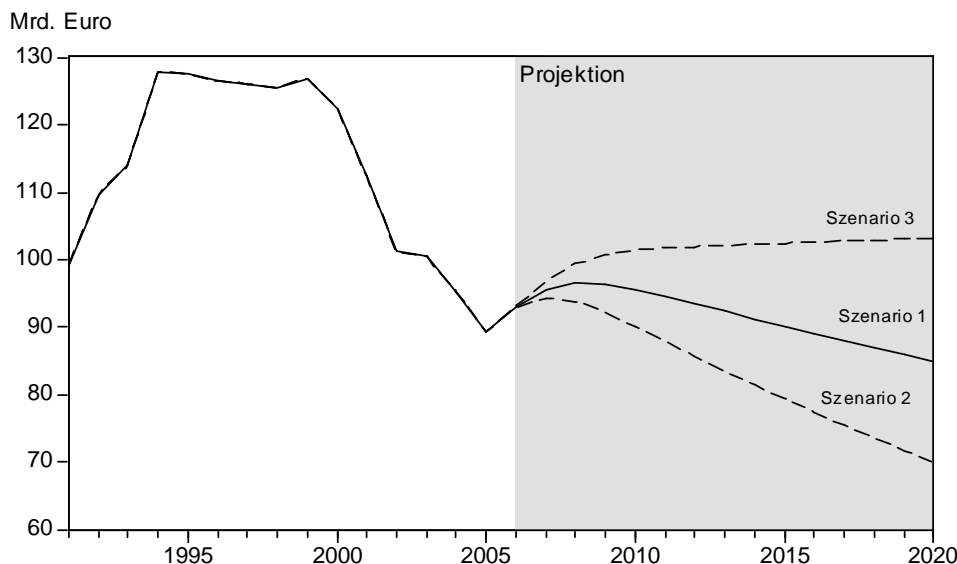


## Aktuelle Trends

### Aktuelle Erweiterung des Bestands an Wohnbauten in Deutschland nicht von Dauer

– Projektion der Wohnungsbauinvestitionen (netto)<sup>a</sup> bis 2020 –



Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des IWH.

Seit dem Jahr 2000 waren die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland stark rückläufig. Diese Entwicklung hat sich 2006 umgekehrt. Aber auch zukünftig werden sich die Wohnungsbauinvestitionen nur schwach entwickeln (vgl. Abbildung). Das zeigt eine Vorausberechnung mit einem ökonomischen Fehlerkorrekturmodell, mit dem die Wohnungsbauinvestitionen aus dem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf und aus der Einwohnerzahl erklärt werden.<sup>b</sup> Unterstellt man die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung<sup>c</sup> des Statistischen Bundesamts und schätzt die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen mit Hilfe von drei Szenarien<sup>d</sup> über die durchschnittliche Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, dann zeigt die Tendenz bei Betrachtung der beiden pessimistischeren Szenarien (Szenario 1 und 2) nach kurzem Anstieg wieder nach unten.

Mittel- und langfristig spielen besonders demographische Entwicklungen und Präferenzen der Haushalte für die Wohnungsbauinvestitionen eine wichtige Rolle. Die sinkende Bevölkerung ist dabei der dominierende Faktor. Seit 2004 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland rückläufig – eine Entwicklung, die sich bis 2020 und darüber hinaus verstärken wird. Dem steht allerdings eine wachsende Zahl von Haushalten sowie eine steigende Pro-Kopf-Wohnfläche gegenüber. Das zeigen auch Projektionen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, denn Pro-Kopf-Wohnfläche läßt sich als Wohnungskonsum interpretieren, der ähnlich wie der Konsum anderer Güter mit den im Zeitverlauf zunehmenden Einkommen (bzw. dem Wohlstand) steigt.

Zwar nimmt die Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2020 weiter zu, aber dies kann die Folgen der sinkenden Bevölkerung nicht ausgleichen. Selbst bei einer recht hohen jährlichen Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts (hier unterstellte 2,3%) wird das Niveau von Mitte der neunziger Jahre nicht mehr erreicht.

*Rolf Scheufele (Rolf.Scheufele@iwh-halle.de)*

<sup>a</sup> Wohnungsbauinvestitionen (netto) bezeichnen die Differenz zwischen Bruttowohnungsbauinvestitionen und Abschreibungen (Ersatzinvestitionen). – <sup>b</sup> Die Einbeziehung eher kurzfristiger Faktoren wie Finanzierungsbedingungen und Verhältnis von Mieten zu Immobilienpreisen ändern am Ergebnis für die lange Frist nichts und bleiben deshalb unberücksichtigt. – <sup>c</sup> Als Grundlage dient die Variante 1-W1 („mittlere“ Bevölkerung, Untergrenze) aus der Publikation „Bevölkerung Deutschlands bis 2050“, Statistisches Bundesamt, 2006. – <sup>d</sup> Die drei Szenarien unterstellen jeweils ein unterschiedliches durchschnittliches Wirtschaftswachstum (Bruttoinlandsprodukt): ein mittleres Szenario von 1,8% (Szenario 1), eine niedrige Variante von 1,3% (Szenario 2) und eine höhere Variante von 2,3% (Szenario 3).