

Robert Kretschmann

## Bestand an großen Wohnungen im regionalen Vergleich

2020 wurden in Deutschland 773.144 Kinder geboren. In vielen Fällen führt jedes neue Kind in der Familie zu Überlegungen, ob und wie der Wohnraum für die nächsten Jahre angepasst werden muss. Kann die bestehende Wohnung umorganisiert werden, verzichten die Eltern auf eigene Wohnfläche zugunsten der Kinder, muss eine größere Wohnung gesucht oder kann die Wohnung eventuell umgebaut werden? Für Eigenheimbesitzer ist das in der Regel kein Problem, denn die Häuser weisen zumeist vier oder mehr Zimmer auf oder lassen sich durch Umbaumaßnahmen anpassen. Für Mieter bedeutet es hingegen oft, sich eine neue Wohnung zu suchen.

Der Anteil an Wohneinheiten mit vier oder mehr Zimmern (hier als Synonym für große Wohneinheiten) lag 2020 in Deutschland bei 65,8 Prozent. Das bedeutet, etwa zwei Drittel der Wohneinheiten sind für Familien mit zwei oder mehr Kindern geeignet. Die höchsten Werte verzeichnen dabei Gemeinden des ländlichen Raums, wie im westlichen Bereich von Niedersachsen oder dem östlichen Bayern, während in verdichteten Gebieten – insbesondere in den Stadtstaaten und großen Ballungsgebieten – durch den hohen Anteil an kleinen Mietwohnungen der Anteil großer Wohneinheiten geringer ist (vgl. Abb. 1).

Auf Gemeindeebene hat sich von 2015 zu 2020 der Anteil großer Wohnungen regional sehr unterschiedlich verändert (Abb. 2). Während in Niedersachsen und Bayern der Anteil teilweise deutlich zurückging, haben insbesondere die östlichen Bundesländer einen Anstieg zu verzeichnen. Das bedeutet ins-

gesamt eine Annäherung der unterschiedlichen Verhältnisse, wobei auch einige Gemeinden mit bereits geringeren Beständen weitere Anteile an großen Wohnungen verloren haben.

Die Veränderung der Anteile kann verschiedene Gründe haben. Zum einen können Neubauvorhaben das Verhältnis von kleineren und größeren Wohnungen beeinflussen, zum anderen können auch Rückbaumaßnahmen zur Verschiebung der Anteile geführt haben. Gerade in großen Städten ist der verhältnismäßig geringere Anteil an großen Wohnungen innerhalb dieses Zeitraumes noch einmal rückläufig. Die Gründe hierfür liegen in der Leistbarkeit von Wohnraum (weniger Wohnfläche kostet weniger), dem steigenden Trend vom Singlewohnen (junge und alte Menschen), der Flächenknappheit im Zusammenspiel mit einer Bevölkerungszunahme innerhalb der Städte und der höheren Gewinnmarge der Investoren bei kleineren Neubauwohnungen.

Die Entwicklung innovativer Prozesse könnte die Wohnraumgröße optimaler an die Haushaltsgröße anpassen und somit Engpässe für einzelne Haushaltsegmente reduzieren. Neue Anreize, die den Wohnraum pro Kopf reduzieren, könnten eventuell dazu beitragen. Hierzu zählen unter anderem Angebote für Senioren, großen Wohnraum auch größeren Haushalten zur Verfügung zu stellen oder die Förderung von Mehrgenerationenwohnen. Dadurch könnte sich die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduzieren und die Flächenkonkurrenz in hochverdichteten Gebieten ein wenig entspannen.

Quellen: Regionalstatistik.de, Destatis.de, Juni 2022; eigene Darstellung

