

Wohnen der Zukunft

Zwischen Suffizienz und neuen Wohnwelten

Matthias Waltersbacher und Martin Ammon

Herausforderungen für das künftige Wohnen

Ein zukünftiges Bevölkerungswachstum bis zu einer Bevölkerungszahl von 89 Mio. im Jahr 2045 wird starke Effekte auf das Wohnen und die Wohnungsversorgung haben, indem zusätzlicher Wohnraum in erheblicher Menge notwendig wäre. Bereits heute erleben wir in den wirtschaftsstarken Regionen eine Unterversorgung mit Wohnraum, obwohl das Bevölkerungswachstum vergleichsweise moderat ausfiel. Verblüffenderweise stellt das Statistische Bundesamt 2024 fest, dass zwischen 2004 und 2023 die Wohnfläche in Deutschland um mehr als ein Fünftel angestiegen ist, während die Gesamtbevölkerung nur ein moderates Wachstum verzeichnete. In den Jahren seit 2015 ist die Zahl der Wohnungen in Deutschland jährlich um etwa 0,6 % und die Wohnfläche um etwa 0,7 % gewachsen – deutlich über dem Bevölkerungswachstum in diesen Jahren. Der scheinbare Widerspruch dieser Zahlen zur gesellschaftlichen Debatte um den angespannten Wohnungsmarkt ist offensichtlich. Die Zusammenhänge für diese offenkundige Diskrepanz zwischen eklatantem Wohnungsmangel und einem immer weiter steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum sind bekannt; sie reichen von steigenden Haushaltszahlen trotz eines eher moderaten Bevölkerungszuwachses über räumliche Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage (gebaut wird nicht dort, wo Wohnraum benötigt wird) bis hin zum Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person sowie wachsenden Wohnungsleerständen. Die aktuell erschienene Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht bei eher moderatem demografischem Zuwachs von einer notwendigen zukünftigen Baufertigstellungszahl von ca. 320.000 Wohnungen pro Jahr aus, ein Niveau, das in den letzten

zwanzig Jahren nicht erreicht wurde. Umso schwerer stellt sich die Herausforderung dar, 6 Mio. zusätzliche Einwohner mit Wohnraum zu versorgen.

Mit einem starken Zuwachs der Bevölkerung Deutschlands würde zusätzlicher Wohnraum in erheblicher Menge benötigt werden. Allerdings würde dies regional sehr unterschiedlich erfolgen mit einer starken Dynamik in den Städten und geringeren Implikationen in den peripheren ländlichen Räumen.

Führt eine stark wachsende Bevölkerung also unweigerlich zu stark wachsenden Wohnraumansprüchen? Ist es dabei richtig, die heutige Wohnflächennachfrage bestimmter Haushaltstypen zur Grundlage künftiger Prognosen zu machen? Eine Übersetzung der starken Bevölkerungszuwächse in veränderte Wohnflächenbedarfe gelingt nur, wenn Deutschland mit 89 Mio. Menschen weder als eine Prognose noch als eine Zielgröße des BBSR verstanden wird. Es ist vielmehr ein Gedankenspiel, das sich mit der Frage befasst, wie es möglich ist, bei stark wachsender Bevölkerungszahl für alle eine ausreichende Wohnraumversorgung zu ermöglichen, ohne den zusätzlichen Bedarf an Wohnfläche ins Unermessliche steigen zu lassen.

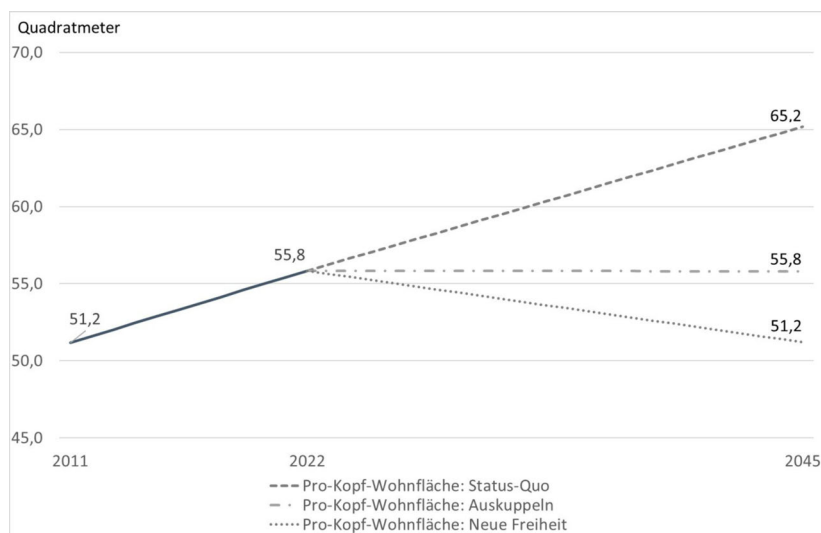
Da der Großteil der Wohnraumversorgung im Bestand erfolgt, ist das bestehende Angebot an Wohnraum und dessen Nutzung ein starker Hebel. In Deutschland stehen 1,9 Mio. Wohnungen leer (vgl. Statistisches Bundesamt 2024). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. zwei Personen könnte damit ein größerer Teil der zusätzlichen 6 Mio. Einwohner versorgt werden. Dass dies sehr unrealistisch ist, kann spätestens mit Blick auf die ungleiche räumliche Verteilung der Bevölkerungszuwächse beantwortet werden, bei der davon ausgegangen wird, dass die Ballungsregionen weiterhin wachsen werden. Hier kommt nun der zweite Blick auf den Wohnungsbestand ins Spiel: nicht nur, ob er überhaupt genutzt wird (Leerstand), sondern wie er genutzt wird. Der sogenannte Wohnflächenverbrauch je Haushalt und Person wird von verschiedenen raumstrukturellen Faktoren beeinflusst. Diese wirken auf die Art und Weise, wie Wohnraum genutzt und verteilt wird, und sie variieren je nach geografischem und sozioökonomischem Kontext. In dynamischen Wachstumsregionen ist der verfügbare Wohnraum oft begrenzt. Dies führt dazu, dass Wohnungen kleiner sind und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf niedriger ist. Ein Zuwachs der Bevölkerung um 7,5 % bis 2045 würde sich möglicherweise aufgrund der

vorrangigen Verortung in den Städten in einer geringeren Zunahme der insgesamt nachgefragten Wohnflächen niederschlagen.

Zum Teil realisieren Haushalte ihre Ansprüche an die Wohnung und den Wohnstandort durch einen Weg-/Zuzug in suburbane Umlandgemeinden. Zum einen, da die Marktanspannung ein bezahlbares Wohnen in den Kernstädten schwieriger macht. Zum anderen, da neue Ansprüche und Erfahrungen z. B. durch die Covid-19-Pandemie und die erlebten Einschränkungen sowie in der Folge ein verstärktes Homeoffice (zusätzliches Arbeitszimmer, Garten, Natur) den suburbanen oder ländlichen Trend möglicherweise verstärken können. Insgesamt ist der individuelle Wohnflächenkonsum in Deutschland im langfristigen Trend deutlich gestiegen. Steigender Wohnflächenkonsum führt oftmals dazu, dass der verglichen mit der Bevölkerungsveränderung überdurchschnittliche Zuwachs an Wohnfläche durch Wohnungsbau nicht ausreicht, um die Wohnraumversorgung zu verbessern. Allerdings haben sich die Bedingungen beim Wohnungsbau (Zinsen, Material- und Personalkosten etc.) in den letzten Jahren verschlechtert, so dass der Bau neuer Wohnungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kaum oder gar nicht mehr möglich ist. Die Möglichkeiten, das Wohnungsangebot durch Neubauten zu erweitern, sind somit in den Städten aktuell eingeschränkt und führen zu weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen. Umso stärker rückt das bestehende Wohnungsangebot und die darin enthaltenen – und nutzbaren – Wohnpotenziale in den Fokus. Kern dieser Betrachtung ist die effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums für die Gesellschaft bzw. die suffiziente Nutzung des Wohnraums auf individueller Ebene.

Der Suffizienzgedanke für Deutschland mit 89 Mio. Einwohnern

Der Wohnflächenkonsum pro Person ist nicht nur ein Haupttreiber des Flächenverbrauchs und trägt zur Anspannung auf dem Wohnungsmarkt bei. Er hat verschiedene weitere negative Folgen im Hinblick auf die Nachhaltigkeit: Der Energieverbrauch (z. B. beim Heizen), Ressourcenverbrauch des Bauens, in Gebäuden gebundene graue Energie oder durch Wohnfläche induzierter Privatkonsum (z. B. Einrichtungsgegenstände etc.) sind wichtige Stichworte.

Abb. 1: Pro-Kopf-Wohnfläche in m² 2011/2022 und Projektionen 2045

Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011 und Zensus 2022, eigene Berechnungen

Zwischen 2011 und 2022 ist der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum von 51,2 auf 55,8 Quadratmeter gestiegen. Ursächlich können hier Wohlfandeffekte durch steigende Einkommen und Vermögen sowie strukturelle Effekte z. B. der Alterung (weniger Personen in einem Haushalt) herangezogen werden. Würden diese für die jüngst feststellbaren Zuwächse (2011 bis 2022) in einer einfachen Weise linear fortgeschrieben, so würde 2045 ein Wert von 65,2 Quadratmetern je Person entstehen. Ob dies realistisch ist, spielt in diesem Gedankenspiel zunächst keine Rolle.

Im Allgemeinen wird der steigende Wohnflächenkonsum entweder als intrinsischer Bestandteil unseres Wohlstandsverständnisses, unserer Gewohnheit bzw. unserer Lebensmodelle oder abgeschwächt als »unabwendbar« verstanden, so dass sich eine Debatte darüber häufig erübrigt. Hintergrund ist, dass es offensichtlich nicht zu erwarten ist, dass aus Nachhaltigkeitsgründen ein »liebgewonnenes Heim« verlassen wird oder das zunehmende »*living together apart*« eines Paares ausbleibt. Als Gedankenspiel, wie bei stark wachsender Bevölkerungszahl eine ausreichende Wohnraumversorgung ermöglicht werden kann, ohne den zusätzlichen Bedarf an Fläche ins Unermessliche steigen zu lassen,

kann die konsequente Realisierung eines Suffizienzgedankens jedoch sehr konkret sein. Hierzu bietet es sich an, die aktuelle Höhe des Wohnflächenkonsums bis 2045 nicht mehr steigen zu lassen (»Auskuppeln«) oder sie leicht rückläufig anzusetzen (»neue Freiheit«).

Damit wird in diesem Beitrag der Begriff der Wohnflächensuffizienz als wünschenswerte Inanspruchnahme einer den tatsächlichen Wohnraumbedarfen angemessenen Wohnfläche verstanden. Der Begriff der Suffizienz entspricht dabei dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit und dem gesellschaftlichen Diskurs zu einer Abkehr von der »Wachstums-gesellschaft«, wie er vor allem auch im Kontext der Klimapolitik geführt wird (vgl. Umweltbundesamt 2019).

Steigt nun in unserem Gedankenspiel die Einwohnerzahl Deutschlands von gut 83 Mio. (2022) um 7,5 % auf gut 89 Mio. (2045), so hieße eine lineare Fortschreibung des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums von 55,8 auf 65,2 Quadratmeter eine Steigerung der Wohnflächennachfrage um 25 % zwischen 2022 und 2045. D. h., es müsste bildlich gesprochen nach jeder 4. Wohnung in Deutschland eine Wohnung zusätzlich in den Siedlungsraum gestellt werden. Greift der Suffizienzgedanke und die Wohnfläche pro Kopf bliebe unverändert, so würde sich die Nachfrage nach Wohnraum nur um 7,5 % erhöhen. Bei einer Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche auf den Wert des Jahres 2011 würde die Gesamtnachfrage nach Wohnfläche zwischen 2022 und 2045 sogar leicht sinken.

Auch wenn die Berechnungen des Gedankenspiels »unterkomplex« erscheinen, der Effekt einer Abkehr vom steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum wäre erheblich. Würde jede Person in Deutschland 2045 genau so viel Wohnfläche wie vor einigen Jahren (2011) in Anspruch nehmen, d. h. geringfügig weniger als heute, dann müsste trotz eines Zuwachses von 6 Mio. Menschen kein weiterer Zubau an Wohnfläche erfolgen. Die Gesellschaft käme mit weniger Wohnfläche aus als heute.

Tab. 1: Gedankenspiel der Rolle der Suffizienz bei der Wohnfläche für Deutschland 89 Mio.

	Status quo	Auskuppeln	Neue Freiheit
Einwohner 2022	83.115.000		
Einwohner 2045	89.378.800		
Pro-Kopf-Wohnfläche 2022	55,8		
Pro-Kopf-Wohnfläche 2045	65,2	55,8	51,2
Genutzte Wohnfläche 2022 in m ²	4.641.141.600		
Genutzte Wohnfläche 2045 in m ²	5.825.710.184	4.990.912.192	4.573.513.196
Veränderung Wohnflächennachfrage 2045 zu 2022	25,5 %	7,5 %	-1,5 %

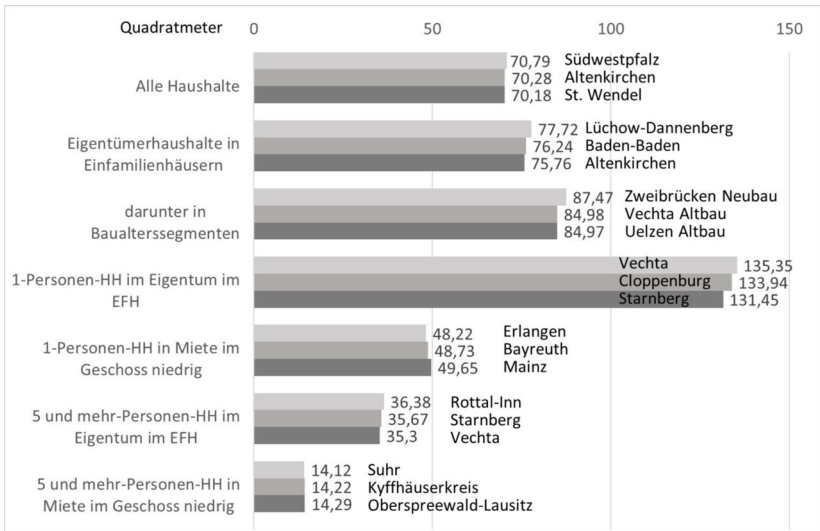
Quelle: Eigene Berechnungen

Regionalität des Wohnflächenkonsums

Zwar wächst die Pro-Kopf-Wohnfläche langfristig immer weiter, jedoch ist aktuell aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte eine Stagnation oder teilweise auch ein Rückgang in Großstädten festzustellen. Gleichzeitig wachsen in nicht städtischen Räumen die Pro-Kopf-Wohnflächen stetig weiter. Hier kommt neben der baulichen Dichte auch der Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten zum Tragen. In den Städten ist Eigentum in der Minderheit. Auf dem Land leben eher 2 von 3 Haushalten im Wohneigentum.

Dies führt dazu, dass die Pro-Kopf-Wohnflächen sich nach Siedlungsstruktur, Wohnstatus und Haushaltsgröße extrem unterscheiden können. Der Landkreis mit der höchsten Wohnfläche je Person ist die Südwestpfalz mit 70,8 Quadratmetern, gefolgt vom Landkreis Altenkirchen (ebenfalls Rheinland-Pfalz) mit 70,3 Quadratmetern und dem Landkreis St. Wendel (Saarland) mit 70,2 Quadratmetern.

Abb. 2: Ausgewählte Stadt- und Landkreise und deren Pro-Kopf-Wohnflächen



Quelle: Statistisches Bundesamt 2024

Differenziert man nach Wohnstatus zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten und nach Gebäudetyp, so sind die höchsten Pro-Kopf-Wohnflächen in Lüchow-Dannenberg ($77,7 \text{ m}^2$, Eigentümer im Einfamilienhaus), Baden-Baden ($76,2 \text{ m}^2$) und Altenkirchen ($75,8 \text{ m}^2$) festzustellen. Handelt es sich um einen Einpersoneneigentümerhaushalt im Einfamilienhaus, wie es häufig alleinstehende Senioren und Seniorinnen bewohnen, so sind die höchsten Pro-Kopf-Wohnflächen in Vechta ($135,4 \text{ m}^2$), in Cloppenburg (134 m^2) und im Landkreis Starnberg ($131,5 \text{ m}^2$) anzutreffen. Dazu sind im Gegensatz die geringsten Pro-Kopf-Wohnflächen in Einpersonenhaushalten als Mieterhaushalt in Erlangen, Bayreuth und Mainz mit deutlich unter 50 Quadratmetern je Person anzutreffen. Bei Fünf- und Mehrpersoneneigentümerhaushalten im Einfamilienhaus liegen wiederum bayrische Landkreise vorne (Rottal-Inn mit $36,4 \text{ m}^2$ je Person, Starnberg mit $35,7 \text{ m}^2$ und Vechta mit $35,3 \text{ m}^2$). Ganz im Gegensatz hierzu sind Mieterhaushalte mit fünf und mehr Personen im Geschoss mit sehr niedrigen Pro-Kopf-Wohnflächen ausgestattet. Die Stadt Suhl, der Kyffhäuserkreis und Oberspreewald-Lausitz liegen hier im Bereich von gut 14 Quadratmetern je Person (vgl. Statistisches Bundesamt 2024).

Der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum differenziert somit stark nach den verschiedenen Kreistypen und ihrer Bevölkerungsdichte sowie nach Wohnstatus und Gebäudetyp. Besonders auffällig erscheinen die Pro-Kopf-Wohnflächen der Einpersonenhaushalte im Wohneigentum im Einfamilienhaus in ländlichen Kreisen. Demgegenüber sind die Mehrpersonenhaushalte vor allem in der Mietwohnung nur durch unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächen gekennzeichnet. Der Ansatz, Wohnflächen zu reduzieren, richtet sich deswegen in erster Linie – aber nicht ausschließlich – an die kleinen Haushalte.

Der Ansatz der Wohnflächensuffizienz

Ein zentraler Aspekt für eine effizientere Nutzung vorhandenen Wohnraums ist die fehlende Anpassung der Wohnungsgröße an eine veränderte Haushaltsgröße. Oftmals entsteht durch den Lebenszyklus von Haushalten eine »Wohnraumremanenz«. Während Haushalte in der Phase der Haushaltsvergrößerung (Partnerschaft, Nachwuchs) meist versuchen, ihre Wohnfläche zu vergrößern, gelingt dies in den Phasen der Haushaltsverkleinerung (Kinderauszug, Trennung, Tod des Partners) häufig nicht. Aspekte sind hier die höhere finanzielle Leistungsfähigkeit, die Gewöhnung an die eigene Wohnung, die hohe Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld sowie finanzielle Vorteile (alter Mietvertrag, abbezahltes Darlehen) im Vergleich zu einer alternativen Neuvermietung oder einem Kauf einer anderen Immobilie. Einer Verkleinerung der Wohnfläche stehen auch die hohen Transaktionskosten bei einem Umzug entgegen.

Wohnflächensuffizienz ist der Ansatz, der an dieser Stelle ins Spiel kommt. Als Aspekt der Gebäudesuffizienz ist sie Teil von Ansätzen, die darauf abzielen, den Gebäudesektor nachhaltiger zu gestalten (vgl. Zimmermann et al. 2023). Unter Wohnflächensuffizienz versteht man die Verringerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf (vgl. Cohen 2021). Dazu gehören Ansätze, die sich auf die Gestaltung des Wohnungsneubaus beziehen, und Bestrebungen, den Wohnraum im Bestandswohnungsbau bedarfsgerechter zu verteilen, um den Neubau von Wohnungen zu vermeiden (vgl. Kitzmann 2023).

Für die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf spielen neben den oben genannten Gründen auch Alterung und demografische Individualisierung, wirtschaftliche Aspekte und Wohnerwartungen eine wichtige

Rolle. Signifikante Unterschiede in der Wohnfläche pro Kopf unter *Ceteris-paribus*-Bedingungen zeigen, dass bestimmte Zusammenhänge bestehen, die aufzeigen, dass die Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs nicht ausschließlich von scheinbar schwer beeinflussbaren Faktoren dominiert wird.

Um eine höhere Wohnmobilität zu erreichen, sind stärkere Anreize und verbesserte regulatorische Instrumente notwendig. Dabei ist alles zu berücksichtigen, was die Mobilisierung der Haushalte und die damit verbundene Reduzierung der Wohnfläche begünstigt (vgl. Waltenberg 2022). Entscheidend ist, welcher Wohnraum den umzugswilligen Haushalten alternativ angeboten werden kann. Es wäre bereits ein großer Gewinn, wenn ein Haushalt sich von beispielsweise 120 auf 90 Quadratmeter reduziert. Zwar können sich Haushalte mit den zahlreichen Immobilienportalen im Internet informieren, dennoch fehlt es neben einem passenden Angebot zum Teil auch an einer Wohnberatung, um die wichtigsten Informationen zu filtern. Hier könnte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Wohnungsanbietern vor Ort eine große Rolle spielen.

Geht eine Reduzierung der Wohnfläche nicht mit einer angemessenen Verringerung oder sogar mit einer Erhöhung der Wohnkosten einher, ist das subjektive Gefühl der Verschlechterung leicht nachvollziehbar, auch wenn auf der anderen Seite Wohnkomfortzugewinne etc. realisiert werden. Bedauerlicherweise sind Mietsprünge bei Umzügen die gängige Erfahrung, so dass hier oftmals kein Anreiz besteht, die alte Wohnung zu verlassen.

Hier kommt die Idee eines Wohnungstauschrechts ins Spiel. Beispiele in Österreich, Schweden und den Niederlanden zeigen, dass bei Beibehaltung des alten Mietvertrages die Kosten durch Reduzierung der Wohnfläche gesenkt werden können. Für eine größere Breitenwirkung wäre es wichtig, das Tauschrecht auch bei zwei unterschiedlichen Vermietern zu ermöglichen, so dass es nicht nur zu Wohnungstauschvorgängen innerhalb eines Wohnungsunternehmens kommen kann.

Auch Transaktionskosten hemmen die Umzugsbereitschaft. Hierzu zählen neben den Erwerbsnebenkosten (insbesondere Maklerprovision, Grunderwerbsteuer, Notar etc.) auch die mit einem Umzug verbundenen Kosten und der damit verbundene persönliche Aufwand. Wie eine aktuelle Studie des BBSR zeigt (vgl. BBSR 2025b), entstehen bei Kauf einer Immobilie mit einem Kaufpreis von 500.000 € bei Einschaltung eines Maklers ca. 50.000 € als Erwerbsnebenkosten an. Um die Trans-

aktionsnebenkosten zu senken, kommen zum Beispiel ein Aussetzen oder Reduzieren der Grunderwerbsteuer oder auch Maklergutscheine für Haushalte, die durch ihre Umzugsentscheidung eine Wohnflächenübersorgung reduzieren, in Frage. Ebenfalls in den Bereich abgesenkter Transaktionskosten zählen Leistungen zur Unterstützung des Umzugs (Übernahme der Umzugskosten oder Gutscheine sowie Hilfestellungen bei den diesbezüglichen Formalitäten). Die Umzugsmobilität ist in Europa in skandinavischen bzw. nordeuropäischen Ländern teilweise deutlich höher. Dies liegt auch an geringeren Transaktionskosten. Einige Länder haben ihr Steuersystem verändert, indem sie von einer einmaligen Grunderwerbsteuer zu einer jährlichen Steuer übergegangen sind.

Im Gedankenspiel, wie Wohnfläche im Deutschland mit 89 Mio. eingespart werden könnte, bliebe als Maßnahme eine Sanktionierung/Verteuerung von Wohnflächenüberkonsum: Die Umzugsneigung in eine kleine Wohnung könnte unterstützt werden, indem der Wohnflächenüberkonsum sanktioniert bzw. verteuert wird (z. B. durch eine Wohnflächenabgabe). Auch die Grundsteuer könnte in diese Richtung modifiziert werden. Denkbar wäre auch eine Wohneigentumsbesteuerung. Der Eigenmietwert von selbstgenutztem Wohneigentum wird als zu versteuerndes Einkommen angesetzt, so dass eine geringere Wohnfläche und damit ein geringerer Eigenmietwert finanziell vorteilhaft ist.

In der Schweiz beispielsweise ist es bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften durchaus möglich, eine Mindestbelegung nach der Formel »Anzahl Zimmer minus eine Person« anzusetzen, d. h. dass in eine Wohnung mit vier Zimmern mindestens drei Personen einziehen sollten.

Letztendlich werden beim Konzept der Wohnflächensuffizienz auch (negative wie positive) Aspekte des Lebensstils thematisiert. Es umfasst u. a. Aspekte wie das multilokale Wohnen, das Vorhandensein von Patchworkfamilienstrukturen und sich verbreitende Partnerschaftskonzepte wie »*living together apart*«. Diese können den Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum deutlich ansteigen lassen. Aber es gibt auch Ideen, Wohnraum besser zu nutzen, indem – wie Daniel Fuhrhop es nennt – der unsichtbare Wohnraum, z. B. die ungenutzte Wohnfläche in zu groß gewordenen Wohnungen älterer Menschen durch eine Untervermietung oder das Zusammenleben mit Jüngeren Verwendung findet (vgl. Fuhrhop 2023). Durch soziale Maßnahmen, wie Wohnen für

Hilfe, soziale Wohnraumvermittlung oder Wohnraumabtrennung kann unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht werden.

Neue Wohnwelten

Traditionelle Wohnwelten mit dem Traum vom neugebauten freistehenden Einfamilienhaus mit großem Garten gehören zunehmend der Vergangenheit an und sind weder ökologisch vertretbar, ökonomisch realisierbar noch im sozialen Sinne diskutabel. Wohnen bedeutet heute und in Zukunft eine Zunahme an Flexibilität, die sich an der Variabilität der Lebensumstände der Bewohner orientiert und damit ausreichend Wohnfläche und Lebensraum für jeden bietet. Im Kontext des Gedankenspiels eines Bevölkerungswachstums auf 89 Mio. Einwohner stellt sich die Frage nach den Wohnwelten der Zukunft.

Dieser Anpassungsbedarf bildet die Grundlage für adaptive Wohnformen, die in der individuellen Wohnung, im Gebäude oder im Quartier zur Umsetzung kommen. Die Adaptionfähigkeit kann hierbei auf baulichen Veränderungen und/oder einem Nutzer- bzw. Nutzungswechsel einzelner Räume oder Flächen fußen. Verändert sich die Lebenssituation beispielsweise durch die Geburt eines Kindes oder einen neuen Arbeitsplatz im Homeoffice, kann die Wohnfläche erweitert und im Gegenzug in der späteren Lebensphase, beispielsweise nach dem Auszug des Kindes, entsprechend reduziert werden. Dieser Adaptionprozess kann durch räumliche Anpassungen der individuellen Wohnung durch bauliche Eingriffe zur Veränderung der Wohnfläche zwischen verschiedenen Wohneinheiten geschehen. Mit geringerem Aufwand verbunden, lässt sich der Wandel der Lebensumstände mit der Nutzung temporärer Räume verbinden, die nicht in unmittelbarer Verbindung mit der eigenen Wohnung stehen. Entsprechend kann auf einen erhöhten Raumbedarf durch Homeoffice oder einen Wechsel in die vollständige Büropräsenz reagiert werden.

Anstelle individueller Veränderungen der eigenen Wohnung bietet sich die Schaffung von Gemeinschaftsräumen an. In sogenannten Co-Housing- bzw. Co-Living-Wohnkonzepten werden Gemeinschaftsräume und -flächen etabliert, um diese als Arbeits-, Kreativ- und Spielraum oder als sozialen Treffpunkt zu nutzen. Dies eröffnet die Option, den individuellen Wohnraum effizienter zu nutzen, so dass sich die Wohnfläche je Bewohner verringert. Die Flexibilität muss auch

durch Anpassungsveränderungen im bestehenden Gebäudebestand erfolgen – insbesondere aufgrund der veränderten Ansprüche einer alternden Gesellschaft (vgl. Huber/Gruber/Gutmann 2019).

Adaptive Wohnformen beschränken sich nicht auf die eigene Wohnung oder das Wohngebäude, sondern können ein ganzes Quartier umfassen. Folglich erstreckt sich die Flexibilität der Raumnutzung über verschiedene Gebäude im Quartier, was beispielsweise die Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen weiter erhöht. Auf Quartiersebene entstehen neue Wohnwelten mit Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsgebäuden, die dem Zusammenhalt der Bewohnerschaft sowie der Entlastung der privaten Wohnflächenbedarfe dienen. Folglich ist zukünftig ein weiterer Bedeutungsgewinn von Gemeinschaftseinrichtungen absehbar (vgl. Dürr/Kuhn 2022: 122ff).

Im Kontext adaptiver Wohnformen besteht die grundsätzliche Herausforderung, dies bereits in der Planung von Gebäuden und Quartieren zu berücksichtigen bzw. anzulegen. Die nachträgliche Implementierung derartiger Ansätze bedingt größeren organisatorischen und kostenseitigen Aufwand, was die Realisation deutlich einschränkt.

Modular gebaute Wohngebäude können je nach Lebenssituation angepasst werden und schaffen damit Flexibilität. Hierbei findet eine modulare Erweiterung oder Verkleinerung des Gebäudes in seiner Gesamtheit statt. Mit dieser Bauweise auf Basis einer hohen Standardisierung in der Fertigung der Module sind zudem entsprechende Skaleneffekte hinsichtlich der Produktionskosten jener verbunden. Darüber hinaus können neben der individuellen Flexibilität modulare Wohngebäude auch regionale Nachfragespitzen bedienen und somit temporären Einsatz finden.

Aufgrund hoher Baulandpreise und geringer Flächenverfügbarkeit etablieren sich auch zunehmend Wohnhochhäuser in deutschen Metropolregionen. Diese Wohnhochhäuser in exklusiven Lagen bilden infolge sehr hoher Baukosten und entsprechender Kaufpreise ein Nischensegment ab. Hohe Mietpreise, mangelnde Wohnungsangebote und eine wachsende Anzahl an Singlehaushalten führen zu einer Zunahme an sogenannten Mikroapartments mit einer Wohnungsgröße zwischen 18 und 35 Quadratmetern. Das Wohnen in Mikroapartments ist zumeist im Ausbildungs- oder beruflichen Kontext zeitlich begrenzt und nur zum Teil auf eine bewusste starke Flächenreduktion zurückzuführen (vgl. Hein 2021). In der Verbindung aus Klein- und Kleinstwohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen zum Kochen, Arbeiten, Begegnen oder

Spiele entstehen wiederum innovative Wohnkonzepte, die sich je nach Grad der Privatsphäre vom sogenannten Clusterwohnen über Wohngemeinschaften bis hin zu Wohngruppen erstrecken (vgl. Dürr/Kuhn 2022: 18 ff.).

Neben den enormen Möglichkeiten zur Einrichtung neuer Wohnformen in Neubauprojekten liegt die fundamentale Herausforderung in der Anpassung des Gebäudebestandes an zukünftige Herausforderungen.

Neue Arbeitswelten

Hybrides Arbeiten lässt die Grenzen zwischen Wohnung und Arbeitsstätte immer stärker verschwimmen. Im hybriden Arbeiten müssen sowohl im privaten Wohnbereich, in Coworking-Spaces als auch vor Ort an der Arbeitsstätte entsprechende Arbeitsplätze mit der jeweiligen Infrastruktur zur Verfügung stehen. Homeoffice-Lösungen erhöhen den entsprechenden Ausstattungs- und Wohnflächenanspruch an die eigene Wohnung. Dem folgend sind die neuen Arbeitswelten ein entscheidendes Element für den künftigen Flächenbedarf des Wohnens.

Die Einrichtung eines Arbeitsplatzes oder eines separaten Arbeitszimmers bedingen mehr Wohnfläche, so dass mit einem weiteren Wachstum der Wohnfläche pro Person zu rechnen ist. Infrastrukturell ist hierbei der weitere Ausbau an Einrichtungen zur Übertragung großer Datenmengen wie dem Glasfasernetz notwendig.

Vollzeit-Homeoffice-Angebote bilden gegenwärtig noch die Ausnahme, so dass die Arbeit in den eigenen vier Wänden zumeist zwischen ein und drei Tage pro Woche umfasst. Folglich ersetzt das Homeoffice nicht den Büroarbeitsplatz, sondern stellt eine zusätzliche Option dar (vgl. Krause et al. 2024).

Ein verstärktes hybrides Arbeiten erlaubt es, dass Flächen und Arbeitsplätze in Büros einer flexiblen Nutzung zugeführt werden, so dass hier eine zukünftige Reduktion der Flächenbedarfe pro Beschäftigte oder Beschäftigten zu erwarten ist. Werden alternativ Coworking-Spaces in der Wohnortnähe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genutzt, bedeutet dies zunächst einen zusätzlichen Aufwand, um ein derartiges Angebot anzubieten. Im Gegenzug wird die öffentliche Infrastruktur, d. h. Straßenverkehr und öffentliche Verkehrsmittel, weniger durch Pendler in Anspruch genommen. Entsprechend wirken sich hier

die neuen Arbeitswelten dämpfend auf die zukünftige Nachfrage aus (vgl. Heinze et al. 2024: 26 ff.).

Es ist davon auszugehen, dass mit der zukünftigen Ausweitung des tertiären Wirtschaftssektors der Anteil an hybriden Arbeitsplätzen weiter anwachsen wird. Dem folgend verstärkt sich die Verschiebung des Flächenbedarfes im Wohnen und einer entsprechenden Reduktion im Büromarkt. Insgesamt führen die veränderten Arbeitswelten im hybriden Arbeiten nicht zu Flächenreduktionen, sondern erweitern aufgrund der erhöhten Flexibilität des Arbeitsortes den Flächenbedarf.

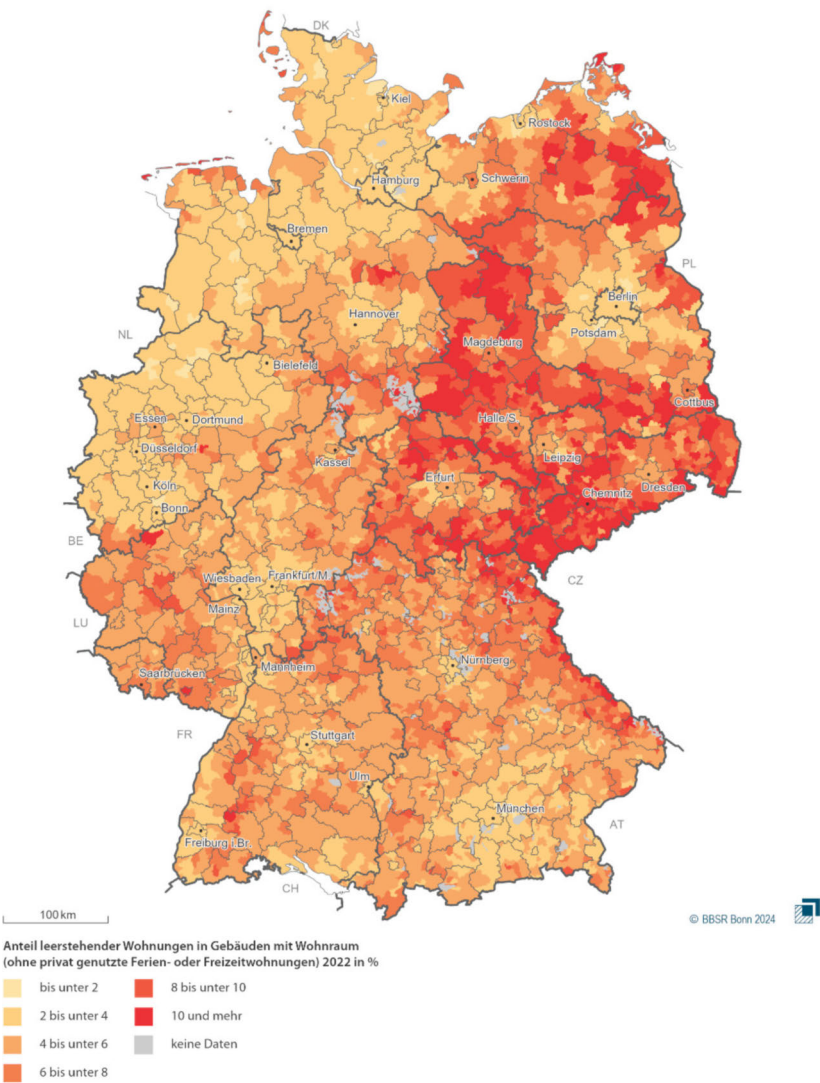
Leerstand als ungenutzte Wohnfläche

In Deutschland stehen ca. 1,9 Mio. Wohnungen leer (vgl. Statistisches Bundesamt 2024). Davon stehen gut 800.000 Wohnungen in den ländlichen Kreisen leer und auch die Leerstandsquoten sind in den ländlichen Kreisen am höchsten. Es gibt regionale Schwerpunkte vor allem in peripheren, ländlichen Räumen vorrangig in Ostdeutschland, aber auch in etlichen Regionen in Westdeutschland.

Nur ein kleinerer Teil der Wohnungsleerstände ist als »Ruine« oder problematische Immobilie einzustufen, der nicht ohne Weiteres genutzt werden könnte. Rund 730.000 leerstehende Wohnungen (38 % des Leerstandes) waren zum Zensusstichtag 15. Mai 2022 innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar, hinzu kommen leicht nutzbare Leerstände, die zur Zeit eine laufende oder geplante Baumaßnahme darstellen (24 %), und Leerstände, die wegen künftiger Selbstnutzung leer stehen (7 %). Alles in allem stellt der Wohnungsleerstand ein großes Potenzial für eine Wiedernutzung dar und kann die an anderer Stelle geplanten Neubaumaßnahmen zum Teil ersetzen.

Wiedernutzung von Leerstand ist eine Maßnahme, um den Bevölkerungszuwachs in Deutschland mit 89 Mio. zu bewältigen. Damit nicht ein massiver Wohnungsneubau notwendig sein wird, sollten – wie aufgezeigt – Handlungsansätze verfolgt werden, die am hohen Wohnflächenkonsum ansetzen. Im Gedankenspiel »Deutschland mit 89 Mio.« sollten sie eine wichtige Säule sein, damit dem ungehemmten Flächenverbrauch Einhalt geboten wird.

Abb. 3: Wohnungsleerstand 2022



Quelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung 2024

Lösungen mit Potenzial

Wie kann den Herausforderungen eines steigenden Wohnraumbedarfs und der Zielsetzung der Klimaneutralität im Gebäudebestand gemeinsam begegnet werden?

Der Neubau zur Befriedigung des steigenden Wohnraumbedarfes einer zukünftig wachsenden Bevölkerung bietet die Option, gezielt innovative, klimaneutrale Bautechniken anzuwenden. Holzbau ist beispielsweise geeignet, um einerseits nachhaltiges Baumaterial zu verwenden, andererseits mit dem eingesetzten Holz entsprechend CO₂ im Gebäude zu binden und damit eine CO₂-Senke zu erzeugen. Umzusetzende Neubauprojekte können als Blaupause für den zukünftigen Umbau des Gebäudebestandes in Richtung der Klimaneutralität dienen.

Neue Wohn- und Arbeitswelten besitzen das Potenzial, den Anforderungen einer weiterhin wachsenden Bevölkerung in Deutschland gerecht zu werden. Eine Verringerung der individuellen Wohnfläche ist hierbei nicht zwangsweise ein Ausdruck sinkender Lebensqualität, sondern öffnet insbesondere mit Gemeinschaftsräumen und -flächen umfangreiche neue Möglichkeiten auch im sozialen Miteinander. Gleichmaßen sind in der neuen Arbeitswelt Coworking-Spaces nicht einfach nur ein alternativer Arbeitsort, sondern führen auch hier zum fortwährenden Austausch mit Akteuren anderer Bereiche, Unternehmen und Disziplinen. Eine effizientere Ausnutzung der Wohn- und Arbeitsflächen geht auch mit positiven Umweltwirkungen einher, da einerseits weniger Raum energetisch zu unterhalten ist. Andererseits verringert sich der Druck auf den Gebäudeneubau, da der Bestand mehr Bewohner aufnehmen kann.

Wenngleich sich in Neubauprojekten die Anforderungen an innovative Raumkonzepte und energetische Ausstattung am unkompliziertesten umsetzen lassen, liegt die größte Herausforderung in der zukünftigen Umgestaltung des Gebäudebestandes. Notwendige Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sollten folglich nicht einzig zur energetischen Ertüchtigung dienen, sondern bieten zugleich das Potenzial, Anpassungen im Zuschnitt der Wohn- und Arbeitsflächen für alternative Nutzungskonzepte vorzunehmen. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf Ebene des einzelnen Gebäudes, sondern im Kontext des Quartiers oder des Stadtteils agiert werden.

Neubau kann auch dann in den Hintergrund treten, wenn wir zu einer effizienteren Nutzung vorhandenen Wohnraums kommen. Schlüsselfaktor ist dabei die Anpassung der Wohnungsgröße an eine veränderte Haushaltsgröße. Oftmals entstehen durch den Lebenszyklus von Haushalten eine »Wohnraumremanenz« und viel zu hohe individuelle Wohnflächen. Wohnflächensuffizienz ist hier der Ansatz, die Verringerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf zu ermöglichen. Dazu gehören Strategien, die sich auf die Gestaltung des Wohnungsneubaus beziehen, und Bestrebungen, den Wohnraum im Bestandswohnungsbau bedarfsgerechter zu verteilen, um den Neubau von Wohnungen zu vermeiden. Für eine bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums ist eine höhere Umzugsmobilität entscheidend. Um dies zu erreichen, sind stärkere Anreize und verbesserte regulatorische Instrumente notwendig. Dabei ist alles zu berücksichtigen, was die Mobilisierung der Haushalte und die damit verbundene Reduzierung der Wohnfläche begünstigt.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2025a): Wohnungsmarktprognose 2030.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2025b): Transaktionskosten beim Immobilienerwerb.
- Cohen, Maurie J. (2021): »New Conceptions of Sufficient Home Size in High-Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition?«, in: *Housing, Theory and Society* 38 (2), S. 173–203. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1722218>
- Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd (2022): Wohnoptionen. Gemeinschaftsorientiert – produktiv – adaptiv Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit, Bielefeld: transcript.
- Hein, Simon (2021): »Mikroapartments in Deutschland – eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen«, in: *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning* 79/2, S. 154–171.

- Heinze, Michael et al. (2024): Implikationen von Coworking-Spaces für Verkehr und Städtebau (=BBSR Online Publikation 26/2024), Bonn: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
- Huber, Margarete/Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund (2019): Geplant – Gebaut – Genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels (=Beiträge zur IBA_Wien 2022, 15), Wien: IBA_Wien.
- Kitzmann, Robert (2023): »Home swapping as instrument for more housing sufficiency!«, in: International Journal of Housing Policy 24 (4), S. 1–18. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2269619>
- Krause, Simon et al. (2024): »Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte: Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmarkt«, in: ifo Schnelldienst 77 (3), S. 63–73.
- Statistisches Bundesamt (2024): Ergebnisse des Zensus, Wiesbaden.
- Umweltbundesamt (Hg.) (2019): Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld »Wohnfläche«, Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt.
- Waltenberg, Tabea (2022): »Herausforderung Wohnfläche«, in: Blog Postwachstum vom 17.06.2022. Zuletzt angepasst am 08.02.2023. <https://www.postwachstum.de/herausforderung-wohnflaeche-2020617> (Zugriff 17.01.2025)
- Zimmermann, Patrick et al. (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich (=BBSR-Online-Publikation 09/2023), Bonn: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023.html> (Zugriff 17.01.2025).

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Pro-Kopf-Wohnfläche in m² 2011/2022 und Projektionen 2045 | 238
- Abb. 2: Ausgewählte Stadt- und Landkreise und deren Pro-Kopf- Wohnflächen | 241
- Abb. 3: Wohnungsleerstand 2022 | 249

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gedankenspiel der Rolle der Suffizienz bei der Wohnfläche für
Deutschland 89 Mio. | 240

