KFW-RESEARCH

Akzente

DEMOGRAFISCHER WANDEL UND WOHNUNGSBEDARF IN DEUTSCHLAND

Nr. 30, September 2010

kfw BANKENGRUPPE

Herausgeber
KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon 069 7431-0
Telefax 069 7431-2944
www.kfw.de

Redaktion
KfW Bankengruppe
Abteilung Volkswirtschaft
research@kfw.de

Dr. Sascha Wolff
Telefon 069 7431-1780

ISSN 1869-2583
Copyright Titelbild: KfW Bildarchiv /Angelika Kohlmeier
Frankfurt am Main, September 2010

DEMOGRAFISCHER WANDEL UND WOHNUNGSBEDARF IN DEUTSCHLAND

Die Zahl der Einwohner in Deutschland geht seit dem Jahr 2003 zurück. Gleichzeitig altert die Bevölkerung stark. Der fortschreitende demografische Wandel bringt dabei bedeutende Herausforderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft mit sich. Zuallererst ist hierbei auf den zukünftigen Bedarf im Bereich des altersgerechten Wohnens zu verweisen.

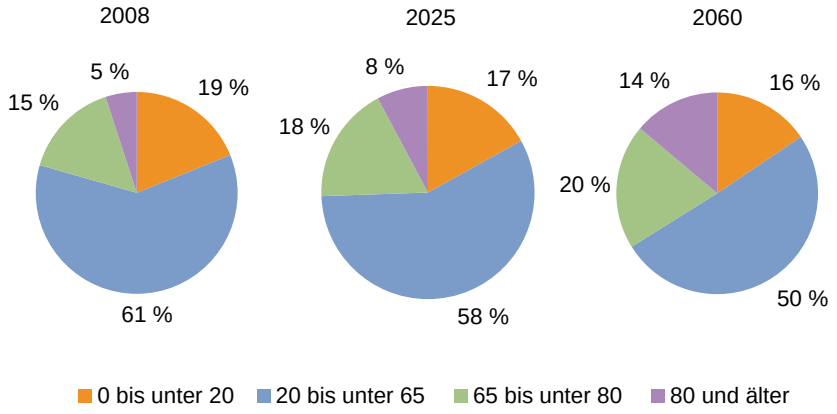
Demografischer Wandel – die Bevölkerung in Deutschland wird „weniger und älter“

Das Statistische Bundesamt kommt in seiner 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zu dem Ergebnis, dass die deutsche Bevölkerung von derzeit etwa 82 Mio. Menschen bis zum Jahr 2025 auf rund 79 Mio. sinken wird. Bis 2060 wird sich die Schrumpfung weiter fortsetzen, sodass die Einwohnerzahl Deutschlands auf rund 65 Mio. Personen zurückgehen wird. Wachsende Geburtendefizite sind die Hauptursache der substanziellen Bevölkerungsabnahme. Die regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung wird sich weiter verstärken. Ein Großteil der Kernstädte wird sich dabei auf schrumpfende Einwohnerzahlen einstellen müssen. Verdichtete Umlandkreise sowie ländliche Kreise werden zwar noch überwiegend Bevölkerungsgewinne verzeichnen können; der Anteil von Kreisen mit Bevölkerungsrückgängen wird aber auch hier zunehmen. Starke Schrumpfungstendenzen werden sich insbesondere in Städten und Gemeinden Ostdeutschlands (mit wenigen Ausnahmen wie bspw. Dresden) sowie in strukturschwachen Regionen der alten Bundesländer vollziehen.

Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland wird sich in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen. Gleichzeitig erfolgt eine massive Verschiebung der Altersstruktur hin zu den älteren Jahrgängen.

Mit dem Bevölkerungsrückgang geht gleichzeitig eine massive Veränderung der Altersstruktur der deutschen Gesellschaft einher. Gründe dafür sind das Altern der heute stark besetzten mittleren Jahrgänge und die niedrige Geburtenrate. So wird der Anteil von Kindern und jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung von etwa 19 % (2008) auf 17 % im Jahr 2025 absinken (Grafik 1). Einen beträchtlichen Anteilsrückgang wird auch die Gruppe der Personen im Erwerbsalter (hier: 20 bis unter 65 Jahre) erfahren. Ihr Anteil wird von 61 % im Jahr 2008 auf ca. 50 % zum

Ende des Betrachtungszeitraums zurückgehen. Gleichzeitig verschiebt sich die Altersstruktur in Richtung der älteren Jahrgänge. Dementsprechend wird sich der Anteil der Altersgruppe 65+ von etwa 20 % (2008) auf 26 % im Jahr 2025 erhöhen (absoluter Anstieg i. H. v. 3,4 Mio. Personen). 2060 wird dann bereits jeder Dritte (34 %) 65 Lebensjahre und mehr aufweisen. Jede siebte Person wird demnach sogar 80 Jahre oder älter sein.[1]



Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1-W1 („mittlere“ Bevölkerung, Untergrenze)

Grafik 1: Bevölkerung nach Altersgruppen

Die Alterung der Bevölkerung wird regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sein.

Zwar wird sich das Phänomen der Alterung auf das gesamte Bundesgebiet erstrecken, jedoch wird es regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sein. Prinzipiell gilt, dass weniger verdichtete Kreise schneller altern werden als höher verdichtete.

Zunahme der Haushalte trotz demografischen Wandels

Unmittelbar relevant für die Wohnungsnachfrage ist nicht die reine Bevölkerungszahl, sondern die Anzahl der Haushalte. So wird die Anzahl der Privathaushalte in Deutschland einschlägigen Prognosen zufolge trotz des voranschreitenden demografischen Wandels noch voraussichtlich bis um das Jahr 2020 ansteigen. Exemplarisch sei an dieser Stelle auf die Ergebnisse der aktuellsten Haus-

[1] Die in den beiden vorangegangenen Absätzen angeführten Zahlen entstammen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 1-W1, „mittlere“ Bevölkerung, Untergrenze) des Statistischen Bundesamtes. Vgl. Statistisches Bundesamt (2009), Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

haltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes verwiesen. Danach steigt die Anzahl der Privathaushalte in Deutschland von derzeit etwa 40 Mio. um gut 500.000 auf rund 40,5 Mio. bis 2021 an. Erst danach ist mit leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen. In einer Ost-West-Betrachtung zeichnet sich jedoch eine differenzierte Entwicklung ab. So kommt es in den westdeutschen Flächenländern insgesamt noch bis zum Jahr 2025 zu einem Anstieg der Privathaushalte um ca. 820.000 (+2,7 % von 2010 bis 2025). In den neuen Bundesländern hingegen wird für den Zeitraum von 2010 bis 2025 mit einem Rückgang der Haushaltszahlen um rd. 460.000 (-6,9 %) gerechnet.

Trotz demografischen Wandels wird die Zahl der Haushalte in Deutschland bis 2021 weiter ansteigen. Der Grund für den Anstieg ist in der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die den Bevölkerungsrückgang überkompensiert, zu sehen.

Die Ursache für die gegenläufige Entwicklung aus steigenden Haushalts- und sinkenden Bevölkerungszahlen ist in der Verkleinerung der Haushalte zu sehen. Zukünftig wird mit einem weiteren Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte und einem Rückgang der Mehrpersonenhaushalte (mit mindestens drei Personen) zu rechnen sein. Die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund von Singularisierung und Alterung überkompensiert letztlich den Bevölkerungsrückgang. Neben der Verschiebung der Größenstruktur der Haushalte ist auch eine Veränderung deren Altersstruktur zu verzeichnen. So werden beispielsweise die Ein- und Zweipersonenhaushalte der Altersgruppe 60+ laut Prognose des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2025 ca. 61 % aller privaten Haushalte in Deutschland ausmachen (+27,7 % von 2010 bis 2025),[2] während ihr Bevölkerungsanteil nur bei rund 34 % liegen wird.

Die Entwicklung der zukünftigen Wohnflächennachfrage pro Haushalt

Im Hinblick auf die Wohnungsmärkte stellt sich die Frage, welche Wohnungen (auf deren Größe bezogen) die Haushalte / Einwohner zukünftig nachfragen werden. Es wird damit gerechnet, dass die Wohnflächennachfrage pro Haushalt (resp. je Einwohner) künftig weiter steigen wird. Dabei dürfte die nachgefragte Fläche je Einwohner stärker ansteigen als die

Für die Wohnungsmärkte ist neben qualitativen Aspekten entscheidend, welche Wohnflächen die Haushalte / Einwohner zukünftig nachfragen werden.

[2] Die angegebenen Zahlen entstammen den Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung 2007 (Trendvariante) des Statistischen Bundesamtes. Vgl. Statistisches Bundesamt (2007), Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007, Wiesbaden.

nachgefragte Fläche je Haushalt, weil die mittlere Haushaltsgröße im Trend weiter sinken wird. Für die Zunahme der Wohnflächennachfrage pro Haushalt (resp. je Einwohner) werden im Wesentlichen drei Gründe angeführt: So wird auch für die Zukunft mit einem trendmäßigen Anstieg der realen Pro-Kopf-Einkommen (wenn auch nicht in dem Ausmaß wie in der Vergangenheit) gerechnet. Zudem ist von einem Remanenzeffekt auszugehen. Dieser Effekt bezeichnet das Verbleiben älterer Menschen in ihrer angestammten Wohnung, nachdem sich ihre Familie verkleinert hat. Folglich nimmt auch die Flächennachfrage pro Kopf in der Altersgruppe 65+ deutlich zu. Zudem wird von einem Kohorteneffekt[3] bei der Eigentumsbildung ausgegangen. So wird argumentiert, dass die Eigentumsquote in Deutschland allein aufgrund demografischer Verschiebungen und dem Ersetzen einer – historisch bedingt – starken Mieterkohorte durch eine neue, stärker durch Eigentümer besetzte Kohorte steigen dürfte.[4] Für die Flächennachfrage ist eine steigende Eigentumsquote deshalb von Relevanz, da statistisch gesehen Eigentumshaushalte in größeren Wohnungen leben als Mieter.

Zukünftig wird mit einem Anstieg der Wohnflächennachfrage pro Haushalt (resp. je Einwohner) gerechnet.

Mehr Haushalte + größere Wohnungen = höhere Wohnflächennachfrage insgesamt

Um Schlussfolgerungen über die zukünftige Entwicklung der aggregierten Wohnflächennachfrage und damit den quantitativen Wohnungsbedarf in Deutschland abzuleiten, können nun die oben beschriebenen Aspekte – Anzahl der Privathaushalte, Struktur der Haushalte sowie die Wohnfläche pro Haushalt – zusammengebracht werden. Für Deutschland insgesamt ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsabnahme noch bis über das Jahr 2020 hinaus durch einen Anstieg der Haushaltszahlen und die zunehmende Wohnfläche pro Haushalt überkompensiert wird. Betrachtet man nun die gesamte Wohnflächennachfrage Deutschlands, so wird einschlägigen Prognosen zufolge damit gerechnet, dass diese noch 15 bis 20 Jahre weiter wachsen wird.

Die aggregierte Wohnflächennachfrage wird einschlägigen Prognosen zufolge noch 15 bis 20 Jahre wachsen.

[3] Kohorteneffekte kennzeichnen Unterschiede zwischen verschiedenen Geburtsjahrgangsgruppen. So unterscheiden sich beispielsweise heutige Rentner in ihren Einkommen, Konsummustern etc. von früheren Rentnergenerationen. Vgl. Just, T. (2009), Demografie und Immobilien, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, S. 67.

[4] Vgl. ebd. (2009), S. 74 f.

So erwartet beispielsweise das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner aktuellsten Wohnungsmarktprognose für den Vorhersagezeitraum 2010 bis 2025 eine Erhöhung der gesamtdeutschen Wohnflächennachfrage um rund 6 % auf ca. 3,1 Mrd. Quadratmeter im Jahr 2025.

Dabei manifestieren sich die regionalspezifischen Muster der demografischen Entwicklung auch in der räumlichen Entwicklung der Wohnflächennachfrage. Überdurchschnittliche Zuwächse bei der Wohnflächennachfrage zeichnen sich dabei für Großstädte wie München, Stuttgart, Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg sowie in Teilen Brandenburgs, Bayerns und Baden-Württembergs ab. Regionen mit einer negativen Entwicklung bei der Nachfrage nach Wohnfläche sind hingegen vor allem in den neuen Bundesländern sowie in Teilen Niedersachsens, in Nordhessen, im Ruhrgebiet und in Oberfranken zu finden.

Die regionalspezifische Heterogenität der demografischen Entwicklung spiegelt sich auch in der räumlichen Entwicklung der Wohnflächennachfrage wider.

Zukünftig prognostizierter Wohnungsbedarf

Der zukünftige Anstieg der aggregierten Wohnflächennachfrage wirft die Frage auf, welche Bautätigkeit bzw. welchen Neubaubedarf diese Entwicklung voraussichtlich nach sich ziehen wird. Der klassische quantitative Wohnungsbedarf bzw. Neubaubedarf wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren determiniert: zum einem durch eine demografisch und verhaltensbedingt steigende Wohnflächennachfrage (entspricht Neubedarf), zum anderen durch den Ersatzbedarf, welcher wiederum aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultiert. Daneben wird in der Literatur vereinzelt noch ein qualitativer Wohnungs- bzw. Zusatzbedarf unterschieden. Dieser resultiert beispielsweise aus dem zunehmenden Bedarf an anderen Wohnformen aufgrund der Bevölkerungsalterung etc. sowie sich wandelnden Wohnvorstellungen und -präferenzen aller Altersgruppen der Gesellschaft. Auch der durch gesetzliche Vorgaben und veränderte Präferenzen steigende Bedarf nach energieeffizientem Wohnraum dürfte sich sowohl auf Ersatz- als auch auf Zusatzbedarf auswirken.

Zukünftig wird in Deutschland mehr Wohnraum benötigt. Dabei gilt es, zwischen einem quantitativen und einem qualitativen Wohnungsbedarf zu unterscheiden.

Die prognostizierte Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Deutschland soll im Weiteren exemplarisch anhand drei ausgewählter Studien aufgezeigt werden (siehe Tabelle 1). So ist Tabelle 1 zu entnehmen, dass der gesamte Wohnungsbedarf in

Deutschland in den nächsten Jahren (bis 2020 / 2025) zunächst weiter ansteigen wird. Die Spannweite der Prognosen reicht dabei von 183.000 Wohnungen (ausschließlich quantitativer Wohnungsbedarf) bis zu rund 375.000 Wohneinheiten[5] (WE) pro Jahr, wobei letztere Zahl auch den qualitativen Zusatzbedarf mit einschließt.

In naher Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg des Wohnungsbedarfs in Deutschland zu rechnen. Die Vorhersagen der Institute unterscheiden sich jedoch in ihren Ergebnissen.

Tabelle 1: Zukünftiger Wohnungsbedarf in Deutschland anhand ausgewählter Studien[6]

Pestel Institut (2009)	IW Köln (2009)	BBSR (2010)
Zeitraum: 2008–2025	Zeitraum: 2006–2050	Zeitraum: 2010–2025
quant. Wohnungsbedarf:[2] rd. 200.000 WE p. a.	quant. Wohnungsbedarf insgesamt:[1,2] 2006–2020: Ø 204.000 WE p. a.	quant. Wohnungsbedarf insgesamt:[2] 183.000 WE p. a. (untere Variante)
qualit. Wohnungsbedarf: rd. 175.000 WE p. a.	2021–2035: Ø 168.000 WE p. a. 2036–2050: Ø 159.000 WE p. a.	256.000 WE p. a. (obere Variante)
Wohnungsbedarf insgesamt: rd. 375.000 WE p. a.		

Anmerkungen:
[1] Angabe des durchschnittlichen quantitativen Wohnungsbedarfs in WE pro Jahr über den jeweiligen Betrachtungszeitraum. Für die jeweiligen unteren und oberen Bedarfsgrenzen vgl. Demary/Voigtländer (2009), S. 32.
[2] Der jeweilig ausgewiesene gesamte quantitative Wohnungsbedarf schließt den Ersatzbedarf mit ein.

Quellen: Pestel Institut, IW Köln, BBSR

Die Unterschiedlichkeit der Vorhersageergebnisse ist aus den den Prognosen zugrunde liegenden unterschiedlichen Annahmen,

[5] Als Wohneinheit gilt eine abgeschlossene Wohnung (eigener Zugang, Kochgelegenheit, fließendes Wasser und Toilette), die zur dauerhaften Wohnnutzung geeignet und bestimmt ist.

Vgl. http://www.kfw.de/kfw/de/I/II/Service/Glossar/index.jsp#TbisZ

Die Begriffe Wohneinheit und Wohnung werden hier synonym verwendet.

[6] Pestel Institut (Hrsg.) (2009), Wohnungsmangel in Deutschland?, Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025, Hannover.

Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln (2009) bzw. Demary, M., Voigtländer, M. (2009), Immobilien 2025. Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW-Analysen 50, Köln.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR (2010), Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT 1 / 2010, Bonn.

z. B. hinsichtlich der künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, der unterstellten Ersatzquoten etc. sowie der angewendeten Methodik zu erklären. Je nach Untersuchung und Szenario schwankt bspw. die Ersatzquote zwischen 0,2 und 0,5 % des Bestands p. a.

Regionalität des zukünftigen Wohnungsbedarfs

Hinsichtlich der regionalen Differenzierung des zukünftigen Wohnungsbedarfs stimmen die aufgeführten Studien weitestgehend überein. So ist mit einer räumlichen Konzentration des künftigen Wohnungs- bzw. Neubaubedarfs in und um Agglomerationsräume wie Berlin, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt am Main und München sowie in den südlichen Regionen Baden-Württembergs und Bayerns zu rechnen. Für altindustrialisierte Räume im Saarland oder auch im Ruhrgebiet, Teile Niedersachsens, Nordhessens, Nord- und Ostbayerns sowie große Teile Ostdeutschlands (mit Ausnahme der Regionen um Dresden und Leipzig) besteht hingegen kein Neubaubedarf. Insgesamt betrachtet folgt der prognostizierte Wohnungsbedarf damit der künftigen regionalen Bevölkerungsentwicklung.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird sich im Wesentlichen auf die westdeutschen Agglomerationsräume sowie Berlin konzentrieren.

Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft – steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum

Eine der zentralen zukünftigen Herausforderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft wird in der Befriedigung des zunehmenden Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum, der mit dem allgemeinen Anstieg der Wohnungsnachfrage und insbesondere der Bevölkerungsalterung in Deutschland einhergeht, bestehen. Laut einer Studie des BFW aus dem Jahr 2007 liegt der Anteil altersgerechter Wohnungen in Deutschland bei rund einem Prozent. Allein bis 2020 müssen jedoch, den Ergebnissen dieser Studie zufolge, mindestens weitere 800.000 Wohnungen altersgerecht angepasst bzw. neu errichtet werden.[7] Zudem erfordert der Klimawandel erhöhte CO_2-Einsparungen, was u. a. ein über das bisherige Niveau hinausgehendes Angebot an energieeffizientem Wohnraum erforderlich macht.

Die Befriedigung des steigenden Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum stellt eine der zentralen zukünftigen Herausforderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft dar.

[7] Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW) (2007), Wohnen im Alter, Berlin, S. 8.

Künftiger staatlicher Handlungsbedarf im Bereich des altersgerechten Wohnens besteht bei den rechtlichen Rahmenbedingungen, der finanziellen Förderung und der Verbesserung von Informations- und Beratungsangeboten.

Vor dem Hintergrund steigender Bedarfe nach altersgerechtem Wohnraum legt die DV-Kommission „Wohnen im Alter“ in ihrem Abschlussbericht aus dem Jahr 2009 entsprechende Politikempfehlungen hinsichtlich des staatlichen Handlungsbedarfs für eine altersgerechte zukünftige Wohnungsversorgung in Deutschland vor. So wird beispielsweise empfohlen, die Bauordnungen der Bundesländer zur Realisierung altersgerechter Wohnstandards entsprechend anzupassen und die staatliche Förderung zur privaten Altersvorsorge auf Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung selbst genutzten Wohneigentums auszudehnen. Zudem sollte das Beratungs- und Informationsangebot sowie die Öffentlichkeitsarbeit im Bereich des altersgerechten Wohnens weiter ausgebaut werden.[8]

Fazit

Aufgrund der in naher Zukunft weiterhin steigenden Haushaltszahlen (trotz demografischen Wandels) sowie der insgesamt wachsenden Wohnflächennachfrage wird zunächst auch der Bedarf und damit die Nachfrage nach Wohnungen bis voraussichtlich um das Jahr 2020 resp. 2025 zunehmen. Gleichzeitig gilt es dabei, die regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und die daraus erwachsenden Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen.

Die substanziell zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert zukünftig ein sehr viel höheres Angebot an altersgerechtem Wohnraum, was die deutsche Wohnungswirtschaft vor eine bedeutende Herausforderung stellt. Parallel dazu wird der Bedarf nach klimagerechtem Wohnraum deutlich ansteigen. Letztlich sind beide Aspekte nur durch einen verstärkten alters- und energieverbrauchsgerechten Umbau des bestehenden Wohnungsbestandes sowie durch erhöhte Neubauaktivitäten zu realisieren. Entsprechende Programme der Förderbanken leisten dazu einen wichtigen Beitrag.

[8] Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) (2009), Wohnen im Alter, Berlin, S. 16 ff.