viele Parteien für das Wohneigentum zur Selbstnutzung stark machen. Dies zeigt sich nicht zuletzt im Koalitionsvertrag der Bundesregierung für die Legislaturperiode 2021–2025, demzufolge es durch verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen mehr Menschen in Deutschland ermöglicht werden soll, in selbstgenutztem Eigentum zu wohnen (vgl. SPD/Bündnis 90/DIE GRÜNEN/FDP 2021: 92).

Im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung entflammt in der wohnungspolitischen Fachöffentlichkeit und Politik immer wieder die Diskussion um neugebaute, freistehende Einfamilienhäuser. Der Neubau dieses Gebäudetyps scheint besonders stark im Widerspruch zum 30-Hektar-Flächenziel zu stehen, das im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2030 erreicht werden soll. Gleichzeitig wohnen selbstnutzende Eigentümerhaushalte häufig großzügiger – und weisen damit einen größeren ökologischen Fußabdruck auf – als Mieterhaushalte, sodass davon auszugehen ist, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche bei zunehmender Wohneigentumsquote weiter steigt. Mit jedem Neubau werden zudem weitere Ziele des Natur- und Klimaschutzes in Frage gestellt. Dazu gehört unter anderem der sparsame Umgang mit Flächen, Baustoffen und Energie.

Trotz dieser ökologischen und flächenbezogenen Aspekte zeigen diverse Befragungen, dass der Wunsch nach Wohneigentum ungebrochen ist. Das freistehende Einfamilienhaus wird hierbei sehr häufig als Wohnwunsch benannt. Neben der Präferenz für das freistehende Haus

werden auch Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser nachgefragt (vgl. Oberst/Voigtländer 2021).

Es zeigt sich, dass bei der Wohneigentumsbildung verschiedene Perspektiven zu berücksichtigen sind und vielschichtige Wechselwirkungen

mit gesellschaftspolitischen Fragestellungen bestehen. Diese Analyse erarbeitet zunächst eine Bestandsaufnahme zur Wohneigentumsbildung und der damit verbundenen Wohnflächeninanspruchnahme und geht auf zukünftige Entwicklungen ein.



Neubaugebiet in Heddeshcim

Foto: Iris Ammann

Die Wohneigentumsbildung – erste Ergebnisse der aktuellen Befragung

Wohneigentum wird vorwiegend in bestehenden Immobilien gebildet. Das freistehende Einfamilienhaus ist die beliebteste Gebäudeart.

Jährlich bilden aktuell circa 390.000 Haushalte Wohneigentum in Deutschland (vgl. BBSR 2023). Diese Anzahl hat sich in den letzten zehn Jahren leicht verringert. Jedoch hat sich die Art der Wohneigentumsbildung bzw. der bevorzugten Gebäudetypen stärker verändert.

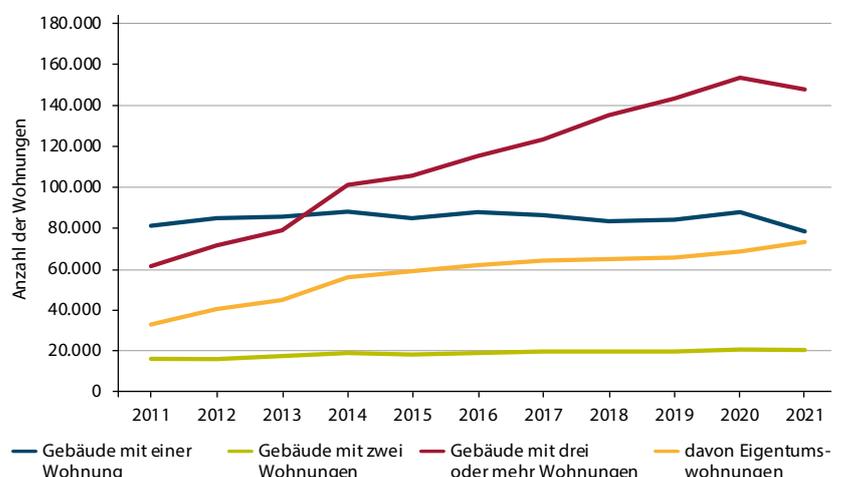
Diese Veränderungen werden in diesem Beitrag durch eine Zeitreihenanalyse von Befragungsdaten zur Wohneigentumsbildung von Haushalten analysiert, die Immobilien zur eigenen Nutzung erwerben.

Im Einfamilienhausbau bleiben Baufertigstellungen seit Jahren stabil

In den Jahren 2011 bis 2020 stieg die Zahl der neu errichteten Wohnungen stetig. Innerhalb dieses Zeitraums wurden im Jahr 2020 erstmals über 300.000 Einheiten fertiggestellt. Diese Steigerungen wurden vor allem von den Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau geprägt. Hier verdreifachten sich die fertiggestellten Einheiten knapp und lagen zuletzt bei etwa 150.000 Wohneinheiten. Dagegen blieben die Fertigstellungen bei Einfamilienhäusern relativ konstant. In den letzten zehn Jahren wurden im Durchschnitt etwa 85.000 Einfamilienhäuser, darunter auch Reihenhäuser, pro Jahr gebaut. Unter den Vorzeichen der Pandemie sanken die Fertigstellungen im Jahr 2021 um 4,2 % gegenüber dem Vorjahr (vgl. Destatis 23.05.2022). Auch wenn alle Teilmärkte ein negatives Wachstum zu verzeichnen hatten, sticht vor allem der Rückgang im Einfamilienhausbau von 10,2 % hervor. Die aktuelle Baugenehmigungsstatistik deutet bereits an, dass sich der Anteil der Einfamilienhäuser bei den Wohnungsfertigstellungen weiter verringern wird. Danach wurden von Januar bis Juni 2022 17 % weniger Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Die Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser nahmen dagegen um 1,6 % zu, die für Mehrfamilienhäuser sogar um 7,8 % (vgl. Destatis 18.08.2022). Die Bauherrentätigkeit für den Einfamilienhausbau liegt zu etwa 86 % bei privaten Haushalten. Dieser Anteil erhöhte sich zwischen 2010 und 2020 um 4 Prozentpunkte.

Abbildung 1

Baufertigstellungen nach Gebäudeart 2011–2021



Datenquelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung/Destatis 2022

Untersuchungsdesign

Die Befragungen zur Wohneigentumsbildung werden seit den 1970er-Jahren in regelmäßigen, drei- bis vierjährigen Zyklen in einem zweistufigen Untersuchungsdesign durch Kantar (früher Infratest) durchgeführt. In einem ersten Untersuchungsschritt erfolgen Strukturhebungen zur Ermittlung von Basisdaten in telefonischen Interviews. Grundsätzlich werden dabei etwa 20.000 Haushalte erfasst. In einem zweiten Schritt werden etwa 500 Haushalte, die Wohneigentum gebildet haben, pro Jahr persönlich-mündlich zu ihrem Erwerbsprozess im Hinblick auf ihre Immobilie und ihre Finanzierung befragt. Im Gegensatz zu anderen Studien beinhalten die Kantar-Erhebungen auch Haushalte, die ihr Wohneigentum vollständig aus eigener Liquidität finanzieren, sowie Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien.

Eigentumsbildung erfolgt im Bestand

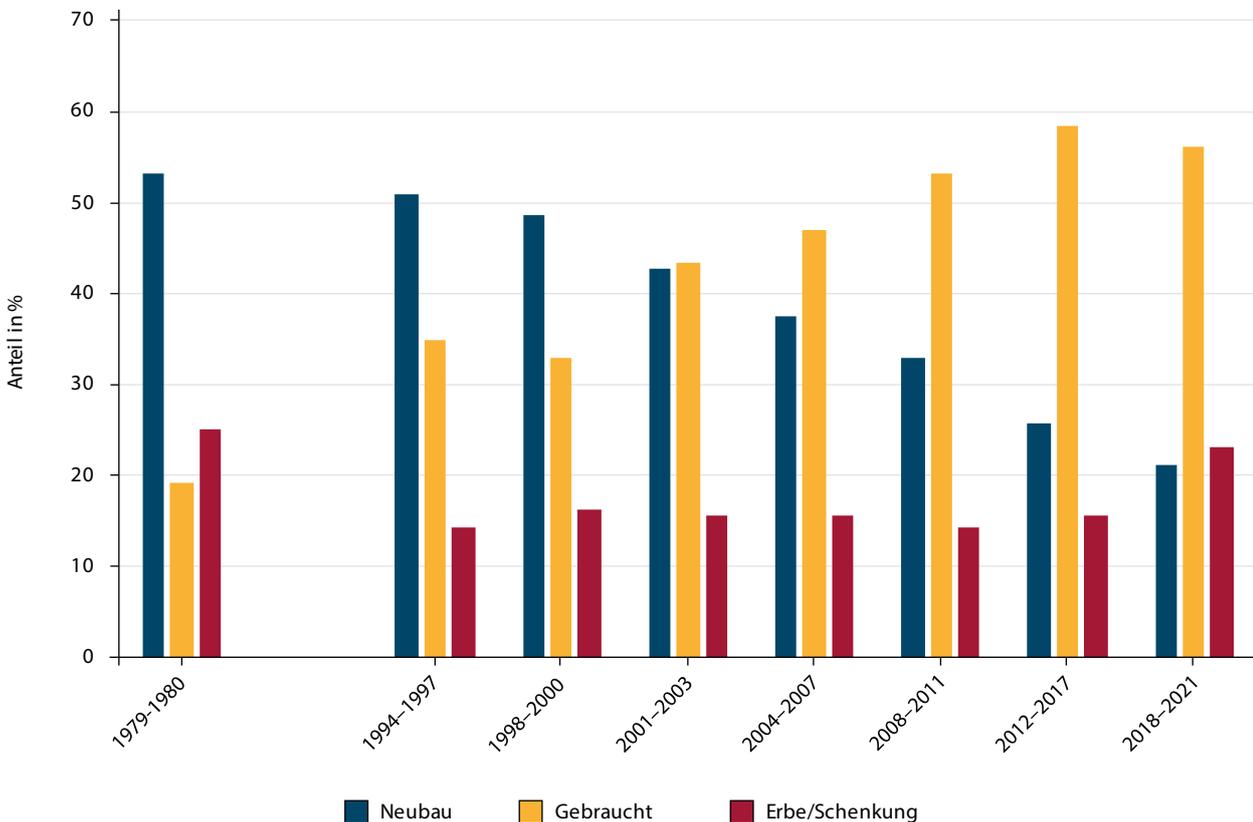
Die Wohneigentumsbildung erfolgt vorwiegend in gebrauchten Immobilien. Dieser Trend hat sich im Zeitverlauf verstärkt. Die Gründe dafür sind verschieden. Gebrauchte Objekte sind meist günstiger als der Neubau (vgl. Postbank 2022)

und weisen häufig zentralere Lagen auf. Die hohen Preise im Neubau sowie der Mangel an Bauland dämpfen hingegen sowohl das Angebot als auch die Nachfrage. Zugleich ist es im Bestand zumeist leichter, abzuschätzen, welcher finanzielle, aber vor allem auch bauliche Aufwand auf die Haushalte zukommt.

Der Anteil der Wohneigentumsbildung liegt im Bestand bei etwa 56 %. In knapp 23 % der Fälle erfolgt die Eigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien. Somit erhöht sich der Anteil von Bestandsimmobilien bei der Wohneigentumsbildung auf insgesamt 79 %, die restlichen 21 % entfallen auf den Neubau. In den Jahren vor der Jahrtausendwende

Abbildung 2

Art des Erwerbs 1979–2021



Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar Wohneigentumsbildung in Deutschland verschiedene Befragungswellen 1979-2021

überwog der Neubau noch mit mehr als 50 % deutlich.

Nachfragepräferenzen bei Gebäudetypen haben sich verschoben

Eigentumsbildende Haushalte haben ihre Präferenzen im Hinblick auf den Objekttyp über die Jahrzehnte verändert. Auch wenn das freistehende Einfamilienhaus bereits seit Jahren am häufigsten realisiert wird, zeigt sich im Zeitablauf, dass der Wunsch nach diesem Gebäudetyp sich weiter verstärkt hat. Während zu Beginn der 1990er-Jahre freistehende Einfamilienhäuser nur etwa 25 % der Wohneigentumsbildung ausmachten, liegt der Anteil in der aktuellsten Befragungswelle bei etwa 45 %. Vor

dem Hintergrund der seit mehreren Jahren konstanten Fertigstellungen in diesem Bereich zeigt diese Entwicklung, dass gebrauchte Immobilien auch in diesem Marktsegment stark an Bedeutung gewonnen haben. Das Angebot älterer, freistehender Einfamilienhäuser nimmt auch mit den Generationenwechseln in diesen Beständen weiter zu.

Dagegen werden Reihenhäuser über den Zeitverlauf weniger nachgefragt. Aktuell nimmt dieses Marktsegment etwa 13 % der Eigentumsbildung ein. Doppelhaushälften bzw. Zweifamilienhäuser legten im Gegenzug seit Mitte der 1990er-Jahr um etwa fünf Prozentpunkte zu.

Bei den Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage bis zur

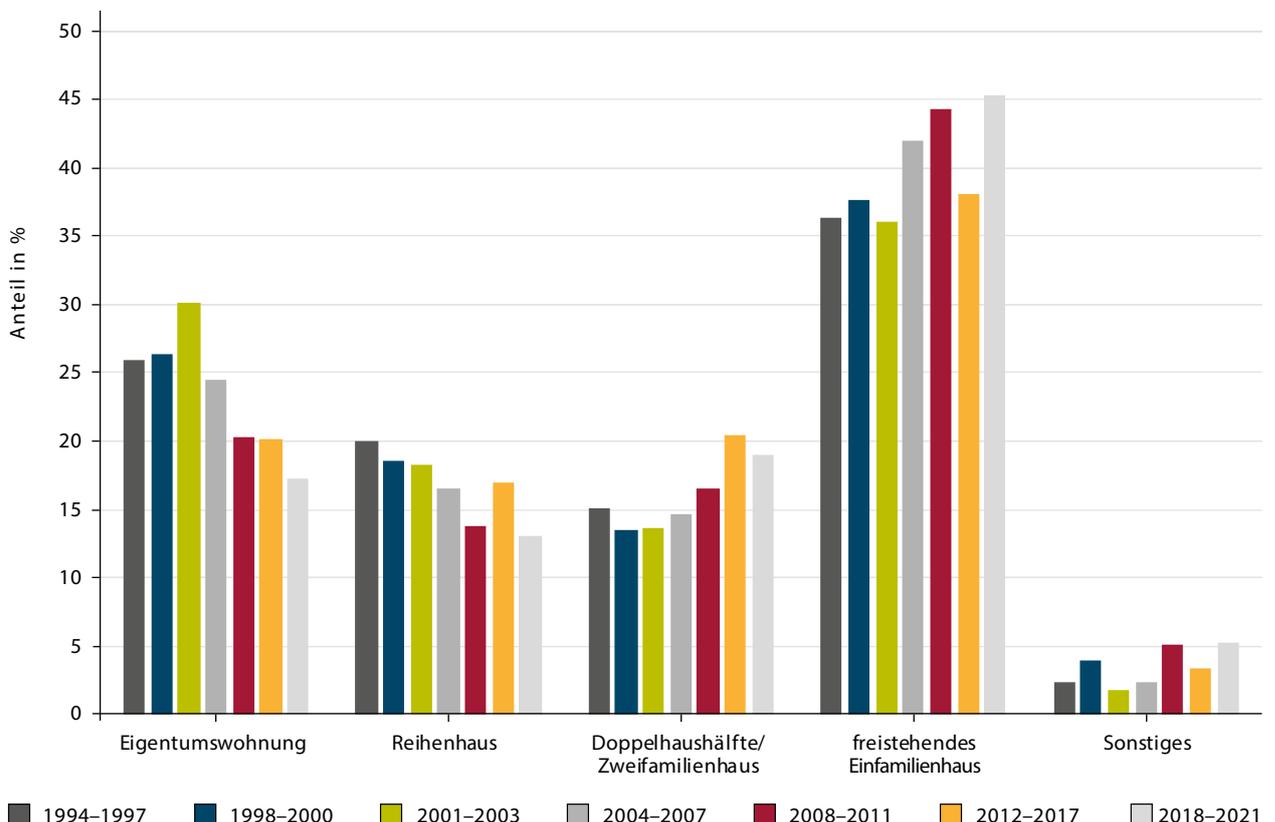
Jahrtausendwende ebenso stark wie das Neubauangebot (vgl. Abb. 1). Seit der Jahrtausendwende ist der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums in diesem Marktsegment wieder rückläufig und verläuft damit gegensätzlich zur allgemeinen Baustatistik, der zufolge die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau seit 2013 steigen. Die Gründe können derzeit nicht klar belegt werden. Gegebenenfalls werden die fertiggestellten Eigentumswohnungen vermehrt im Mietwohnungsmarkt angeboten.

Familien prägen die Wohneigentumsbildung

Bei den eigentumsbildenden Haushalten handelt es sich mehrheitlich um Familien mit Kindern. Dieser

Abbildung 3

Wohneigentumsbildung nach Objekttyp 1994–2021



Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar Wohneigentumsbildung in Deutschland verschiedene Befragungswellen 1994–2021

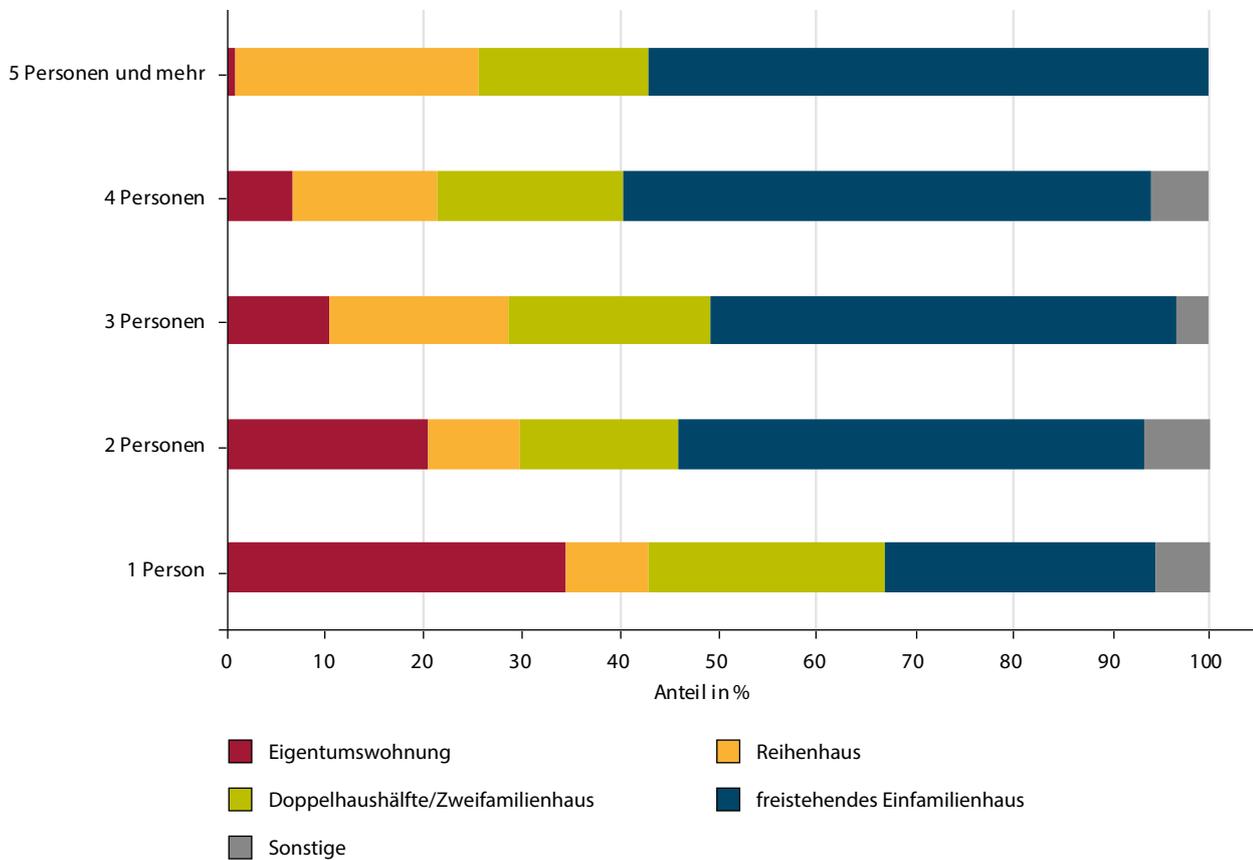
Gruppe fällt es häufig schwerer als anderen Haushalten, sich am Mietwohnungsmarkt mit passendem Wohnraum zu versorgen (vgl. BBSR 2019). In den verschiedenen Wohnungsmärkten mangelt es häufig an bezahlbaren Angeboten. Daher weichen gerade Familien – soweit

möglich – auf Wohneigentum aus, wobei hier vor allem Häuser eine zentrale Rolle spielen. Etwa 86 % der eigentumsbildenden Familien realisieren ihr Wohneigentum in Häusern, die restlichen knapp 14 % erwerben Eigentumswohnungen (vgl. BBSR 2022: 61)

Den Trend zum eigenen Haus unterstreicht auch die aktuelle Erhebung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland der Jahre 2018 bis 2021. Je mehr Personen in einem Haushalt leben, desto eher werden Häuser erworben bzw. gebaut und desto geringer fällt der Anteil der Eigentums-

Abbildung 4

Objekttyp nach Haushaltsgröße 2018–2021



Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018–2021

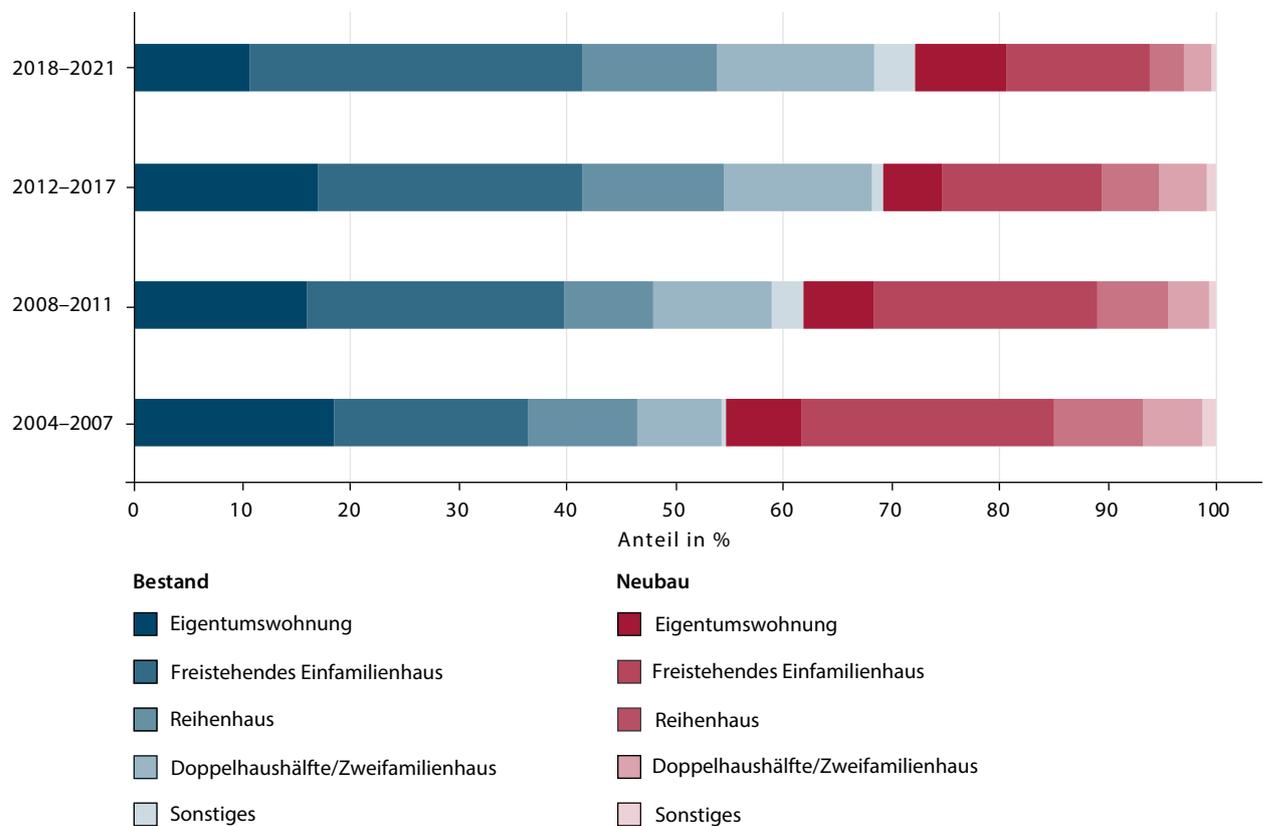
wohnungen aus. Bei einem Fünf- und Mehrpersonenhaushalt wird in etwa 99 % der Fälle Eigentum in Form eines Hauses gebildet, davon 57 % in freistehenden Einfamilienhäusern. Bei Vierpersonenhaushalten liegt der Hausanteil bei etwa 93 %, wovon ebenfalls 57 % freistehende Häuser

sind. Bei Dreipersonenhaushalten liegt der Anteil freistehender Häuser immerhin noch bei 47 %. Zusätzlich verschieben sich auch die Anteile der verschiedenen erworbenen Gebäudetypen. Einfamilienhäuser im Bestand weisen seit 2008 den höchsten Marktanteil auf. In der aktuellen

Befragungswelle 2018–2021 hat sich dieser Wert bis auf 31 % erhöht. Dagegen sank der Anteil im Teilsegment Neubaueinfamilienhäuser auf derzeit knapp 13 %. Die Nachfrage nach Doppelhaushälften/Zweifamilienhäusern im Bestand hat sich im Beobachtungszeitraum von etwa 8 % auf knapp 15 % fast verdoppelt.

Abbildung 5

Erwerb von Bestand vs. Neubau nach Objekttyp 2004–2021



Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, Infratest/Kantar Wohneigentumsbildung in Deutschland verschiedene Befragungswellen 2004-2021

Die Eigentümerquote – seit Jahren nicht gestiegen

Auch wenn die Eigentümerquote seit zehn Jahren stagniert, wird sie nach BBSR-Berechnungen zukünftig leicht steigen.

Die im Laufe der deutschen Wirtschaftsgeschichte langfristig gestiegene Eigentümerquote ist seit etwa zehn Jahren nicht mehr angewachsen. Im Jahr 2018 lag der Anteil insgesamt bei 46,3 %¹. Über die verschiedenen Altersklassen und Haushaltsgrößen ist der Anteil jedoch sehr unterschiedlich verteilt. So wird der Grundsatz deutlich, dass größere sowie ältere Haushalte häufiger über Wohneigentum verfügen. Die Eigentümerquote bei den jüngeren und kleineren Haushalten liegt deutlich darunter. Im Jahr 2018 besaßen lediglich rund 5 % der jüngsten Einpersonenhaushalte (unter 30 Jahren) selbstgenutztes Wohneigentum (Mikrozensus Wohnen 2018). Die Wohneigentumsquote steigt mit dem Alter - auch bei Einpersonenhaushalten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Wohneigentumsbildung unter anderem von den eigenen finanziellen Möglichkeiten (z. B. Eigenkapital) abhängt und die Vermögensbildung von jüngeren Haushalten in der Regel noch nicht so weit fortgeschritten ist.

Die Unterschiede innerhalb einer Alters- und Haushaltsklasse werden exemplarisch deutlich.

Vierpersonenhaushalte zwischen 45 bis 60 Jahren – also „klassische“ Familienhaushalte – lebten im Jahr 2018 zu rund 75 % in selbstgenutztem Wohneigentum. Mit Blick auf die Haushaltsgrößen fällt auf, dass Zwei- und Mehrpersonenhaushalte eine Eigentümerquote von jeweils über 50% aufweisen, wohingegen weniger als ein Drittel der Einpersonenhaushalte im selbstgenutzten Wohneigentum lebt.

Zukünftige Entwicklung der Eigentümerquote stabil bis leicht steigend

Für die zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spielt die Eigentümerquote eine wichtige Rolle. Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass sie in den kommenden Jahren stabil bleibt oder sogar leicht ansteigt.

Die BBSR-Wohnungsmarktprognose widmet sich unter anderem der Frage nach der zukünftigen Eigentumsentwicklung. Sie schreibt die bisherige Entwicklung fort und geht davon aus, dass sich die Eigentümerquote einem Schwellenwert annähert und nicht linear wächst. Insofern ist die

Tabelle 1

Eigentümerquote in Deutschland 2018

	Einpersonenhaushalte	Zweipersonenhaushalte	Dreipersonenhaushalte	Vierpersonenhaushalte	Haushalte mit 5 oder mehr Personen	Haushalte insgesamt
unter 30 Jahre	5,4	11,6	27,8	31,5	32,7	11,5
30 bis unter 45 Jahre	15,0	26,0	40,0	53,9	45,5	32,4
45 bis unter 60 Jahre	29,5	57,7	66,8	74,7	67,0	53,4
60 bis unter 75 Jahre	39,5	68,8	75,1	76,8	70,7	57,7
75 Jahre oder älter	48,4	67,6	79,3	X	X	57,2
Haushalte gesamt	30,3	55,2	55,0	63,0	54,9	46,3

Quelle: eigene Berechnung, Datengrundlage: Sonderauswertungen des Mikrozensus Wohnen 2018

(1) Die hier angegebene Eigentümerquote wurde auf Grundlage einer Sonderauswertung des Mikrozensus Wohnens für das BBSR berechnet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber den veröffentlichten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes kommen.

zukünftige Entwicklung der Eigentümerquote stark von den Rahmenbedingungen abhängig. Grundsätzlich ist der Wunsch nach Wohneigentum hoch und hierbei wird auch das klassische Einfamilienhaus von den meisten Personen bevorzugt. Diese persönlichen Wunschvorstellungen können jedoch in der Praxis nicht immer 1:1 umgesetzt werden. Verändern sich das Angebot oder andere Rahmenbedingungen (z. B. Preise, Zinsen, Transaktionskosten), sodass die Eigentumsbildung erleichtert wird, ist von steigenden Eigentümerquoten auszugehen.

Somit zeigt sich in der Fortschreibung der Eigentümerquote bis zum Jahr 2040 ein vergleichbares Gesamtbild zur bisherigen Entwicklung. Anhand der Betrachtung nach Haushaltsgrößen und Altersklassen (s. Tabelle 2) zeigt sich, dass kleinere und jüngere Haushalte auch weiterhin niedrigere Eigentümerquoten aufweisen und die höheren Quoten überwiegend von größeren und/oder älteren Haushalten bestimmt werden. Die niedrigsten Quoten weisen Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren auf, die sich den Berechnungen zufolge von 5,5 Prozent (2019) auf 6,3 Prozent (2040) steigern. Bei Vierpersonenhaushalten

Tabelle 2

Abgrenzung der 17 BBSR- Haushaltstypen

Haushaltstyp	Haushaltsgröße	Altersklasse
1	Einpersonenhaushalt	< 30 Jahre
2	Einpersonenhaushalt	30–45 Jahre
3	Einpersonenhaushalt	45–60 Jahre
4	Zweipersonenhaushalt	< 30 Jahre
5	Zweipersonenhaushalt	30–45 Jahre
6	Zweipersonenhaushalt	45–60 Jahre
7	Dreipersonenhaushalt	< 45 Jahre
8	Dreipersonenhaushalt	45–60 Jahre
9	Vierpersonenhaushalt	< 45 Jahre
10	Vierpersonenhaushalt	45–60 Jahre
11	Haushalte mit fünf oder mehr Personen	< 45 Jahre
12	Haushalte mit fünf oder mehr Personen	45–60 Jahre
13	Einpersonenhaushalt	60–75 Jahre
14	Zweipersonenhaushalt	60–75 Jahre
15	Dreipersonenhaushalt und mehr	60–75 Jahre
16	Einpersonenhaushalt	> 75 Jahre
17	Zweipersonenhaushalt und mehr	> 75 Jahre

Quelle: BBSR

zwischen 45 bis 60 Jahren wird erwartet, dass sich die Eigentümerquote auf 80,1 Prozent steigert (2040), was der höchsten Quote aller Haushaltstypen entspricht.

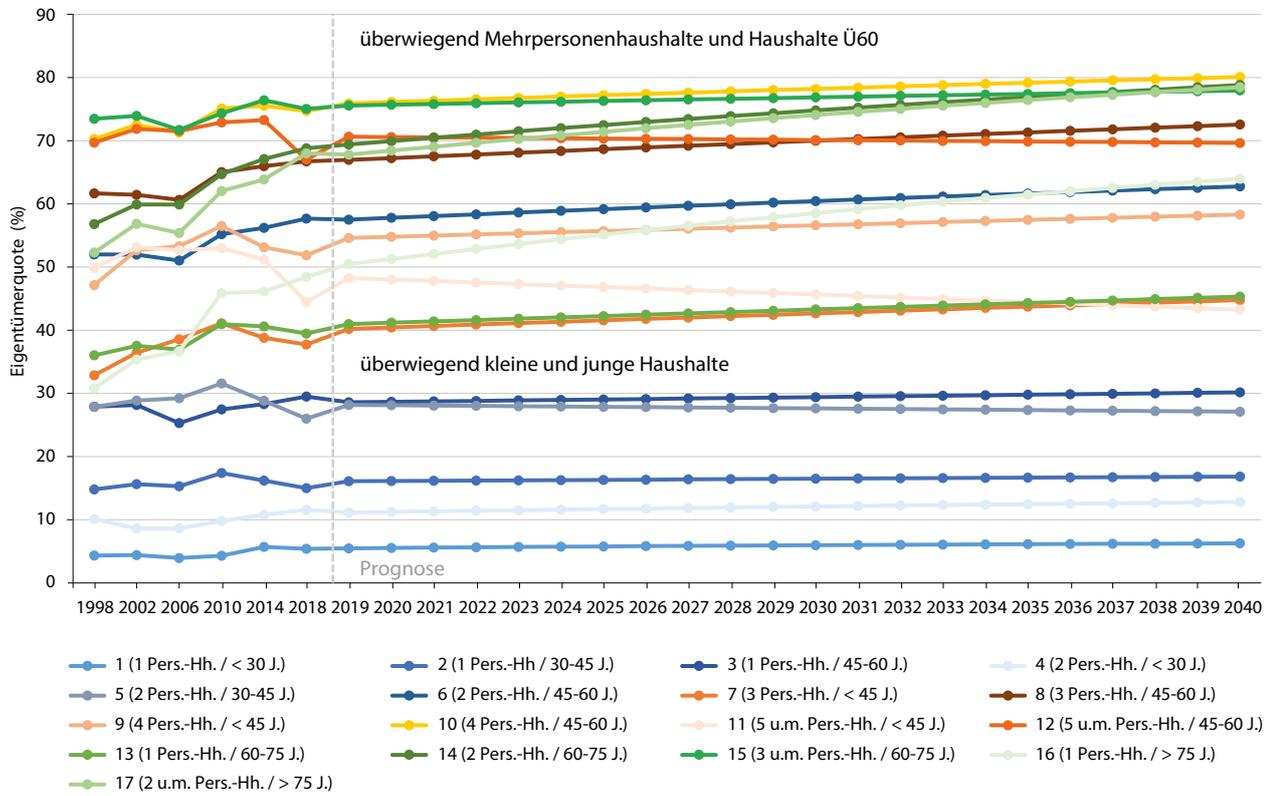
Zwischen den alten und den neuen Bundesländern zeigen sich ebenfalls

Unterschiede. So fallen die Eigentümerquoten in den neuen Bundesländern geringer aus, verzeichnen aber eine höhere Steigerung. Dies ist darauf zurück zu führen, dass der Nachholeffekt bei der Wohneigentumsbildung noch nicht abgeschlossen ist.²

(2) Eine Vertiefung erfolgt dieser Thematik erfolgt in einem eigenen BBSR-Analysen-KOMPAKT-Heft.

Abbildung 6

Entwicklung der Eigentümerquote in Deutschland



Quelle: eigene Berechnung, Datengrundlage: Sonderauswertungen des Mikrozensus Wohnen 2018, Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS)

Wohnflächennachfrage bei Mieter- und Eigentümerhaushalten unterscheiden sich

Auch die Wohnflächeninanspruchnahme wird nach BBSR-Berechnungen zukünftig leicht zu nehmen.

Der steigende Wohlstand sowie veränderte Lebensstile sorgten in den letzten Jahrzehnten für eine steigende Wohnflächennachfrage. Der Wohnflächenverbrauch sowohl bei Mieter- als auch bei Eigentümerhaushalten stieg in dieser Zeit ebenfalls, insbesondere durch die Eigentümerhaushalte (vgl. BBSR 2015).

Mit Blick auf diese Entwicklungen kann zum einen die Wohnfläche je Haushalt und zum anderen die Pro-Kopf-Wohnfläche betrachtet werden. Im Folgenden werden mithilfe der Pro-Kopf-Wohnfläche³ die unterschiedlichen Flächeninanspruchnahmen und die Wechselwirkungen zwischen der zukünftigen Haushaltsentwicklung und der Eigentümerquote aufgezeigt.

Der Vergleich zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten verdeutlicht, dass selbstnutzende Eigentümer durchschnittlich mehr Pro-Kopf-Wohnfläche in Anspruch nehmen als Mieterhaushalte. So lag die durchschnittliche Wohnfläche über alle Haushalte im Jahr 2018 bei 45,6 m² pro Person, wobei Mieterinnen und Mieter mit 38,2 m² im Durchschnitt deutlich unter dem Wert von 52 m² der Eigentümerinnen und Eigentümer lagen.

Diese Unterschiede sind in allen Haushaltsgrößen zu beobachten. Einpersonenhaushalte im Eigentum nehmen gegenüber den Mieterhaushalten im Durchschnitt rund ein Drittel mehr Wohnfläche pro Kopf in Anspruch (91,7 m² gegen-

Die zukünftige Wohnflächeninanspruchnahme – wie valide kann eine Prognose sein?

Trendbeobachtungen und Prognosen bilden einen wichtigen Ansatzpunkt, um zukünftige Entwicklungen einzuschätzen und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Auch für den Wohnungsmarkt gilt, dass das Handeln aller Wohnungsmarktteilnehmer umso bedarfsgerechter ausfallen kann, je besser die möglichen zukünftigen Entwicklungen abgebildet werden. Letztendlich werden für die zukünftige Betrachtung Annahmen getroffen, wie sich die Entwicklung fortsetzt. Diese Annahmen basieren auf der bisherigen Entwicklung innerhalb eines festgelegten Stützzeitraumes und geben an, ob der Trend zukünftig anhält, sich abschwächt oder verstärkt. Dementsprechend gilt: Eine Trendbetrachtung und Prognose kann Anhaltspunkte liefern, trifft die zukünftige Entwicklung allerdings immer nur so gut, wie die Annahmen tatsächlich zutreffen.

Tabelle 3

Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche (in m²) in Deutschland 2018

Haushaltstyp	Eigentümer	Mieter	Insgesamt
Einpersonenhaushalte	91,7	57,5	68,2
Zweipersonenhaushalte	58,7	38,2	49,4
Dreipersonenhaushalte	45,2	29,0	37,8
Vierpersonenhaushalte	36,8	24,2	32,0
Haushalte mit 5 oder mehr Personen	30,8	19,4	25,5
Haushalte insgesamt	52,0	38,2	45,6

Quelle: eigene Berechnung, Datengrundlage: Sonderauswertungen des Mikrozensus Wohnen 2018

(3) Die Berechnung der Pro-Kopf-Wohnfläche wurde auf Basis des Mikrozensus Wohnens berechnet und basiert auf dem Quotienten der Gesamtwohnfläche und der Haushaltszahlen (Summendifferenz, keine Gewichtung je Haushalt).

über 57,5 m²). Es zeigt sich somit, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche im Wesentlichen durch die Haushaltsgröße und den Wohnstatus (Miete/Eigentum) bestimmt wird. Durch die zunehmende Singularisierung und den demografischen Wandel wird die Wohnflächeninanspruchnahme zunehmen. Der Remanenzeffekt⁴ wird diesen Effekt noch einmal verstärken.

Wohnflächennachfrage stabil bis steigend

Aufgrund des Bedeutungsgewinns des Wohneigentums und der steigenden

Haushaltszahlen ist auch zukünftig mit einer steigenden Wohnflächennachfrage zu rechnen. Auch die BBSR-Wohnungsmarktprognose weist auf diesen Trend hin. Für die detaillierte Prognose der zukünftigen Entwicklung sind weitergehende und differenziertere Analysen notwendig. Das BBSR arbeitet daher derzeit an einer neuen Prognose zukünftiger Wohnungsbedarfe. Erste Ergebnisse werden mit folgenden Analysen vorgestellt.

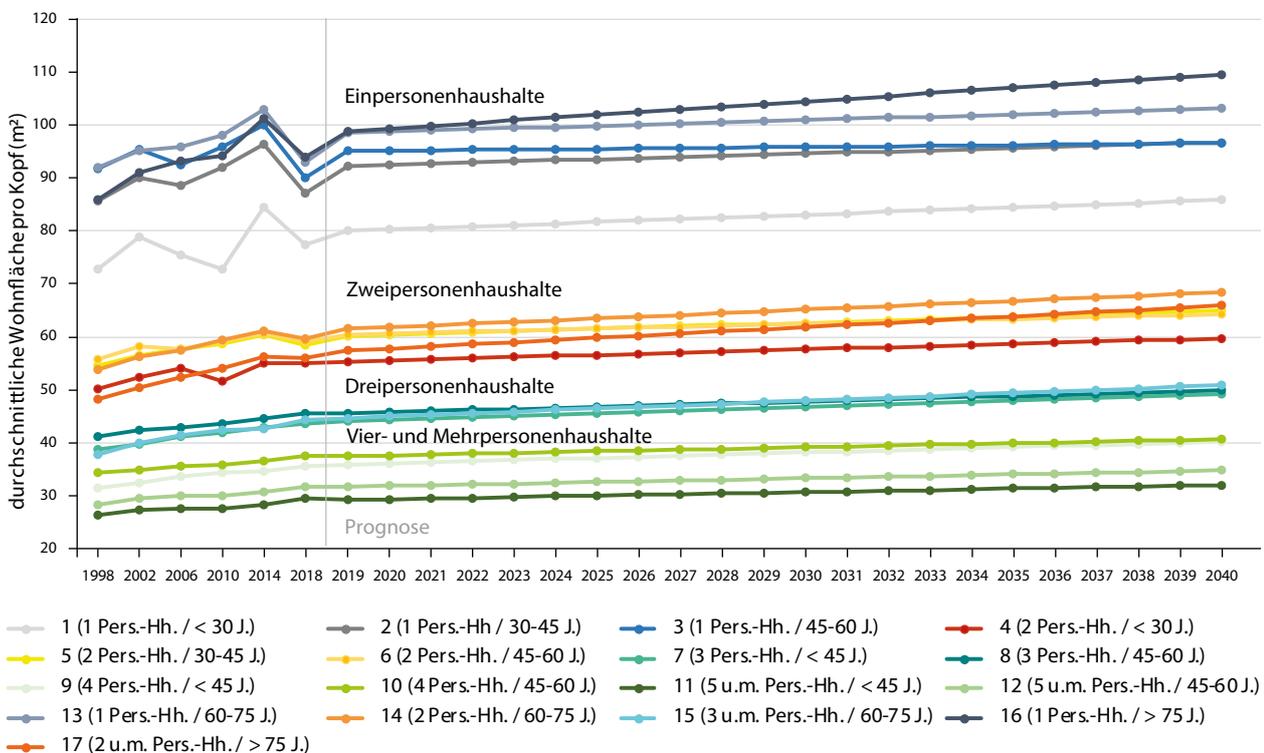
Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte tendenziell stabil bleibt, wenn

nicht sogar leicht ansteigt. Dieser Trend ist in allen 17 BBSR-Haushaltstypen zu beobachten. Eine genauere Analyse der Haushaltstypen zeigt jedoch, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen den einzelnen BBSR-Haushaltstypen in ihrer Höhe zum Teil stark variiert.

Die höhere Wohnflächeninanspruchnahme kleinerer Haushalte ist wenig überraschend. So teilen sich größere Haushalte Wohnflächen wie Gemeinschafts- und Funktionsräume. Auffällig ist jedoch, dass die Altersstruktur nur wenig an diesem Muster verändert (s. Abb. 7). Lediglich Einpersonnen-

Abbildung 7

Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche von Eigentümerhaushalten⁵



Quelle: eigene Berechnung, Datengrundlage: Sonderauswertungen des Mikrozensus Wohnen 2018, Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EV5)

(4) Unter dem Begriff Remanenzeffekt wird die Tatsache verstanden, dass Familien in ihren Wohnungen verbleiben, auch wenn sich die familiäre Situation z. B. durch den Auszug der Kinder verändert. Es ist zu beobachten, dass der Großteil der Menschen ihre Wohnsituation und damit ihre Wohnflächennachfrage nach dem 50. Lebensjahr nicht mehr verändern. Diese Beharrungstendenz besteht zumeist solange, bis sich ein Umzug nicht mehr vermeiden lässt (z. B. Pflegebedarf im Alter).

(5) Die Trendanalyse zur zukünftigen Wohnflächeninanspruchnahme basiert auf den Datengrundlagen des Mikrozensus Wohnens (1998–2018). Die Panel-Erhebung erfolgt im vierjährigen Turnus, sodass die Zeitreihenfähigkeit nur eingeschränkt gegeben ist. Dennoch bildet der Mikrozensus Wohnen als Ein-Prozent-Stichprobe die geeignetste Datengrundlage. Durch die Methodik der Modellrechnungen und angewandten Regressionsberechnungen werden Schwankungen und Ausreißer im Stützzeitraum gedämpft, sodass sich bei der Trendbetrachtung ein konstantes Bild ergibt. Dies gilt auch für alle weiteren Trendanalysen.

haushalte unter 30 Jahren rücken mit einer vergleichsweise geringen Wohnflächeninanspruchnahme von aktuell 79,8 m² (2019) und erwarteten 86 m² pro Kopf (2040) etwas von den anderen Altersklassen ihrer Haushaltsgröße ab. Dennoch nehmen sie gegenüber größeren Haushalten deutlich mehr Wohnfläche pro Kopf in Anspruch. Einpersonenhaushalte über 75 Jahren weisen die höchste Pro-Kopf-Wohnfläche auf und erfahren bis 2040 eine weitere Steigerung auf rund 111,7 m² (2019: ca. 100,6 m²).

Haushaltsgrößen ausschlaggebend für Wohnflächen

Die Höhe der Pro-Kopf-Wohnfläche wird somit vor allem durch die Haushaltsgröße bestimmt und unterscheidet sich zwischen den Altersgruppen

nur geringfügig. Es zeigt sich, dass je kleiner ein Haushalt ist, desto größer ist seine durchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahme. Exemplarisch lässt sich das bei der Altersgruppe der 45- bis 60-Jährigen aufzeigen: Einpersonenhaushalte in selbstgenutztem Wohneigentum bleiben mit rund 95 m² Pro-Kopf-Wohnfläche (2019–2040) auf einem stabilen Niveau. Zweipersonenhaushalte in dieser Altersgruppe steigern ihre Wohnfläche pro Kopf voraussichtlich von 61,5 auf 64,5 m², Dreipersonenhaushalte von 46,2 auf 49,7 m², während für Vier- und Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2019 ein Durchschnitt von 37,6 m² erhoben wurde und bis zum Jahr 2040 ein Anstieg auf 40,2 m² zu erwarten ist.

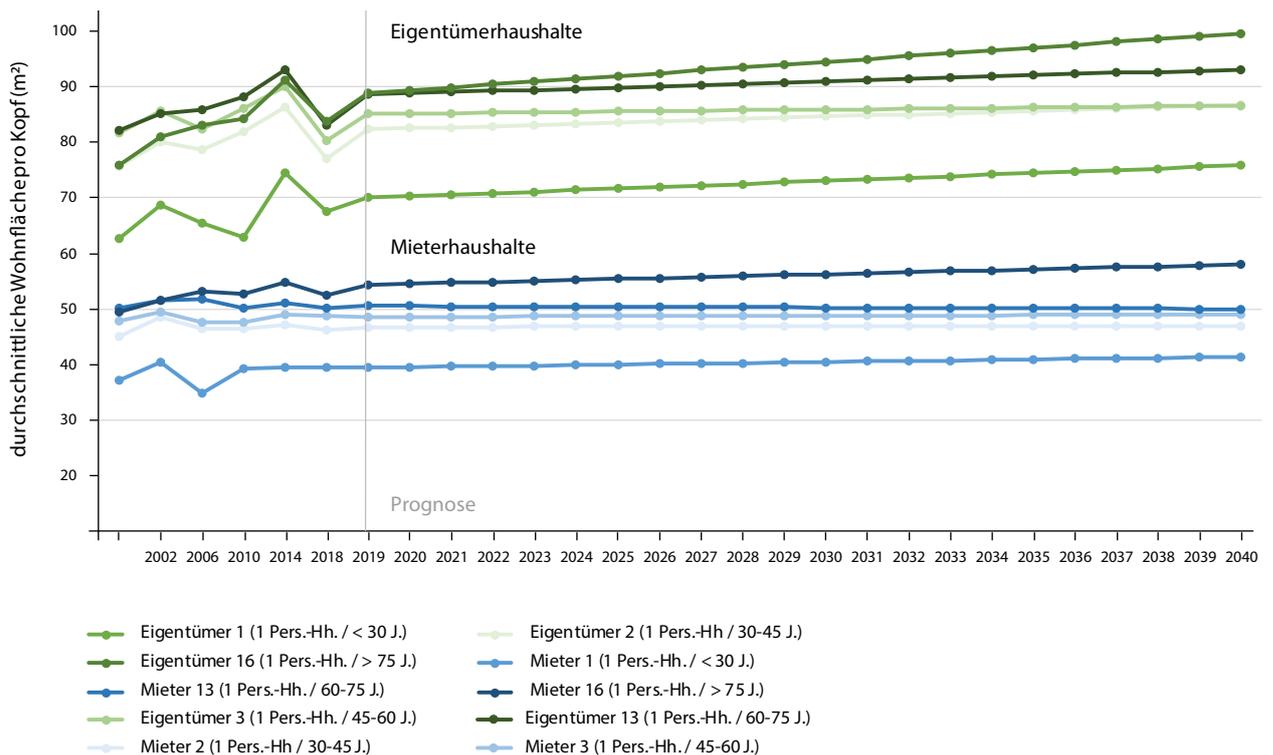
Bei Mieterhaushalten zeigt sich ein ähnliches Bild zu den Eigentümerhaushalten, da die Pro-Kopf-Wohnfläche im Wesentlichen durch die

Haushaltsgröße bestimmt wird. Zum anderen sind die tatsächlich in Anspruch genommenen Wohnflächen gegenüber den Eigentümerhaushalten deutlich geringer.

Mit Blick auf die Wohnflächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2040 sind die Unterschiede zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten klar erkennbar. So fragt in der Hochrechnung ein Einpersonenhaushalt im Alter von über 75 Jahren als Mieterhaushalt durchschnittlich 64,3 m² (2019) nach und als Eigentümerhaushalt rund 98,9 m² (s. Abb. 8). In der Prognose bis 2040 verstärkt sich dieser Trend. Es ist zu erwarten, dass über 75-jährige Mieterinnen und Mieter in Einpersonenhaushalten durchschnittlich 68 m² in Anspruch nehmen, während Eigentümerinnen und Eigentümer im Mittel 109,6 m² nutzen.

Abbildung 8

Vergleich der Pro-Kopf-Wohnfläche von Einpersonen-Eigentümer- und Mieterhaushalten



Quelle: eigene Berechnung, Datengrundlage: Sonderauswertungen des Mikrozensus Wohnen 2018

Wohneigentumsbildung – Treiber der Wohnflächeninanspruchnahme?

Veränderte Haushaltsstrukturen beeinflussen die Inanspruchnahme der Wohnfläche am stärksten.

Der Wunsch nach dem eigenen, freistehenden Einfamilienhaus ist weiterhin ausgeprägt. Insbesondere für Familien, die einen Großteil der Wohneigentumsbildung ausmachen, hat das Einfamilienhaus einen hohen Stellenwert. Die Bestandsaufnahme zur Wohneigentumsbildung zeigt, dass die Wohnwünsche meist nicht im Neubau umgesetzt werden. Dies hat unterschiedliche Gründe – von der Finanzierbarkeit über die Kaufangebote bis hin zu Lagevorteilen der Immobilien.

Wohneigentumsbildung findet daher meist in Form von gebrauchten Immobilien statt. Durch die stärkere Orientierung am Wohnungsbestand kann zwar nur in einem gewissen Maße auf die Grundrisse und weitere bauliche Aspekte eingewirkt werden,

doch oftmals überzeugt in der Praxis die Bestandsimmobilie hinsichtlich der Kaufpreise und Lage. Der Neubau des eigenen Wohntraums bleibt ein legitimer Wunsch, sollte allerdings auch im Zusammenhang mit der Ressourceninanspruchnahme betrachtet werden. Alleine die Flächenversiegelung und der Materialverbrauch sind wichtige Zukunftsfragen.

Neben der Bauform – klassisches Einfamilienhaus versus Geschosswohnungsbau – spielen andere Faktoren wie die zukünftige Haushaltsstruktur sowie das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt eine entscheidendere Rolle. Diese sollten in die Debatten einbezogen werden und zeigen auf, dass die Vermeidung des Einfamilienhausbaus nicht die einzige oder zentrale Stellgröße sein können.



Wohneigentumsbildung im Bestand

Foto: Iris Ammann

Steigender Wohnflächenverbrauch durch Zunahme kleinerer Haushalte

Die zukünftige stagnierende bzw. leicht steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnflächen erscheint zunächst nicht besonders ausschlaggebend für den zukünftigen Flächenverbrauch. Allerdings müssen in diesem Zusammenhang die Wechselwirkungen mit anderen gesellschaftlichen Trends berücksichtigt werden. Ausschlaggebend ist vor allem die sich verändernde Haushaltsstruktur. Die Anzahl der Haushalte bestimmen weitestgehend die Nachfrage, da jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Die BBSR-Haushaltsprognose geht von einer weiteren Zunahme der Haushalte in Deutschland aufgrund von einer Singularisierung und Überalterung der Gesellschaft aus (vgl. BBSR 2021b), die auch die Wohnflächeninanspruchnahme erhöhen wird (vgl. Weber 2020).

Auch wenn die BBSR-Bevölkerungsentwicklung eine sinkende Bevölkerungszahl bis 2040 prognostiziert⁶, wird die Anzahl der Haushalte bis 2040 auf 42,5 Millionen bzw. um 1,3 % gegenüber 2017 ansteigen⁷. Die Anzahl der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte nimmt bis 2040 in Deutschland um 3,8 % auf 33 Millionen zu. Damit sind im Jahr 2040 77,5 % aller Haushalte kleine Haushalte. Demgegenüber nimmt die Anzahl großer Haushalte mit drei und mehr Personen um 6,4 % auf 9,6 Millionen ab. Dies entspricht

22,5 % aller Haushalte im Jahr 2040 (vgl. BBSR 2021b). Der Anteil der Bevölkerung, die in kleinen Haushalten lebt, liegt im Jahr 2040 bei 58 % (+drei Prozentpunkte), in großen Haushalten bei 42 %. Somit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in kleinen Haushalten bei 1,43, in großen Haushalten bei 3,65. Regional werden die Entwicklungen unterschiedlich ausfallen, sodass sich Schrumpfungs- und Wachstumsregionen weiterhin parallel fortentwickeln werden.

Veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

In der Gesamtheit wird sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verändern. Die Haushaltsgröße und -struktur beeinflusst die nachgefragten Wohnungsgrößen und lässt den Wohnflächeninanspruchnahme auch in der Zukunft ansteigen. Es werden zukünftig mehr kleinere Wohnungen benötigt und durch die Zunahme von Seniorenhaushalten steigt der Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnformen. Zugleich benötigen Familien große Wohnungen, die in vielen Regionen weiterhin nicht ausreichend auf dem Wohnungsmarkt zu finden sind.

Der Remanenzeffekt führt dazu, dass ältere Haushalte sehr viel mehr Wohnfläche beanspruchen, da sie auch nach dem Auszug der Kinder überwiegend in ihren Wohnungen bzw. Häusern verbleiben und somit

ihre Wohnungsgröße nicht reduzieren. Stattdessen sinkt die Haushaltsgröße und die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt. Es ist zu beobachten, dass der Großteil der Menschen ihre Wohnsituation und damit ihre Wohnflächennachfrage nach dem 50. Lebensjahr nicht mehr verändern. Diese Beharrungstendenz besteht zumeist solange, bis sich ein Umzug nicht mehr vermeiden lässt (z. B. Pflegebedarf im Alter).

Auch im höheren Alter verbleiben die inzwischen kleinen Haushalte in ihrem angestammten Wohnraum (vgl. Braun/Holler 2016). Dies ist auch auf das geringe Angebot an barrierearmen und damit altersgerechten Wohnungen zurückzuführen. Neben den wenigen Alternativen spielen die Verwurzelung im eigenen Wohnumfeld sowie vor allem die Kosten für die älteren Haushalte eine zentrale Rolle. Meist liegen in den neu zu beziehenden Wohnungen die Wohnkosten trotz der kleineren Wohnflächen auf höherem Niveau als bei der aktuell bewohnten Wohnung. Hinzu kommen die Kosten für den Umzug sowie auch der hohe Aufwand, der im Vorfeld eines Umzugs betrieben werden muss. Daher ist der Nutzwert durch einen Umzug für ältere Haushalte allein monetär wenig nachvollziehbar. Dies betrifft den Miet- sowie den Eigentumsmarkt. Verschiedene Modelle zum Wohnungsaustausch oder zu Wohnungsbörsen wurden in den letzten Jahren ausprobiert. Bisherige Strategien und Modellvorhaben zeigen allerdings wenig Wirkung.

(6) Es wird ein geringer Bevölkerungsrückgang auf 81,9 Millionen Einwohner bzw. 1 % erwartet, welcher mit einer Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung um 1,4 Jahre auf 45,7 Jahre einhergeht. Regional prägen dagegen weiterhin Disparitäten das Bild: Regionen, die schon in der Vergangenheit schrumpften und/oder peripher liegen, weisen gegenüber zentral gelegenen und „wachsenden“ Regionen bis 2040 eine ungünstigere demografische Entwicklung auf. Die regionalen Trends der Vergangenheit sind somit auch die Trends der Zukunft.

(7) Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab. Der Rückgang beläuft sich von 1,99 Personen im Jahr 2017 auf 1,94 Personen im Jahr 2040. Dieser Entwicklung liegen großräumige Unterschiede zu Grunde: Während in den westdeutschen Flächenländern die Bevölkerungszahl in privaten Haushalten stabil bleibt (-0,4 %), nimmt die Zahl der Haushalte um 2,8 % zu. Demgegenüber nimmt die Bevölkerungszahl in privaten Haushalten in den ostdeutschen Flächenländern um 10,8 % und die Zahl der Haushalte um 9,2 % ab. In den drei Stadtstaaten steigt die Bevölkerungszahl in privaten Haushalten um 7,8 % und die Anzahl der Haushalte um 7,7 % an.

Entsprechende Mengeneffekte lassen daher auf sich warten. Die Immobilienbranche hat in den letzten Jahren das Segment der altersgerechten Immobilien ausgebaut. Während bei Pflegeimmobilien eine gewisse Marktaktivität herrscht (vgl. Savills 2022), besteht eine große Lücke im Bereich des vorgeschalteten barrierearmen Wohnens. Gerade hier ist auch der Aspekt des bezahlbaren Wohnens im Alter ausschlaggebend. Im Hinblick auf die zukünftige Alterung der Gesellschaft besteht hier weiterhin dringender Handlungsbedarf.

Umzugsmobilität durch altersgerechtes Wohnangebot fördern

Die Haushaltsentwicklung und das aktuelle Angebots- und Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt zeigt, dass das Wohnen im Alter weitaus stärker in den Blick genommen werden muss. Es geht um einen Wandel, bestehenden Wohnraum altersgerecht umzugestalten. Hierzu wurden bereits Förderangebote des Bundes aufgelegt. Aktuell führt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) das Programm „Altersgerecht Umbauen“ weiter und stellt im Jahr 2022 für Maßnahmen zur Barrierereduzierung 75 Millionen Euro zur Verfügung.

Zum anderen müssen sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubau zusätzlich attraktive und vor-

allem bezahlbare Alternativangebote für ältere Haushalte geschaffen werden, um ihnen die Umzugsentscheidung zu erleichtern. Über das entsprechende Wohnungsangebot hinaus ist es wichtig Beratungsangebote anzubieten und deren Inanspruchnahme zu fördern, um die Bereitschaft und Sensibilität der Haushalte für einen Umzug zu erhöhen. Finanzierungsaspekte (z. B. Transaktions- bzw. Umzugskosten) sollten dabei nicht außer Acht gelassen werden.

Neben passgenauen Wohnungen spielt auch ein adäquates Wohnumfeld eine wichtige Rolle, um den Bedarfen an das Wohnen im Alter gerecht zu werden. Dazu gehören auch sogenannte „weiche“ Faktoren im direkten Wohnumfeld, beispielsweise soziale Angebote, Betreuung und Nachbarschaftstreffs, die die Umzugsbereitschaft älterer Menschen erhöhen können. Diese Aspekte bilden einen Schlüssel, um eine Dynamik auf dem Wohnungsmarkt entstehen zu lassen.

Wohnungsangebote müssen weiter ausdifferenziert werden

Darüber hinaus müssen die Wohnungsangebote auf den verschiedenen Teilmärkten ausdifferenziert werden. Dies gilt ebenso für unterschiedliche Wohnungsgrößen sowie für Grundrisse, die den Bewohnern eine gewisse Flexibilität in der Nutzung

der einzelnen Räume ermöglichen. Ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot beinhaltet eine breite Diversifizierung. Investoren bestimmen, in welche Grundrisse und Lagen sie investieren und welche Zielgruppen sie ansprechen. Dabei geht es sowohl um Anpassungen im Wohnungsbestand, als auch ein zielgerichtetes Neubauangebot. Aufgabe des Bundes, der Länder und Kommunen bleibt es, die Rahmenbedingungen für ein kostengünstiges und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen zu befördern.

Insgesamt wird deutlich, dass unterschiedliche Stellschrauben genutzt werden müssen, um die Ressourcenfragen anzugehen und gleichzeitig den Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Denn auch wenn es gelingt, die Pro-Kopf-Wohnflächen zu senken, ist eine fortschreitende Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Dem könnten die aktuell steigenden Energiekosten und Wohnungspreise sowie die allgemeinen Preissteigerungen entgegenwirken. Diese Entwicklungen werden die öffentlichen und politischen Debatten zukünftig prägen. Dies zeigt, dass die Frage des Wohnflächenkonsums ein wichtiger Aspekt der Ressourcenfrage ist und entsprechender Aufmerksamkeit bedarf. Förderangebote und weitere Anreize können dabei unterstützend wirken. Essenziell bleiben dennoch das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 05.08.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2019: Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2019/ak-09-2019-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5 [abgerufen am 01.08.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021a: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020-dl.pdf;jsessionid=FFC2F8D83D71EA2E59280705D4F2301B.live11294?__blob=publicationFile&v=2 [zuletzt abgerufen am 05.07.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021b: Raumordnungsprognose 2040. Haushaltsprognose. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2021. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-05-2021-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 05.07.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2022: Evaluierung des Baukindergeldes. BBSR-Online-Publikation 05/2022, Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-05-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 01.08.2022].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2023 (im Erscheinen): Befragungsergebnisse zur Wohneigentumsbildung in Deutschland der Jahre 2018–2021. BBSR-Analysen KOMPAKT. Bonn.
- BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 29.06.2022: Förderung für Barrierereduzierung beim Wohnen startet wieder. Fördermittel von 75 Millionen EUR für das KfW-Programm Altersgerecht Umbauen. Pressemeldung. Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2022/06/altersgerecht-umbauen.html> [abgerufen am 05.08.2022].
- Braun, R.; Holler, M., 2016: Vermögensbildung in Deutschland Teil 3: Wohnflächen und Vermögen; Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle. Berlin. Zugriff: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/_Vermögensbildung_LBS_Teil_3_Wohnflaechen_und_Vermögen.pdf [abgerufen am 05.07.2022].
- Braun, R., 2022: Wohneigentum in Deutschland. Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle. Berlin. Zugriff: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/_Wohneigentum_EVS_2020_Teil-1-bis-4-Bericht.pdf [abgerufen am 04.10.2022].
- Destatis, 2022: Bauen und Wohnen 2021. Bonn. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautätigkeit/baugenehmigungen-gebaeudeart-pdf-5311102.pdf?__blob=publicationFile [abgerufen am 27.07.2022].
- Destatis, 23.05.2022: Zahl neuer Wohnungen im Jahr 2021 um 4,2 % gesunken. Pressemitteilung Nr. 212. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22_212_31121.html [abgerufen am 10.08.2022].
- Destatis, 18.08.2022: Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2022: -4,5 % gegenüber Vorjahresmonat. Pressemitteilung 350. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_350_3111.html [abgerufen am 22.08.2022].
- Oberst, C.; Voigtländer, M. 2021: Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung. Köln. Zugriff: <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-ein-auswahlexperiment-zur-wohnstandortentscheidung.html> [abgerufen am 05.08.2022].
- Postbank, 05.08.2022: Immobilie aus dem Bestand oder neu gebaut? Welche Preisaufschläge auf Käufer*innen in deutschen Regionen zukommen. Pressemitteilung. Zugriff: <https://www.presseportal.de/pm/6586/5289977> [abgerufen am 08.08.2022].
- Savills, 2022: Der Markt für Pflegeimmobilien. Spotlight Savills Research. Zugriff: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2022/spotlight-pflegeimmobilien-deutschland.pdf> [abgerufen am 21.07.2022].
- SPD; Bündnis 90/DIE GRÜNEN; FDP, 2021: Mehr Fortschritt wagen: Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP). Berlin.
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V. (Hrsg.): Wie und wo wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und leben? Berlin. 2021. Zugriff: <https://www.bausparkassen.de/blog/2021/05/12/wie-und-wo-wollen-junge-menschen-wohnen-und-leben/> [abgerufen am 21.07.2022].
- von Einem, E. (2016): Explodierende Wohnwünsche: Befragung der nächsten Generation. In: von Einem, E. (Hrsg.): Wohnen: Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: 145–158.
- Weber, I., 2020: Entwicklung des individuellen Wohnflächenkonsums zwischen 1978 und 2013: Determinanten und Transformationspotenzial. Raumforschung und Raumordnung 78. Jg. (3): 1–21.



Quelle: BBSR, Titelbild: D. Ritzau

Wohnungspolitik in der EU

Einzelpublikation, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenfrei zu beziehen bei: forschung.wohnen@bbr.bund.de

Wohnungspolitik ist in allen EU-Mitgliedsländern ein zentrales Handlungsfeld. Sie beeinflusst die Lebensqualität aller Bürgerinnen und Bürger und ist gleichzeitig mit vielen Herausforderungen konfrontiert: Klimawandel und Energieeffizienz, Urbanisierung und Zuwanderung sowie der demografische Wandel und damit verbundene Veränderungen der Wohnbedarfe stellen die Wohnungspolitik vor umfangreiche Aufgaben. Die vorliegende Studie hat diese Herausforderungen und die vielseitigen Antworten der einzelnen nationalen Politiken darauf im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020 untersucht und analysiert. Die Forschungsergebnisse geben einen Überblick über die Vielfalt der Strukturen der Wohnraumversorgung und Wohnungspolitik in den Mitgliedsstaaten der EU. Sie bilden somit eine Grundlage für einen internationalen Diskurs und Austausch auf politischer, administrativer und wissenschaftlicher Ebene.



Quelle: BBSR

Verkaufsgeschehen mit Wohnungsportfolios in erster Jahreshälfte 2022 auf niedrigem Niveau

BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2022, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenfrei zu beziehen bei forschung.wohnen@bbr.bund.de

Das BBSR beobachtet das Verkaufsgeschehen mit Bestandswohnungspaketen mit seiner Datenbank Wohnungstransaktionen seit mehr als zwanzig Jahren. In der aktuellen Auswertung wird die Entwicklung des Handelsgeschehens im ersten Halbjahr 2022 genauer betrachtet. Wie in den Jahren zuvor wurden lediglich wenige Verkaufsfälle mit mehr als 800 Wohneinheiten erfasst. Die geringe Handelstätigkeit ist weiterhin auf die fehlende Verfügbarkeit von größeren Wohnungspaketen sowie die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Nach wie vor sind die Publikums-AGs die aktivste Akteursgruppe am deutschen Transaktionsmarkt - im zurückliegenden Halbjahr insbesondere als Verkäufergruppe. Neben dem Verkaufsgeschehen mit großen Wohnungsportfolios wird in der vorliegenden Publikation ebenfalls die Transaktionsaktivität mit kleinen Mietwohnungsportfolios eingehend betrachtet (100 bis 800 gehandelte Wohnungen).

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Kontakt

Iris Ammann
iris.ammann@bbr.bund.de
Anna Maria Müther
anna.maria.muether@bbr.bund.de

Redaktion

Marius Gaßmann

Satz und Layout

Philipp Minten

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-98655-068-4

Bonn, 2022

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter