

Herausforderung Wohnen in wirtschaftlich dynamischen Regionen

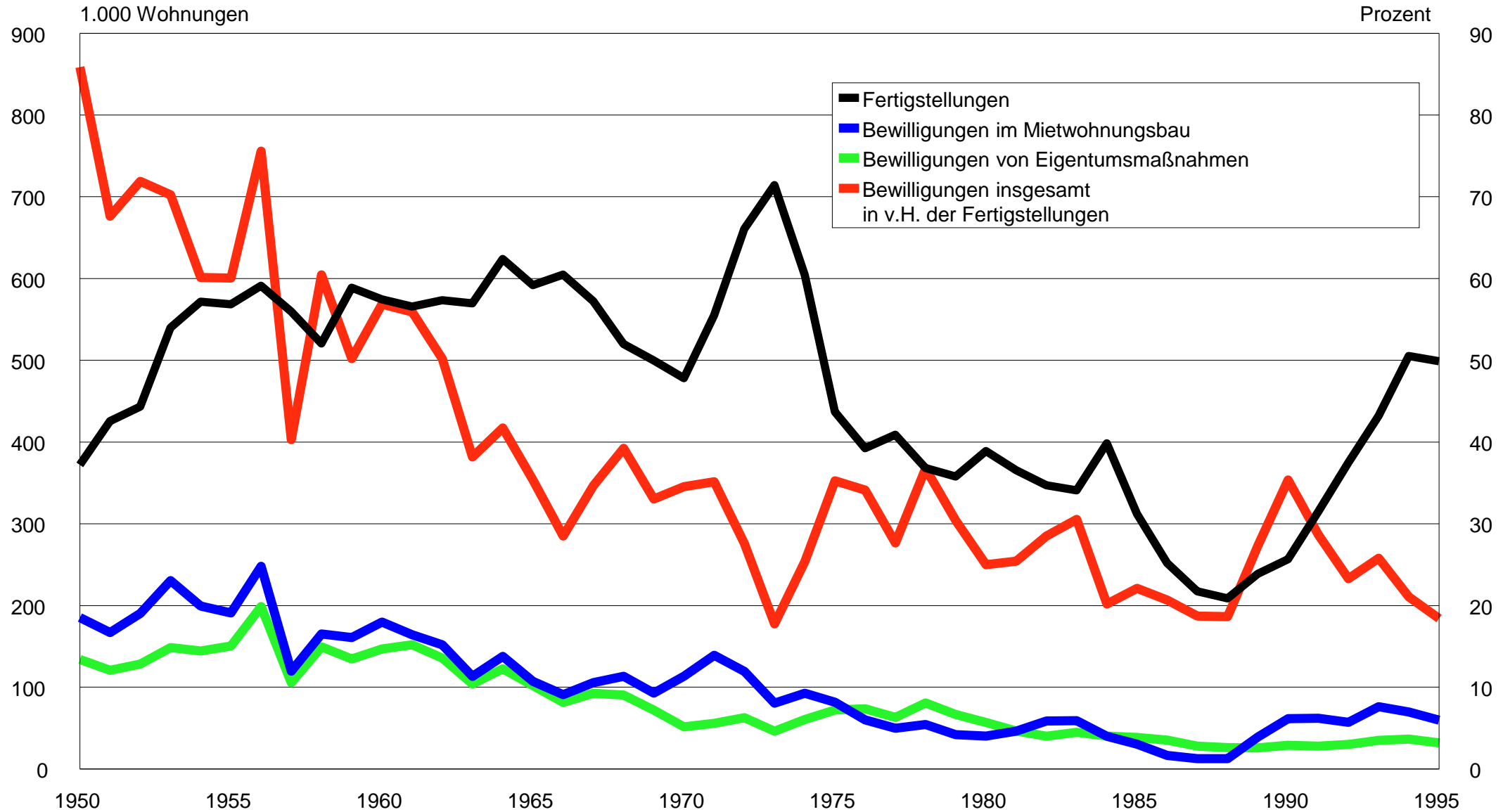
Matthias Günther
Tel: 015903046341

Pestel Institut GmbH

März • 2024

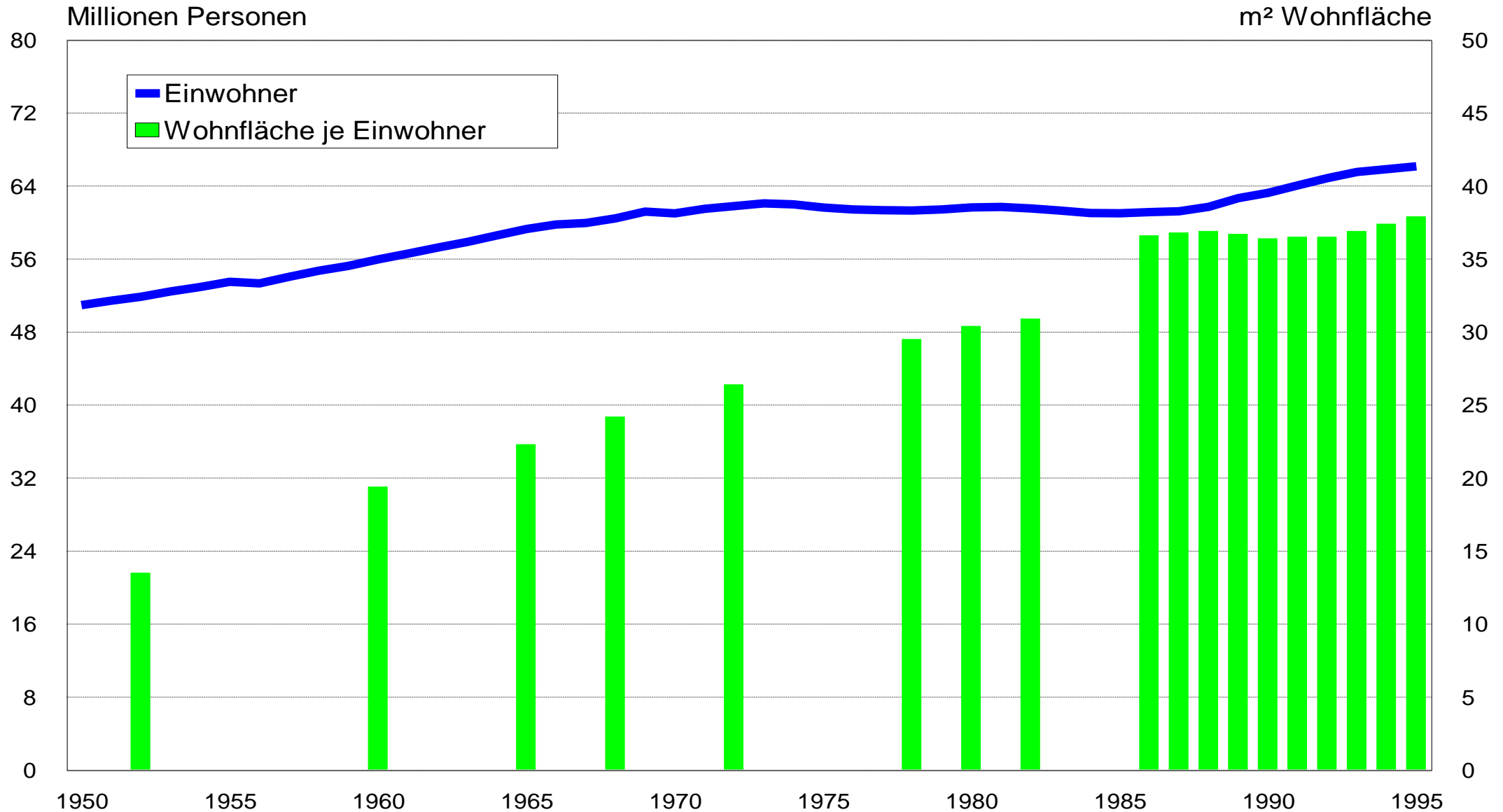
Der Blick zurück

Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau in der Bundesrepublik (alte Länder und West-Berlin) von 1950^{*)} bis 1995

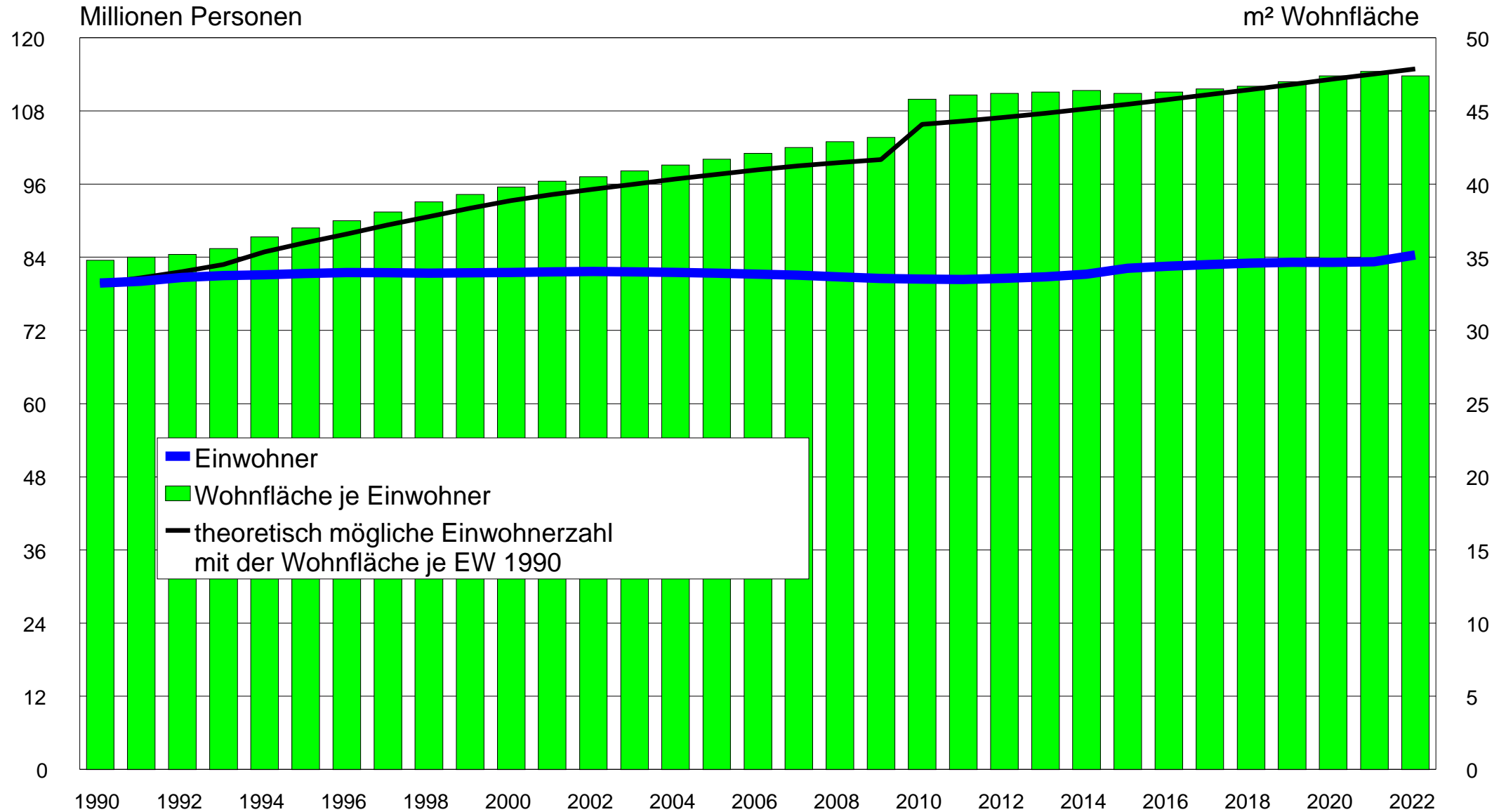


^{*)} bis 1960 ohne Saarland, bis 1952 ohne West-Berlin

Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner im früheren Bundesgebiet von 1950 bis 1995



Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner in Deutschland von 1990 bis 2022



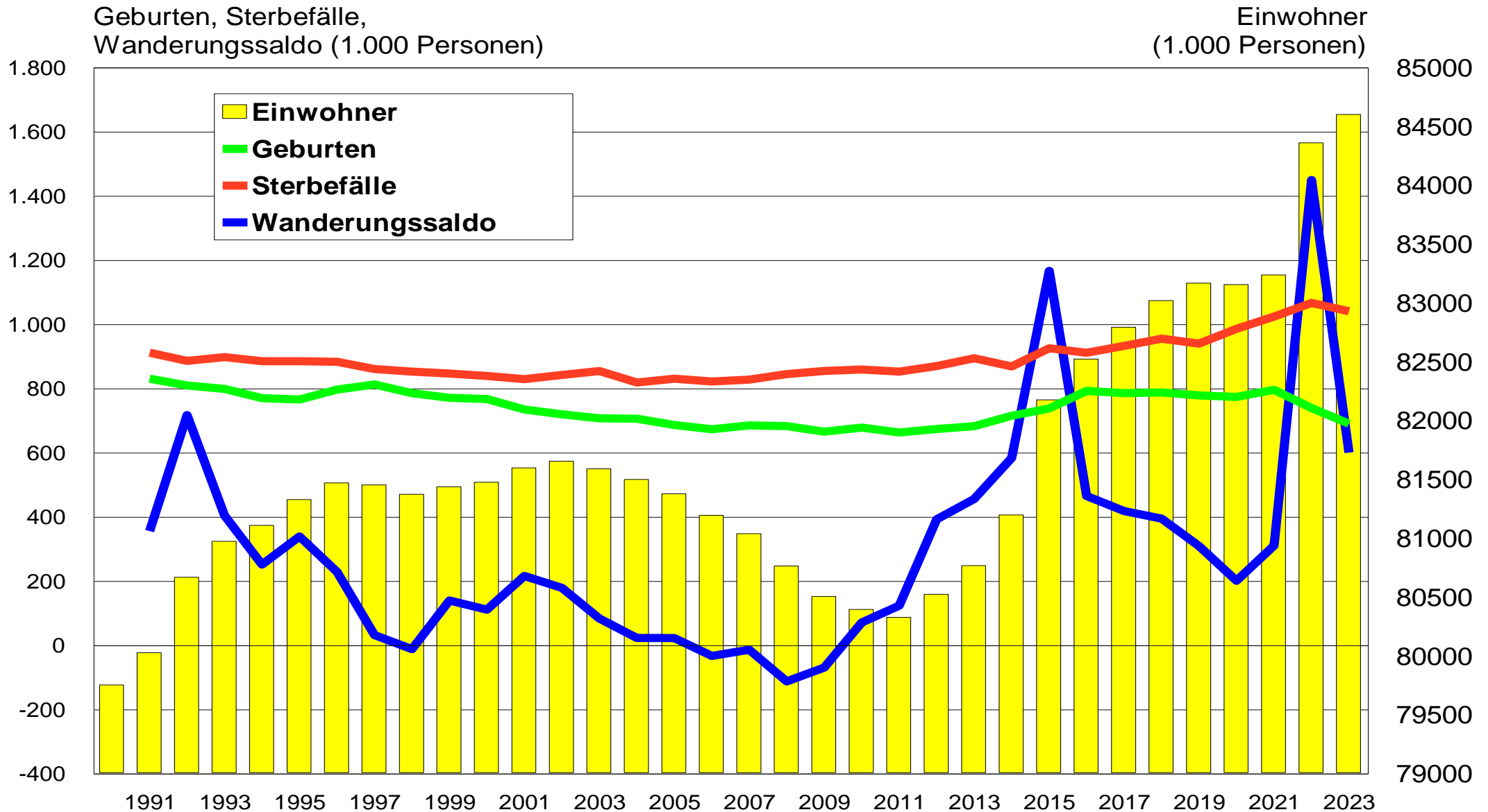
Varianten der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

	Variante			
	1	2	0	2a
Parameteransätze				
Geburtenhäufigkeit				
Konstant 1,4 Kinder je Frau (mit Angleichung an diesen Wert in den neuen Ländern und Berlin-Ost)	X	X	X	X
Sterblichkeit				
Lebenserwartung Neugeborener im Jahr 2050: Jungen 78,1 Jahre, Mädchen 84,5 Jahre	X	X	X	
Lebenserwartung Neugeborener im Jahr 2050: Jungen 80,1 Jahre, Mädchen 86,4 Jahre				X
Außenwanderungen				
Abnehmender Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung, langfristiger jährlicher Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung von . . . Personen				
100 000	X			
200 000		X		X
0			X	

Ergebnisse der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

	1997	2010	2020	2023	2050
ist-Wert	82.057	80.394	83.155	84.700	
Variante 1		80.904	78.484		64.402
Variante 2		81.422	80.152		69.940
Variante 2a		81.535	80.509		71.625
Variante 0		79.780	76.115		58.353

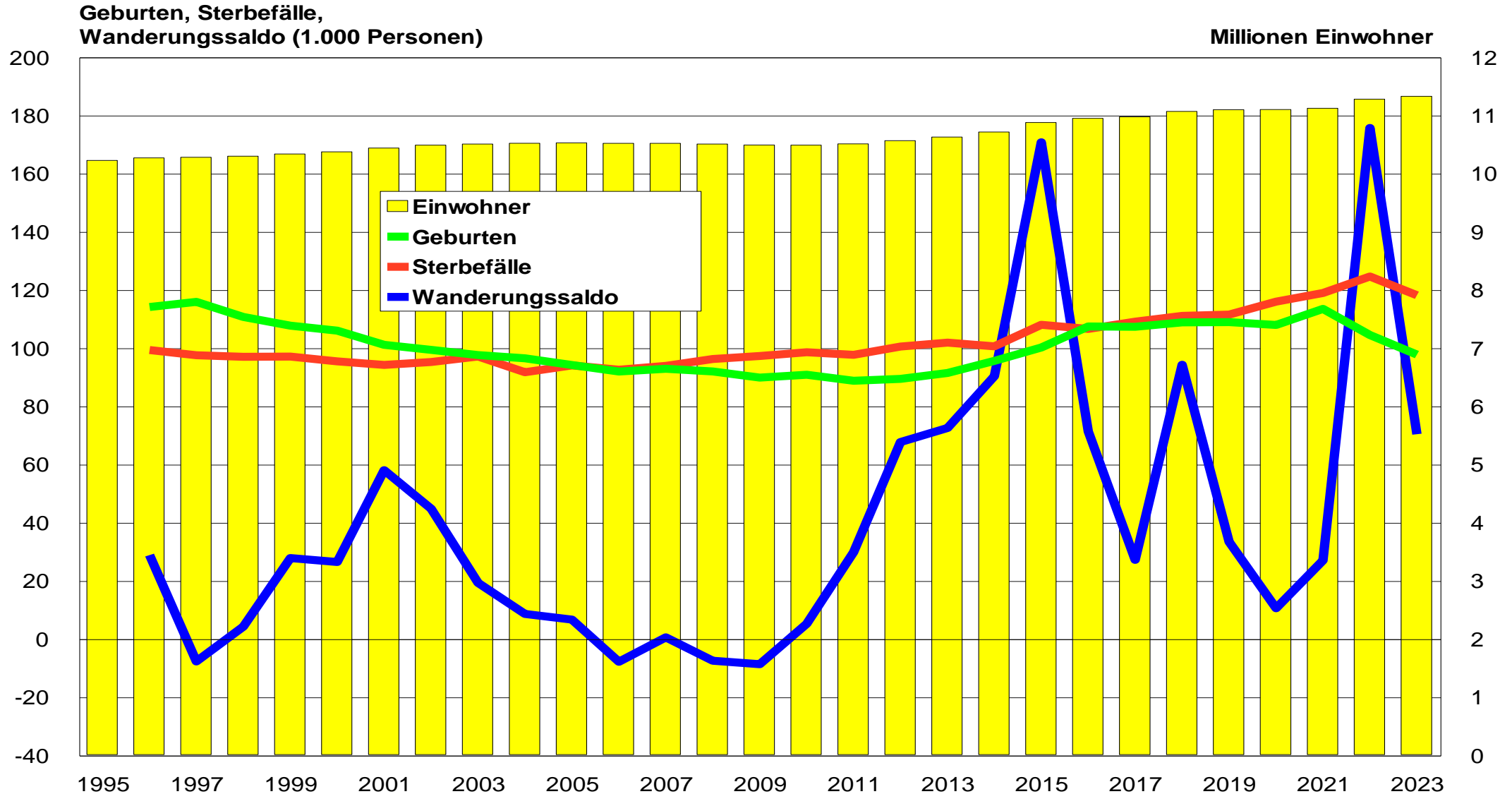
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2023^{*)}



^{*)} Werte 2023 auf der Basis der Daten Januar bis September hochgerechnet

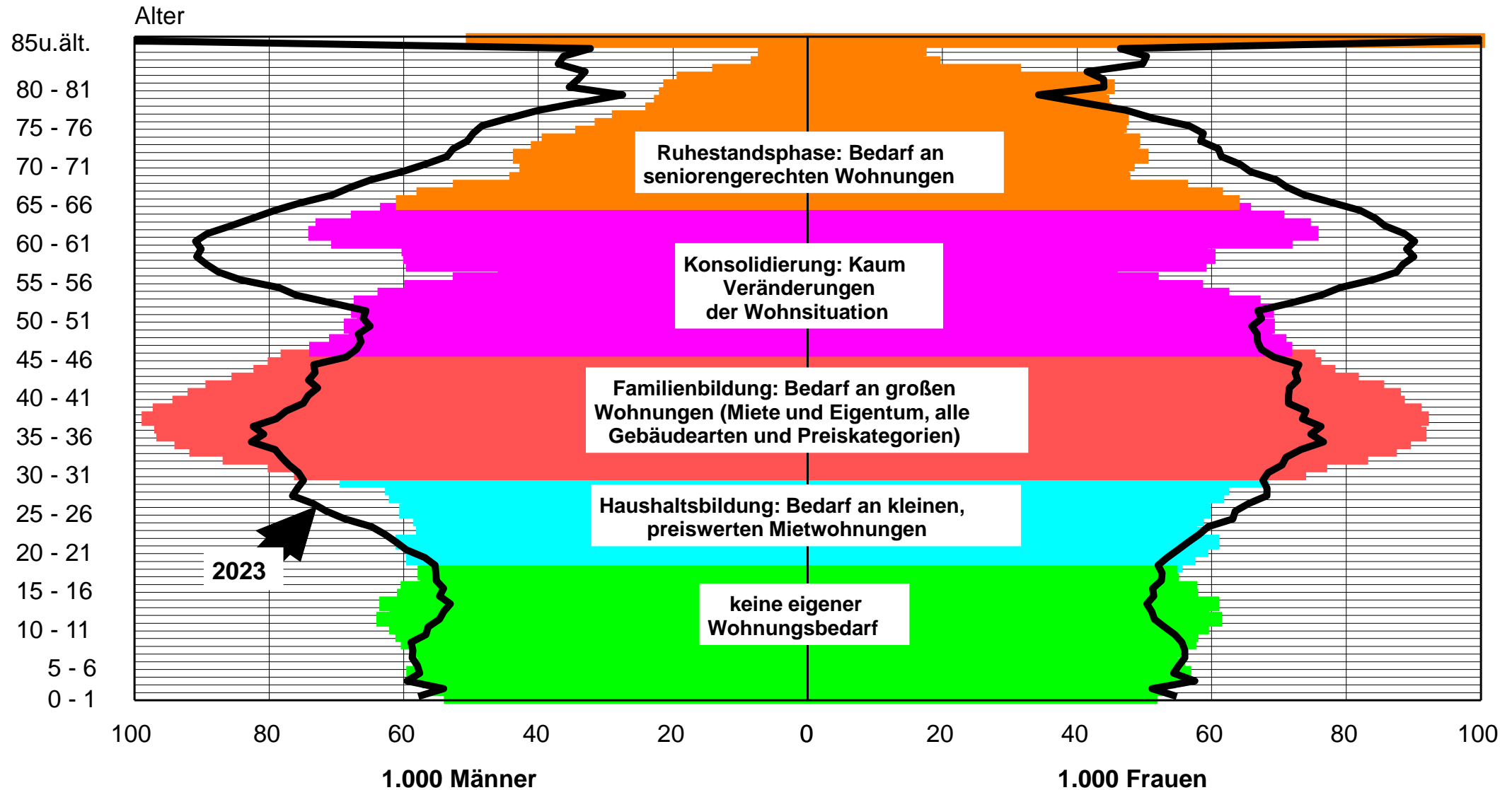
Bevölkerung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarktsituation

Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023^{*)}



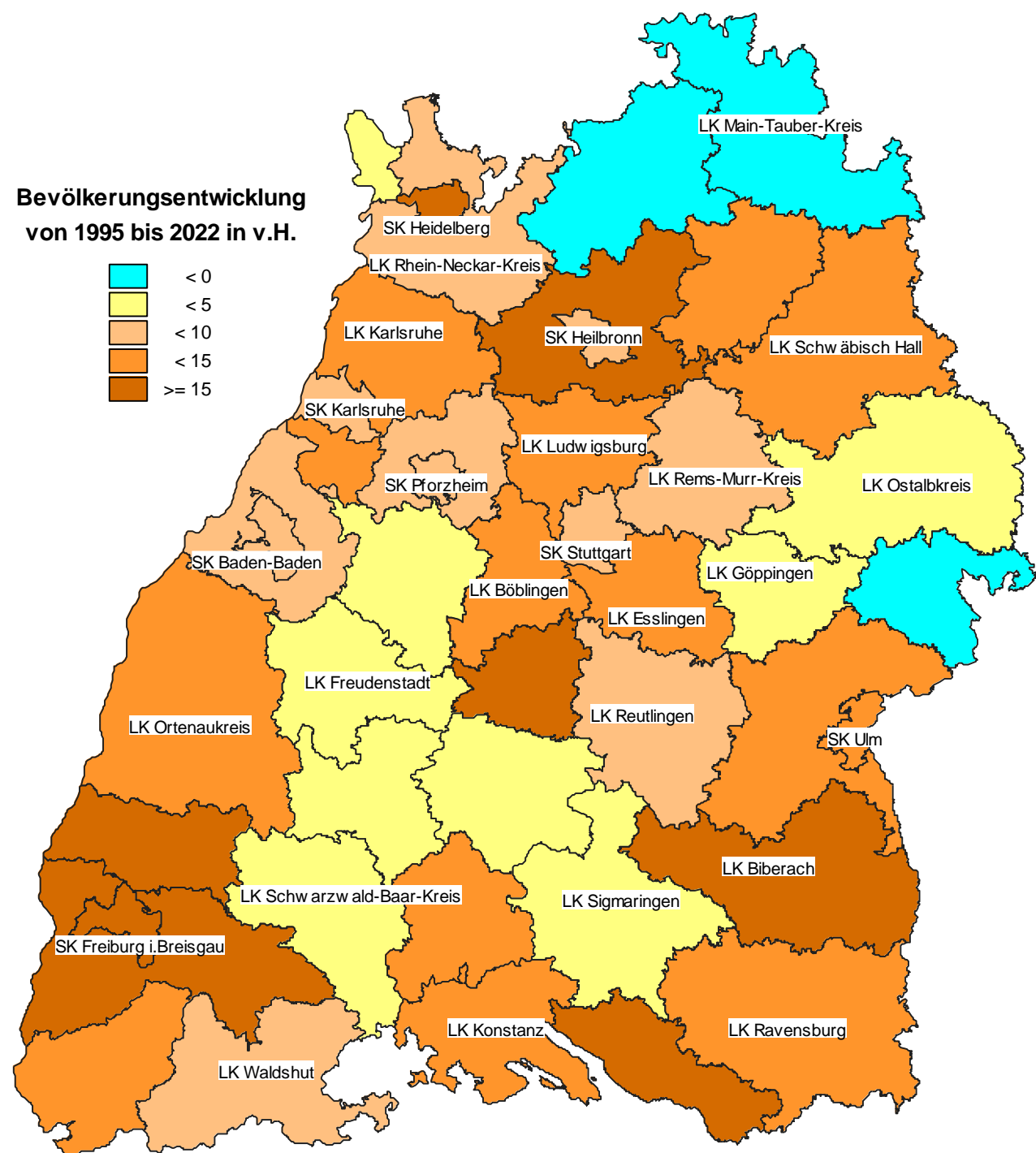
^{*)} Werte 2023 auf der Basis der Daten Januar bis September hochgerechnet

Altersstruktur der Bevölkerung in Baden-Württemberg in den Jahren 2000 und 2023

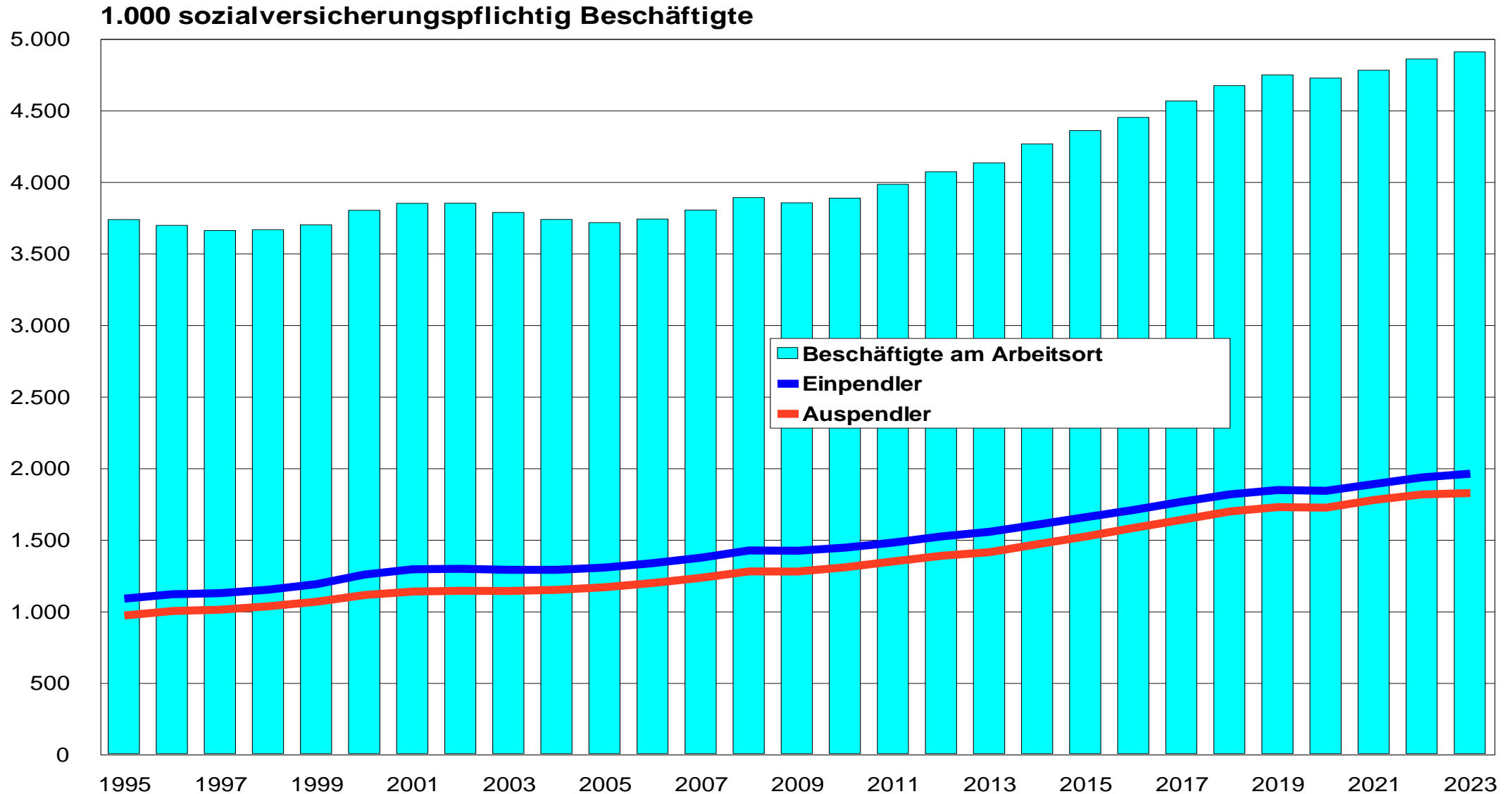


Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 1995 bis 2022 in v.H.

Bevölkerungsentwicklung
von 1995 bis 2022 in v.H.



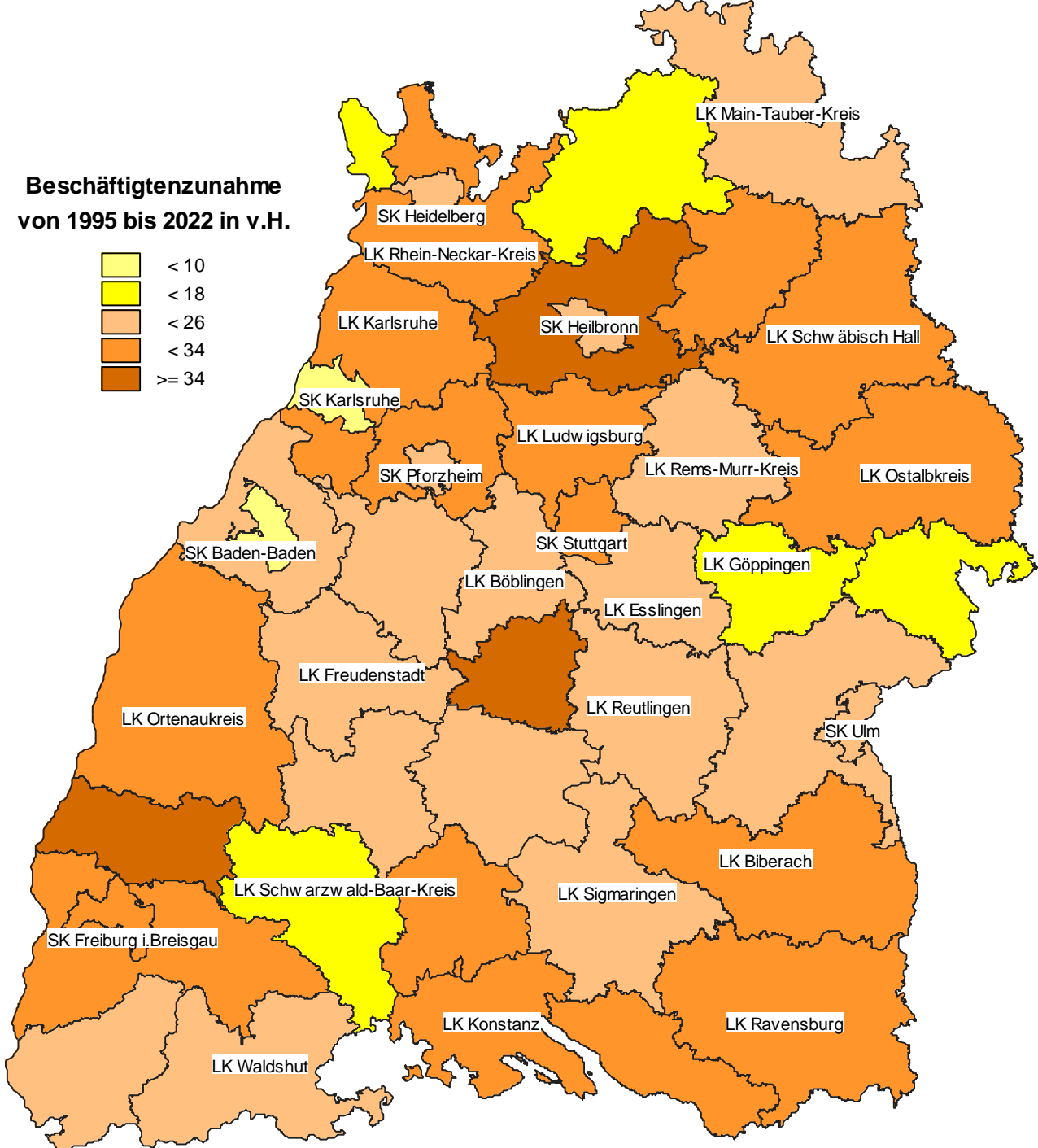
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Pendler*) in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



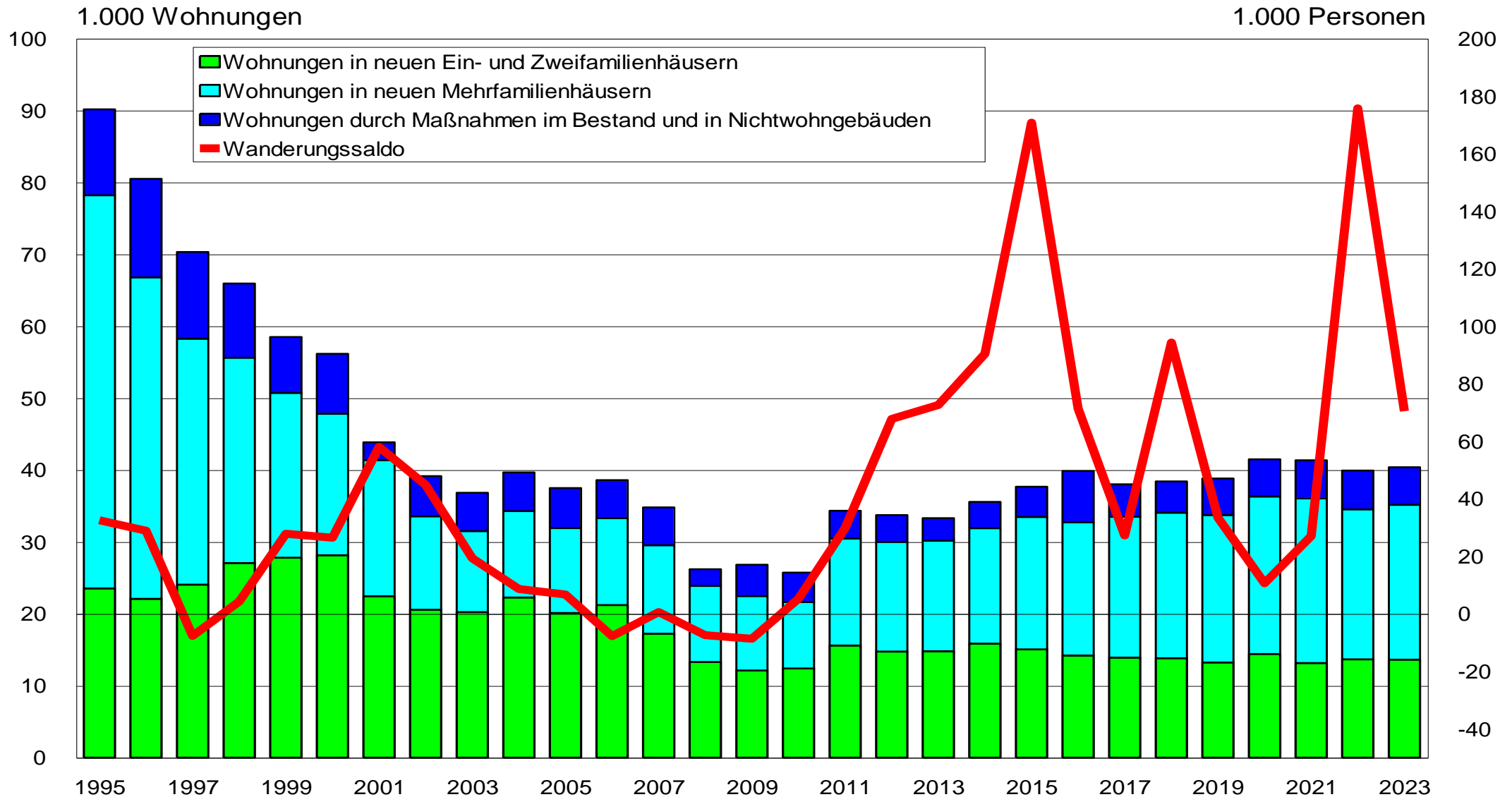
*) Pendler über die Kreisgrenzen; Werte jeweils vom Juni des Jahres

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023 in v.H.

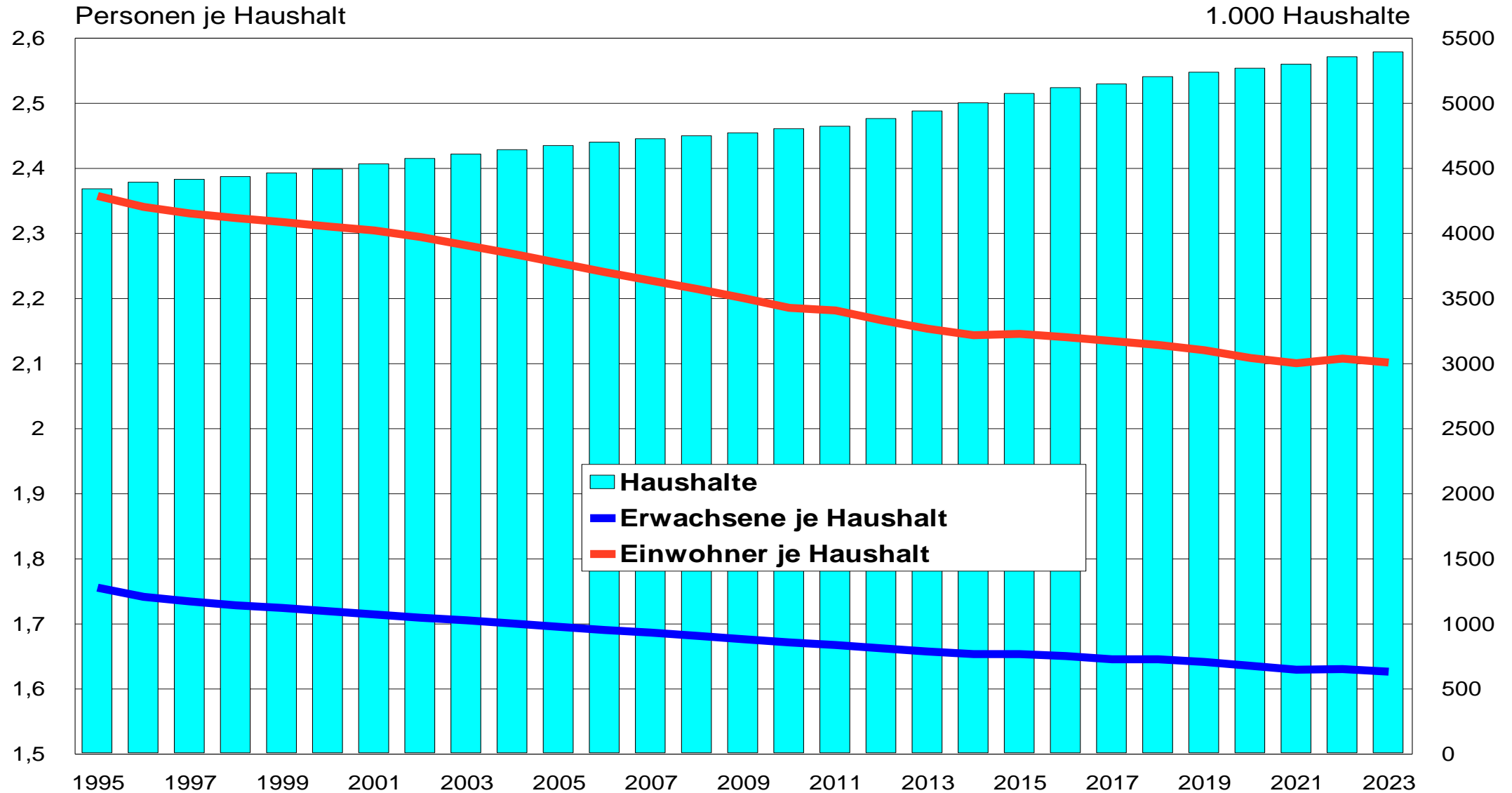
Beschäftigungszunahme von 1995 bis 2022 in v.H.



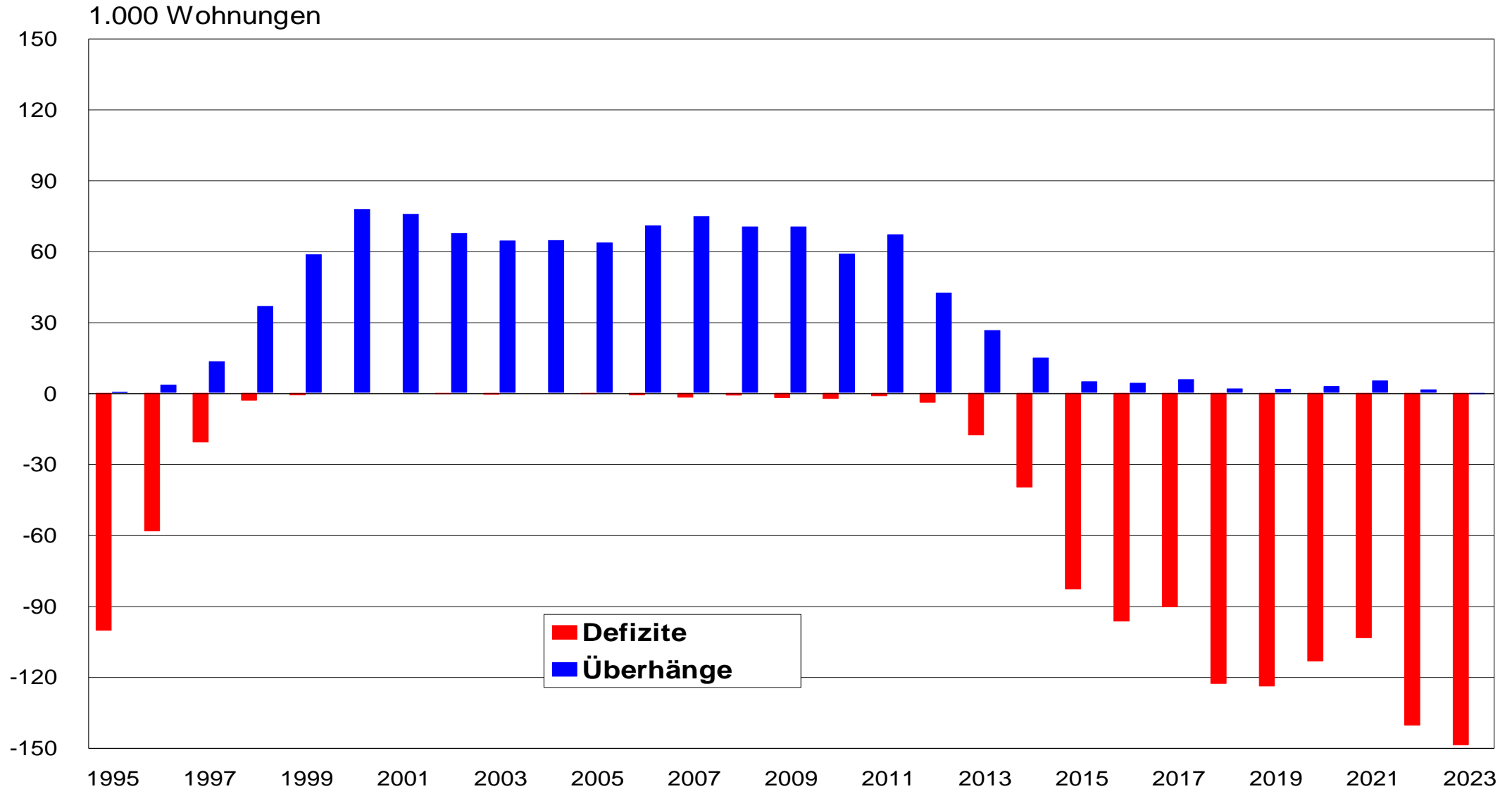
Wohnungsbau*) und Wanderungssaldo in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



Entwicklung der privaten Haushalte in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



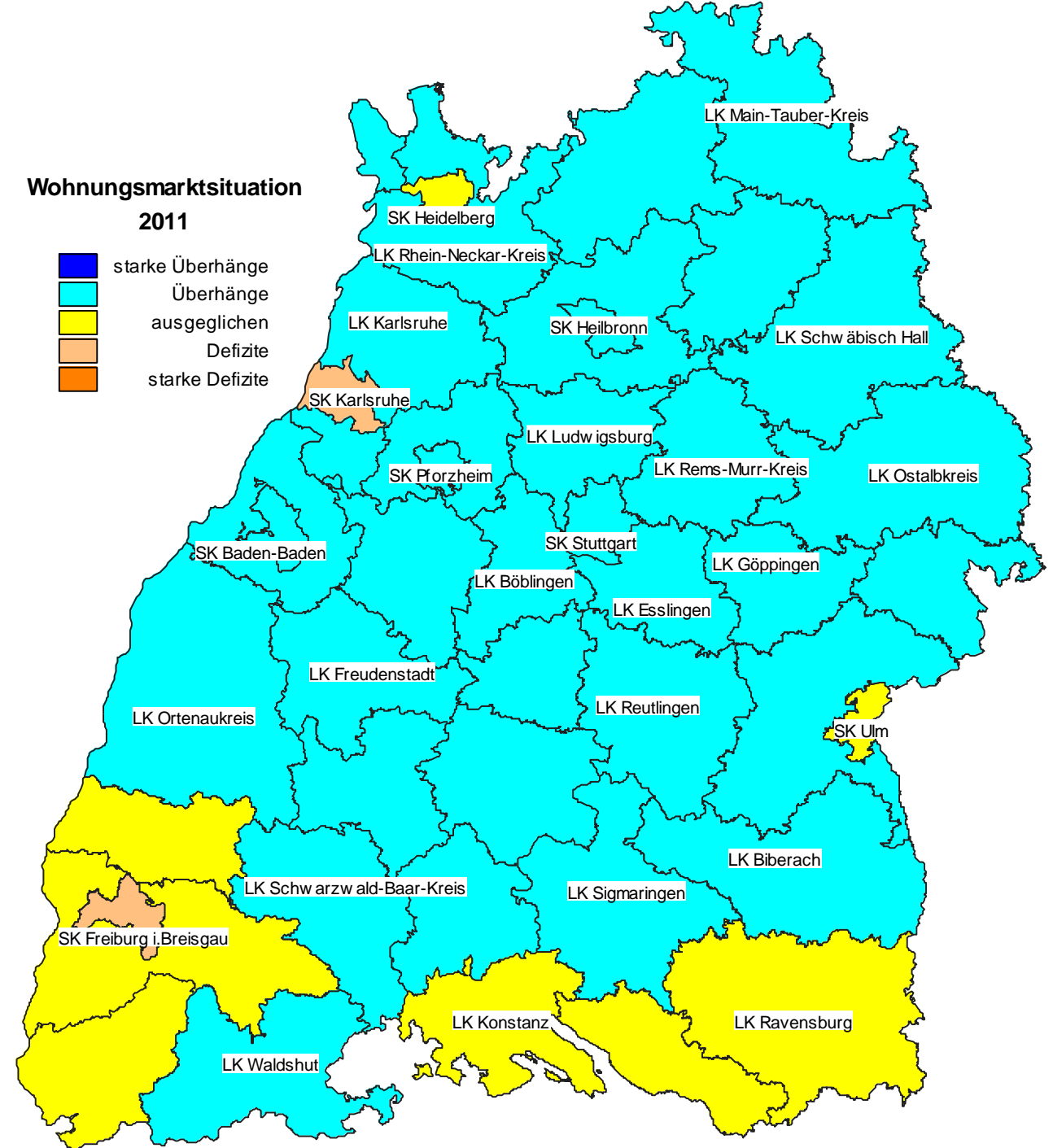
Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg zum Zeitpunkt des Zensus 2011

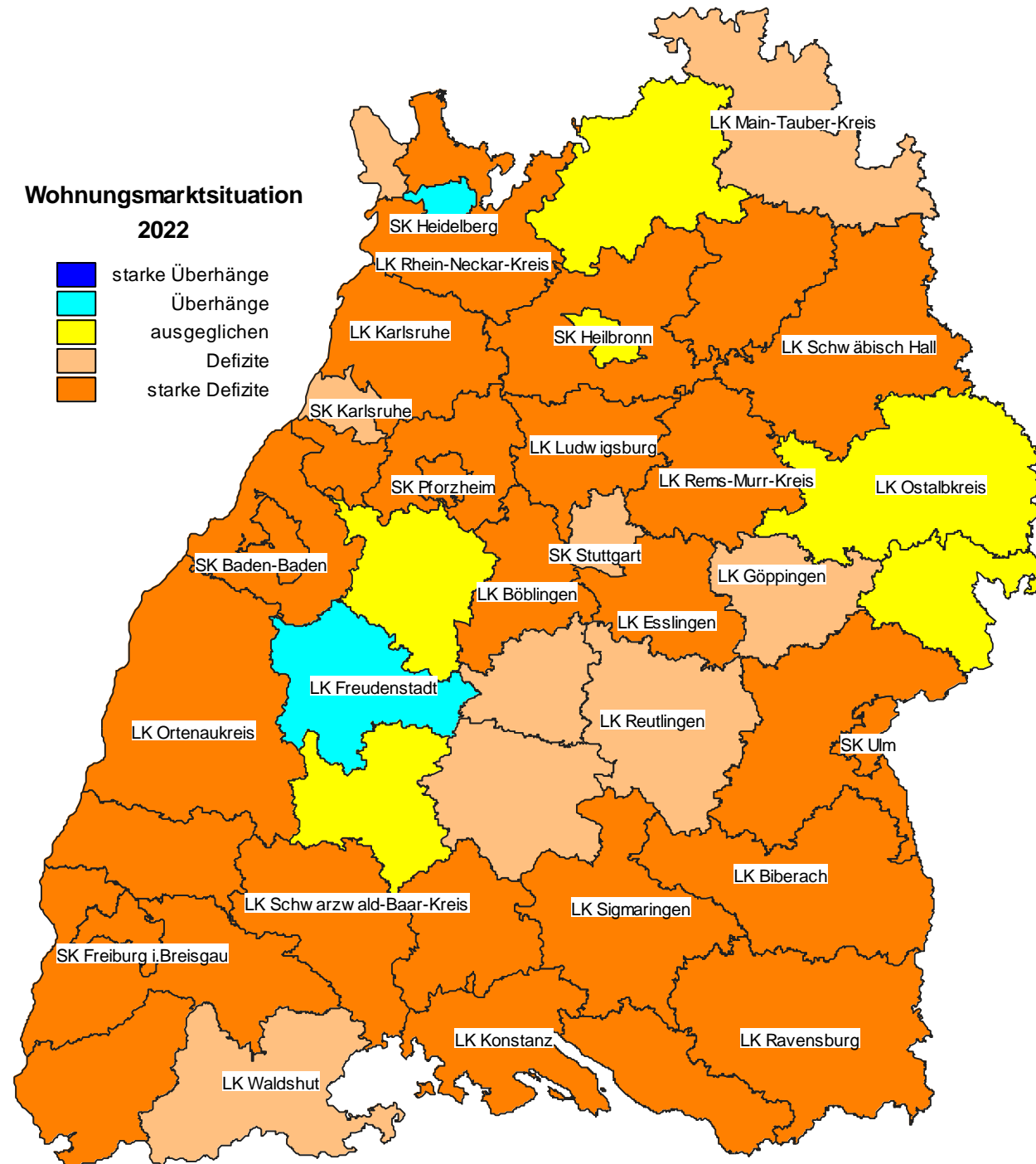
Wohnungsmarktsituation 2011

- starke Überhänge
- Überhänge
- ausgeglichen
- Defizite
- starke Defizite

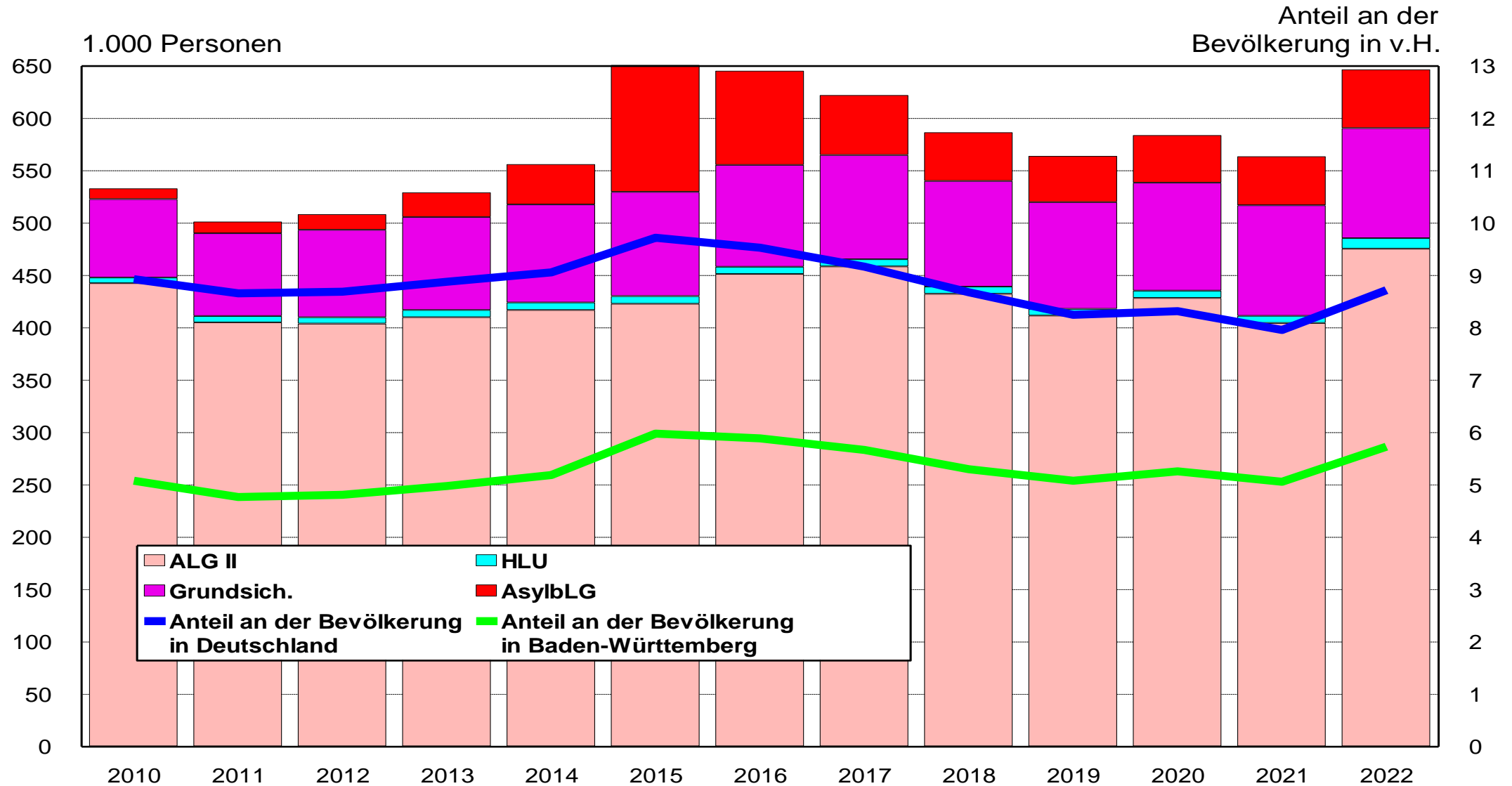


Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg Ende 2022

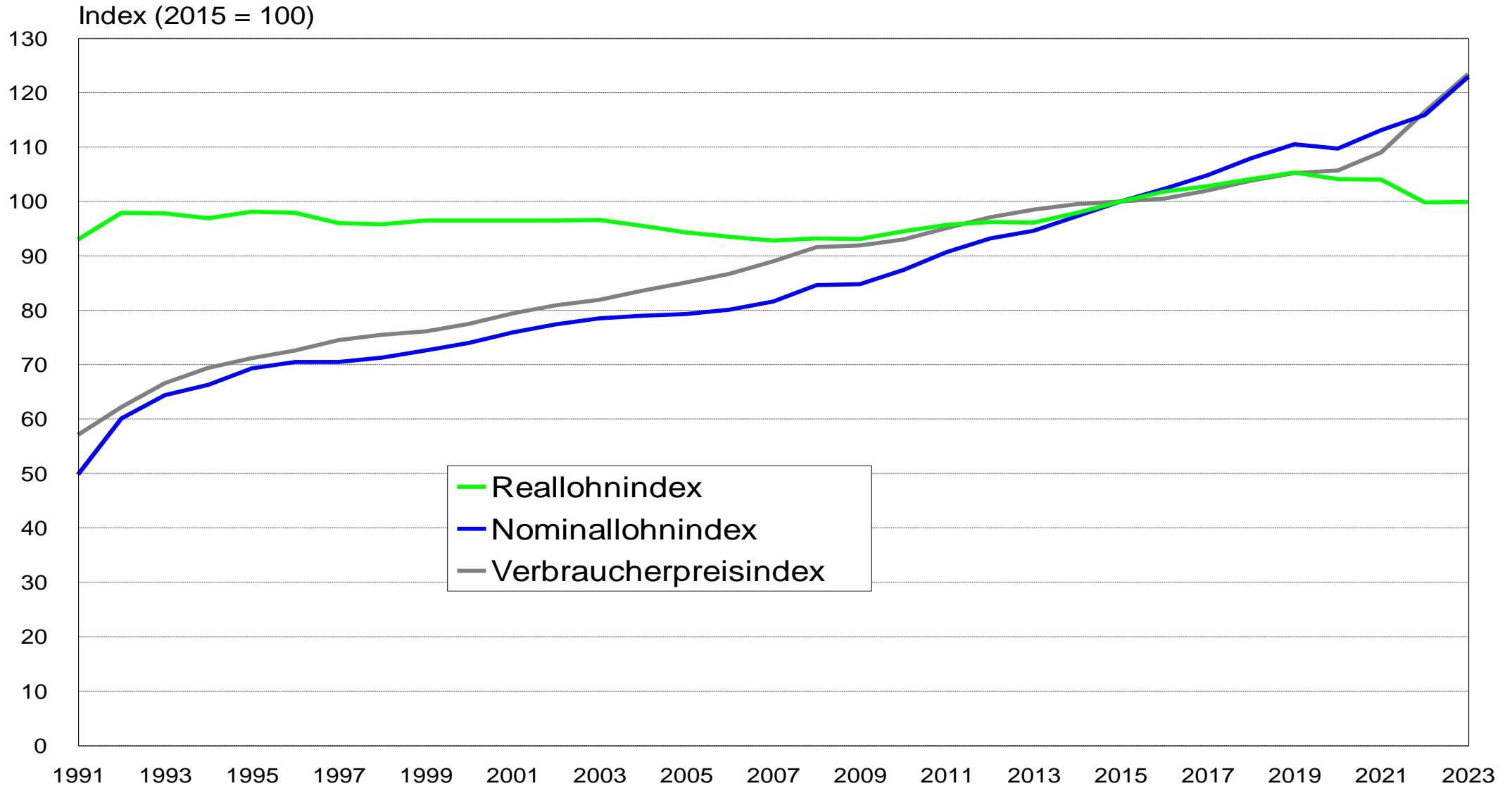
Wohnungsmarktsituation 2022



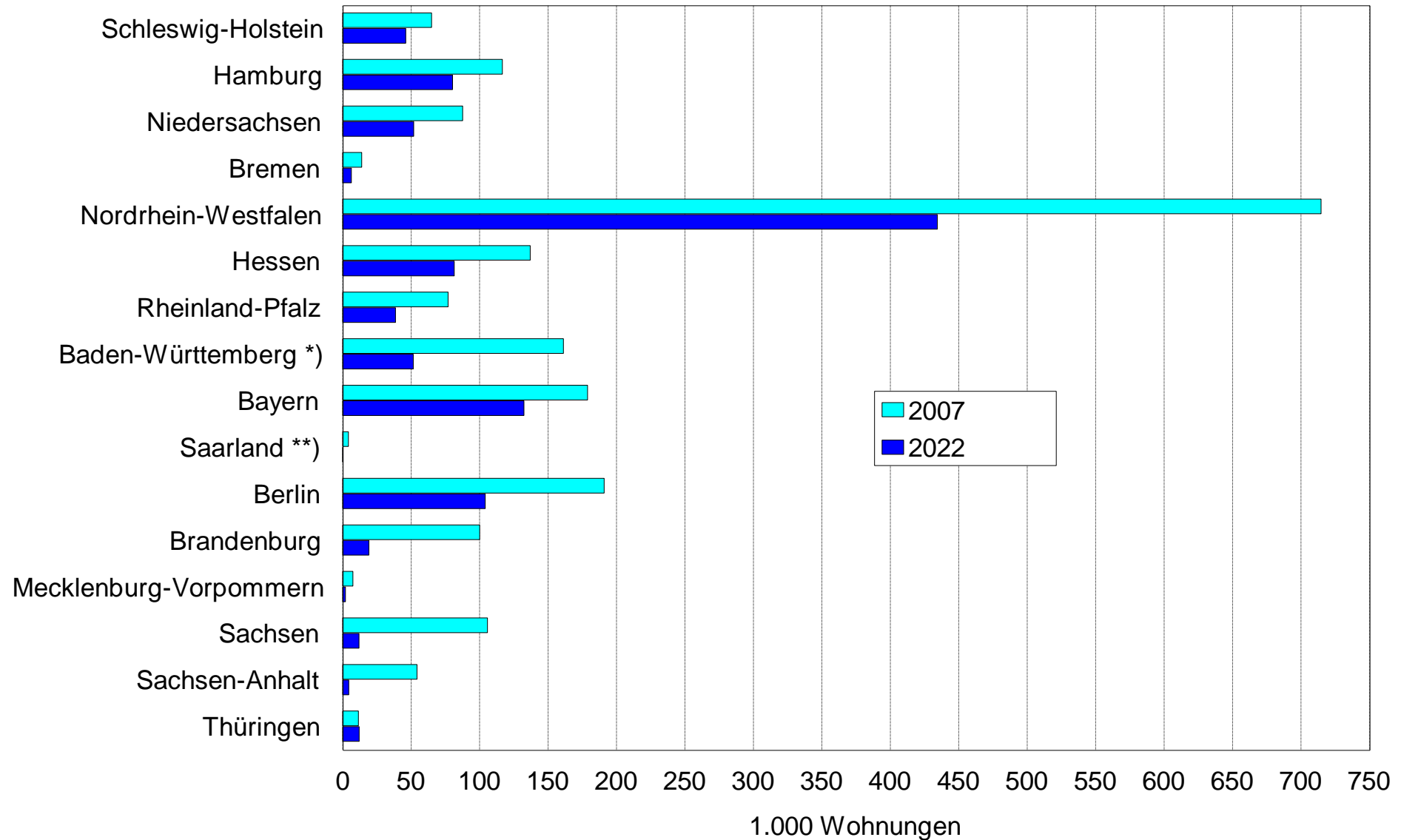
Entwicklung der Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen in Baden-Württemberg von 2010 bis 2022



Reallohnindex, Nominallohnindex und Verbraucherpreisindex in Deutschland von 1991 bis 2023



Sozialwohnungen nach Bundesländern 2007 und 2022



*) Baden-Württemberg errechnet; **) Saarland Daten von 2005

Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern

	Mietwohnungen Bestand an Sozialwohnungen					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bundesland	Absolute Werte					
Schleswig-Holstein	48.509	47.196	46.684	46.401	46.575	46.727
Hamburg	80.928	80.300	82.300	83.130	80.384	81.006
Niedersachsen	82.496	74.887	67.335	60.265	55.193	52.601
Bremen	8.337	8.048	8.254	7.681	7.442	7.055
Nordrhein-Westfalen	460.671	457.563	456.783	451.662	442.295	435.025
Hessen	85.484	80.309	79.728	79.720	80.515	82.172
Rheinland-Pfalz	57.365	52.568	50.231	44.051	41.306	39.213
Baden-Württemberg	58.416	56.727	55.309	55.406	51.551	52.287
Bayern	135.619	136.904	135.655	135.346	133.552	133.129
Saarland	835	530	560	579	693	759
Berlin *)	123.612	116.220	113.771	111.964	109.276	104.757
Brandenburg	41.033	28.787	24.850	19.891	19.701	19.813
Mecklenburg-Vorp.	6.693	6.099	4.893	3.402	3.008	2.691
Sachsen	11.623	11.784	11.469	11.904	12.083	12.541
Sachsen-Anhalt	3.895	3.749	3.510	3.373	4.458	5.070
Thüringen	16.251	14.386	13.882	14.100	13.474	12.725
Deutschland	1.221.767	1.176.057	1.155.214	1.128.875	1.101.506	1.087.571

Sozialer Wohnungsbau in Deutschland in den Jahren 2017 bis 2022 nach Bundesländern

	Mietwohnungen Neubau - Geförderte Wohneinheiten						im Durch- schnitt	je 1.000 Mieter
	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
Bundesland	Absolute Werte							
Schleswig-Holstein	897	1.175	983	866	994	1.135	1.008	1,3
Hamburg	3.165	3.001	3.551	2.643	2.819	1.884	2.844	3,8
Niedersachsen	819	1.337	1.283	1.201	696	2.121	1.243	0,7
Bremen	214	142	494	k.A.	410	233	249	1,1
Nordrhein-Westfalen	7.230	6.159	5.463	5.347	4.484	3.631	5.386	1,0
Hessen	2.557	1.947	1.082	470	1.367	1.505	1.488	0,9
Rheinland-Pfalz	553	412	515	978	432	495	564	0,6
Baden-Württemberg	753	1.380	2.083	1.165	2.577	3.898	1.976	0,8
Bayern	4.947	6.598	5.965	4.476	4.564	4.056	5.101	1,6
Saarland	23	0	89	k.A.	0	0	19	0,1
Berlin *)	3.132	3.373	1.778	3.764	1.011	1.935	2.499	1,5
Brandenburg	501	357	678	1.130	787	552	668	0,9
Mecklenburg-Vorp.	198	68	285	236	712	239	290	0,5
Sachsen	1.125	884	937	593	91	732	727	0,5
Sachsen-Anhalt	6	20	0	k.A.	0	0	4	0,0
Thüringen	111	187	379	207	524	20	238	0,4
Deutschland	26.231	27.040	25.565	23.076	21.468	22.436	24.303	1,1

Ist- und Soll-Bestand*) an Sozialwohnungen 2022

Bundesland	Sozialwohnungsbestand			Differenz
	ist	je 1.000 Mieter	soll	
Schleswig-Holstein	46.727	62	63.700	-16.973
Hamburg	81.006	109	85.700	-4.694
Niedersachsen	52.601	28	161.300	-108.699
Bremen	7.055	32	17.300	-10.245
Nordrhein-Westfalen	435.025	84	439.200	-4.175
Hessen	82.172	51	163.100	-80.928
Rheinland-Pfalz	39.213	43	67.500	-28.287
Baden-Württemberg	52.287	20	258.100	-205.813
Bayern	133.129	41	328.200	-195.071
Saarland	759	4	13.800	-13.041
Berlin	104.757	64	236.100	-131.343
Brandenburg	19.813	27	33.300	-13.487
Mecklenburg-Vorp.	2.691	5	20.900	-18.209
Sachsen	12.541	9	60.400	-47.859
Sachsen-Anhalt	5.070	7	26.600	-21.530
Thüringen	12.725	21	24.800	-12.075
Deutschland	1.087.571	47	2.000.000	-912.429

*) Die Verteilung des Soll-Bestandes an Sozialwohnungen orientiert sich zu jeweils 40 Prozent am aktuellen Wohnungsdefizit und der Zahl an Mindestsicherungsempfängern und zu 20 Prozent an der Beschäftigtenentwicklung als Indikator für den Zuzugsdruck

Ausgangslage für die weitere Entwicklung

Die Zuwanderungen der vergangenen und der kommenden Jahre drängen auf die Mietwohnungsmärkte.

Eine zusätzliche Belastung der Mietwohnungsmärkte resultiert aus dem Einbruch der Wohneigentumsbildung im Neubau.

Im Jahre 2023 dürften die Wohnungsdefizite in Baden-Württemberg um weitere gut 7.000 Wohnungen auf knapp 150.000 Wohnungen angestiegen sein.

Die Wohnungsdefizite betreffen nahezu ausschließlich die Bereiche des sozialen und bezahlbaren Wohnens.

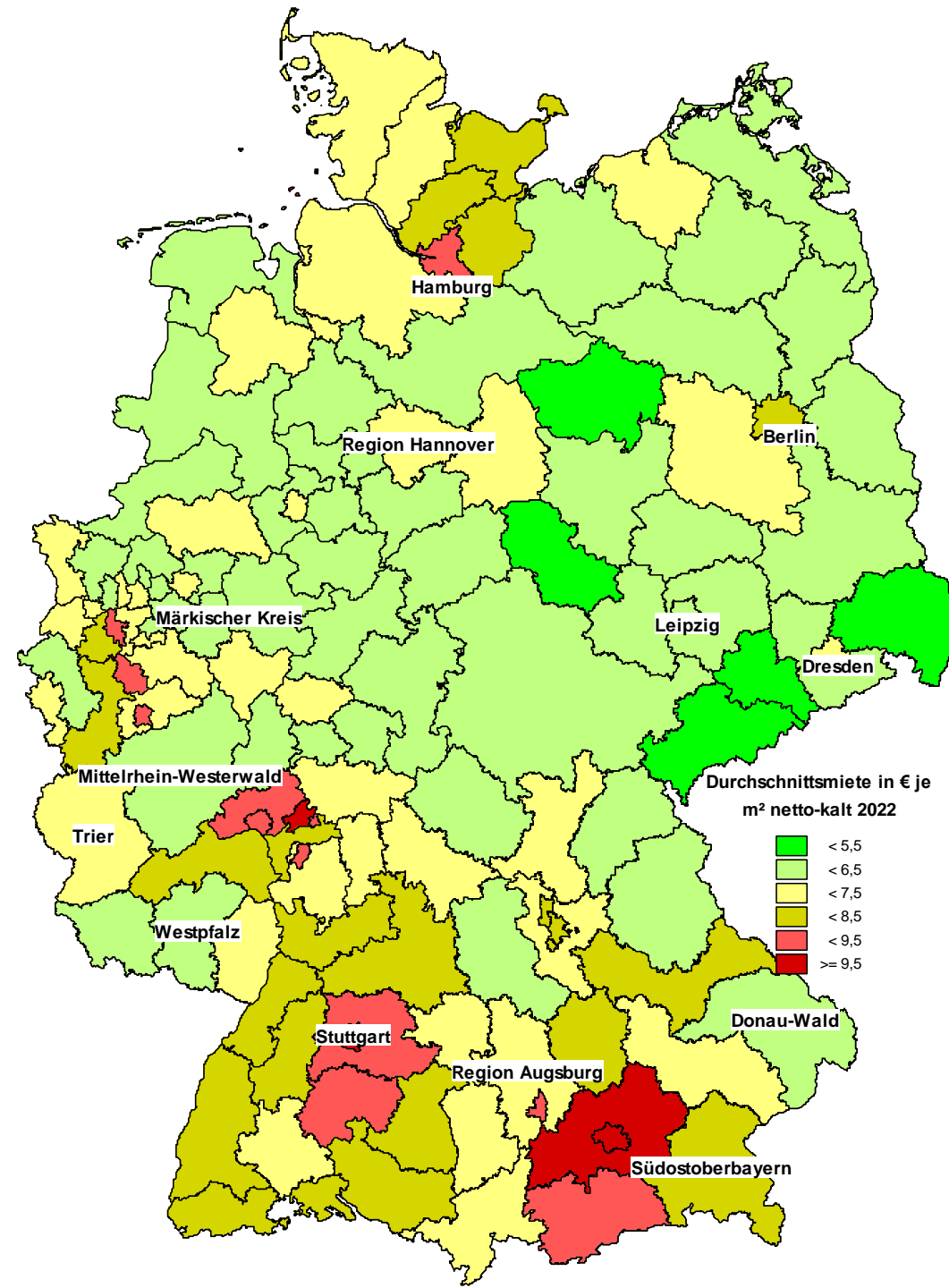
Es fehlen vor allem kleine Wohnungen im Preisbereich zwischen 6 und 10 € nettokalt je m²-Wohnfläche.

Wegen der ungleichen Verteilung der vorhandenen Wohnflächen fehlen aber noch immer auch bezahlbare Wohnungen für Familien.

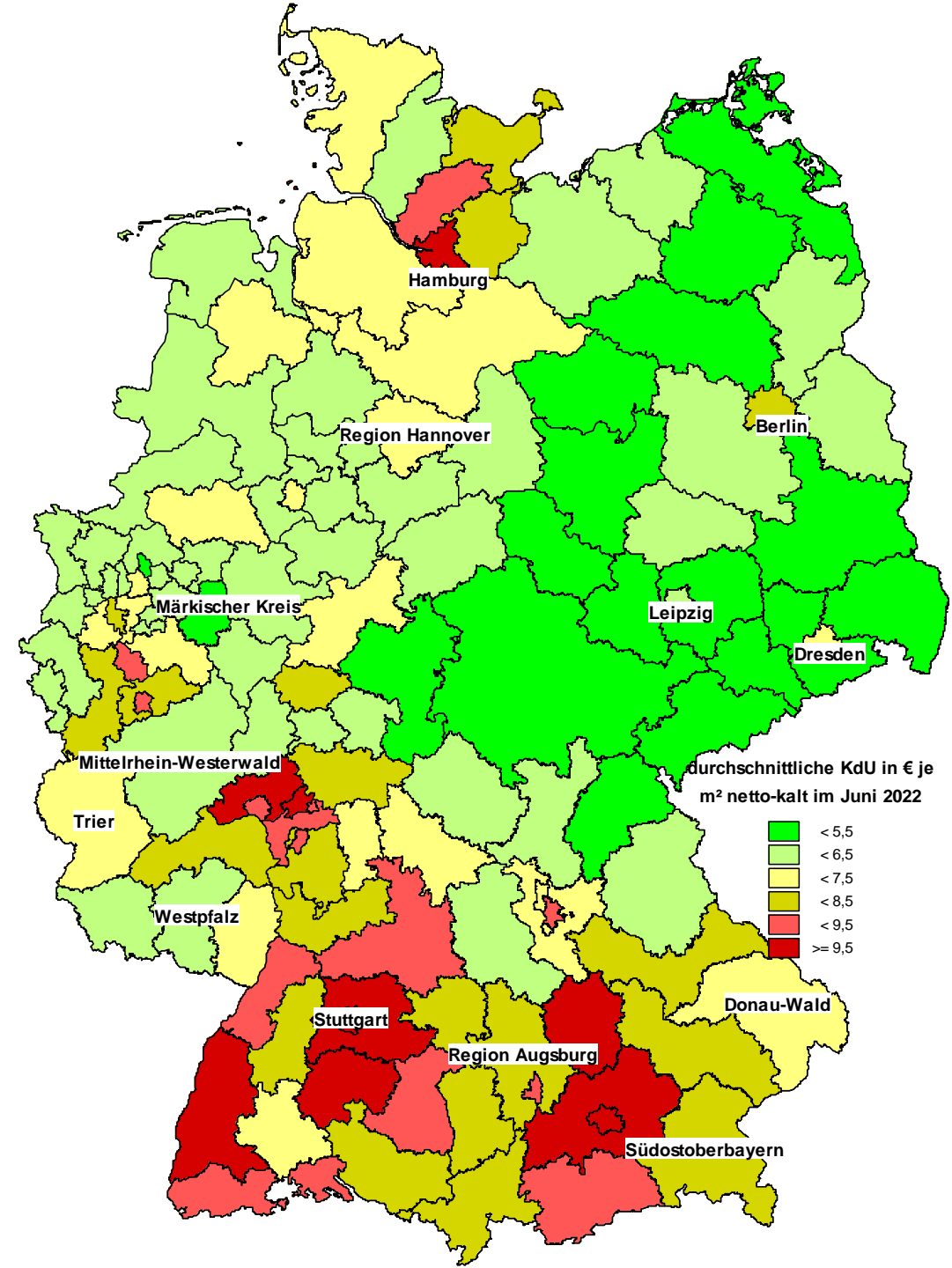
Mit dem sozialen Wohnungsbau sollen Haushalte unterstützt werden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Genau diese Gruppen trifft die von der Wohnungsknappheit und dem zu geringen Sozialwohnungsbestand ausgehende Ausgrenzung besonders stark.

Die Angemessenheit der regionalen Kosten der Unterkunft

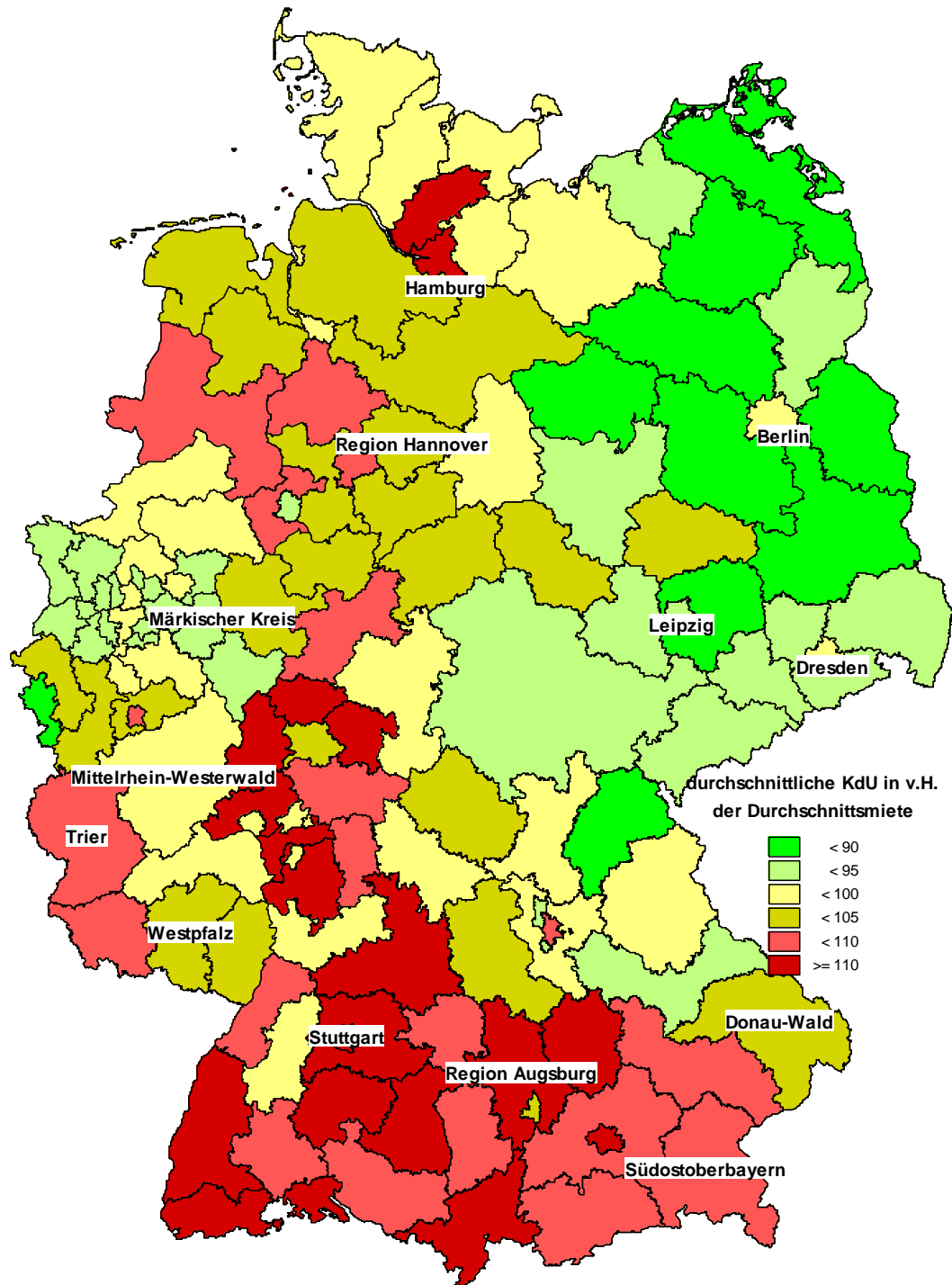
Durchschnittsmiete (netto-kalt je m² je Monat) über den gesamten Mietwohnungsbestand nach den Daten der Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2022



Durchschnittlich von den Job-Centern gezahlte KdU (netto-kalt je m² je Monat) im Juni 2022



Durchschnittlich gezahlte KdU im Juni 2022 in v. H. der Durchschnittsmiete des Mietwohnungsbestandes



Das Vergleichsergebnis

In der Realität lagen nur in 38 von 124 Regionen die Kosten der Unterkunft je m² und Monat (netto-kalt) um 5 Prozent oder mehr unterhalb der im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete, aber in 58 Regionen oberhalb der Durchschnittsmiete.

Die Tabelle zeigt die 10 Regionen mit den höchsten Überschreitungen der Durchschnittsmiete.

	KdU Jun 22	Durchschnitts- miete 2022	gezahlte KdU Juni 2022	Kosten bei KdU = Durchschnitts- miete 2022	Kosten bei KdU 5 % unter Durchschnitts- miete 2022
Region	€/m ²	€/m ²	1.000 €		
LK Böblingen, LK Esslingen, LK Göppingen, LK Ludwigsburg, LK Rems-Murr-Kreis	9,86	8,60	20.404.930	17.789.533	16.900.057
LK Darmstadt-Dieburg, LK Bergstraße, LK Odenwaldkreis	8,26	7,20	6.675.539	5.817.731	5.526.844
Region Augsburg (LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg)	8,19	7,10	2.750.224	2.385.032	2.265.781
LK Reutlingen, LK Tübingen, LK Zollernalbkreis	10,02	8,50	5.089.120	4.318.397	4.102.477
Region Ingolstadt (SK Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm)	9,50	8,00	2.788.350	2.347.749	2.230.362
SK Stuttgart	12,44	10,10	9.654.415	7.841.448	7.449.375
SK Freiburg im Breisgau, LK Breisgau-Hochschwarzwald, LK Emmendingen, LK Ortenaukreis	10,20	8,00	10.286.603	8.064.589	7.661.359
LK Hochtaunuskreis, LK Main-Taunus-Kreis, LK Rheingau-Taunus-Kreis	11,22	8,60	6.619.735	5.071.697	4.818.112
Hamburg	12,17	9,30	47.680.933	36.435.378	34.613.609
Landeshauptstadt München	19,40	12,80	21.431.571	14.138.413	13.431.492
Summe			133.381.419	104.209.967	98.999.468

Das Vergleichsergebnis

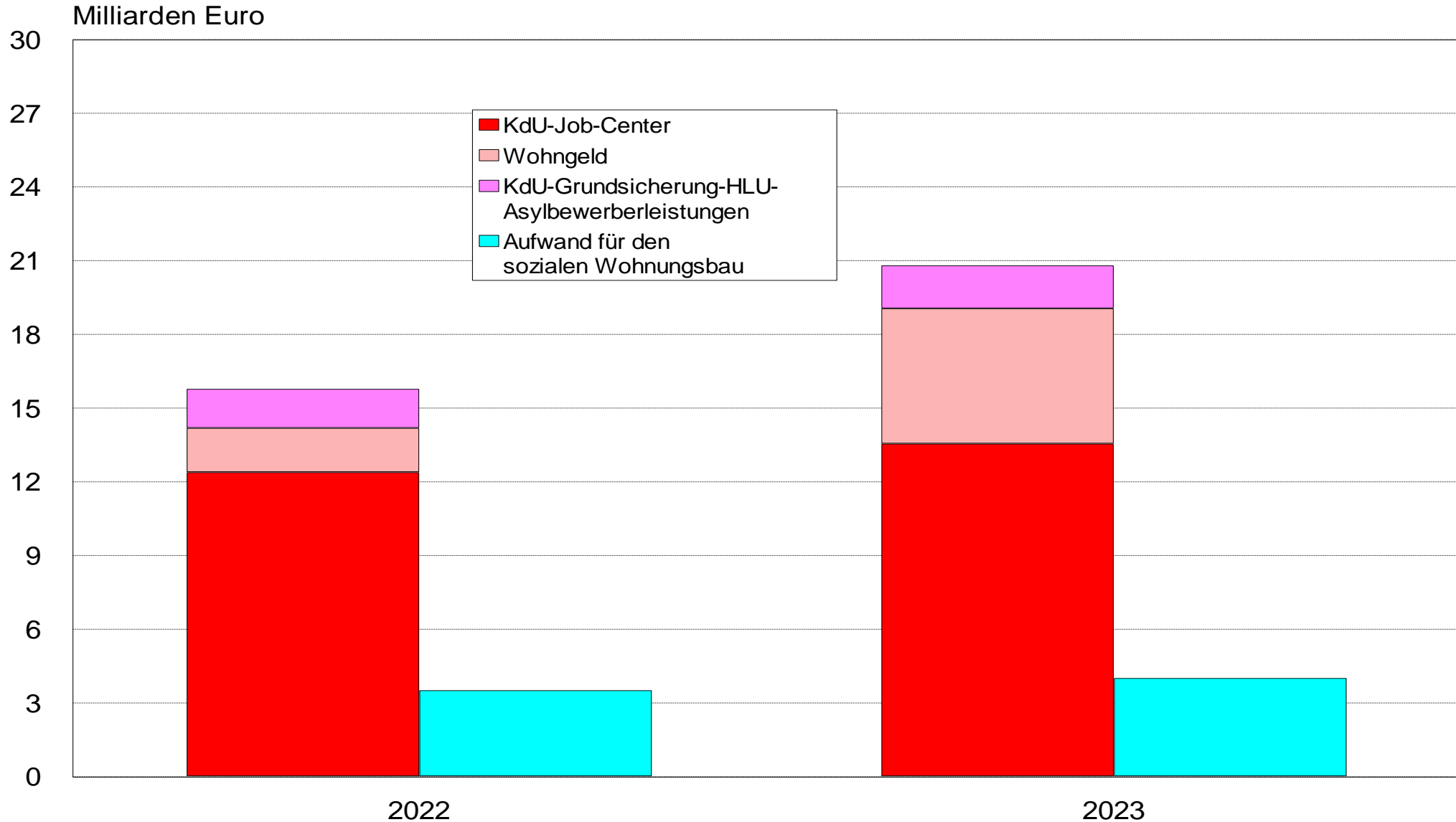
Wären die KdU in den 10 Regionen auf dem Niveau der Durchschnittsmiete, so hätte die Zahlung 104,2 Mio. EURO betragen. Somit lagen die KdU in den 10 betrachteten Regionen um fast 28 % über der Durchschnittsmiete - oder gut 29 Mio. EURO pro Monat.

Bei Einhaltung eines Abstands von -5 % zur Durchschnittsmiete hätten die KdU in den 10 betrachteten Regionen 99 Mio. EURO betragen.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit Transferleistungsbezug führte allein in diesen 10 Regionen zu einer „Überzahlung“ von gut 410 Mio. EURO im Jahr 2022, wenn für den Normalfall unterstellt wird, dass die Miete einer Wohnung einfachen Standards durchschnittlich 5 Prozent unter der Durchschnittsmiete liegen sollte.

Über alle Regionen mit KdU oberhalb von 95 Prozent der Durchschnittsmiete errechnet sich eine „Überzahlung“ in Höhe von rund 700 Mio. EURO.

Wohnsubventionen nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023*) in Deutschland



Folgerungen aus dem Vergleich

Besonders betroffen von im Vergleich zur Durchschnittsmiete tendenziell überhöhten Kosten der Unterkunft sind Regionen

- mit hoher Wohnungsknappheit,
- einem geringen Marktanteil gemeinwohlorientierter Vermieter,
- hoher wirtschaftlicher Dynamik und
- einem unterdurchschnittlichen Mieteranteil,

Über die KdU wird das Preisniveau im unteren Marktsegment definiert. Auf dieses Segment sind nicht nur Empfänger von Transferleistungen angewiesen, sondern alle Haushalte mit niedrigen Einkommen.

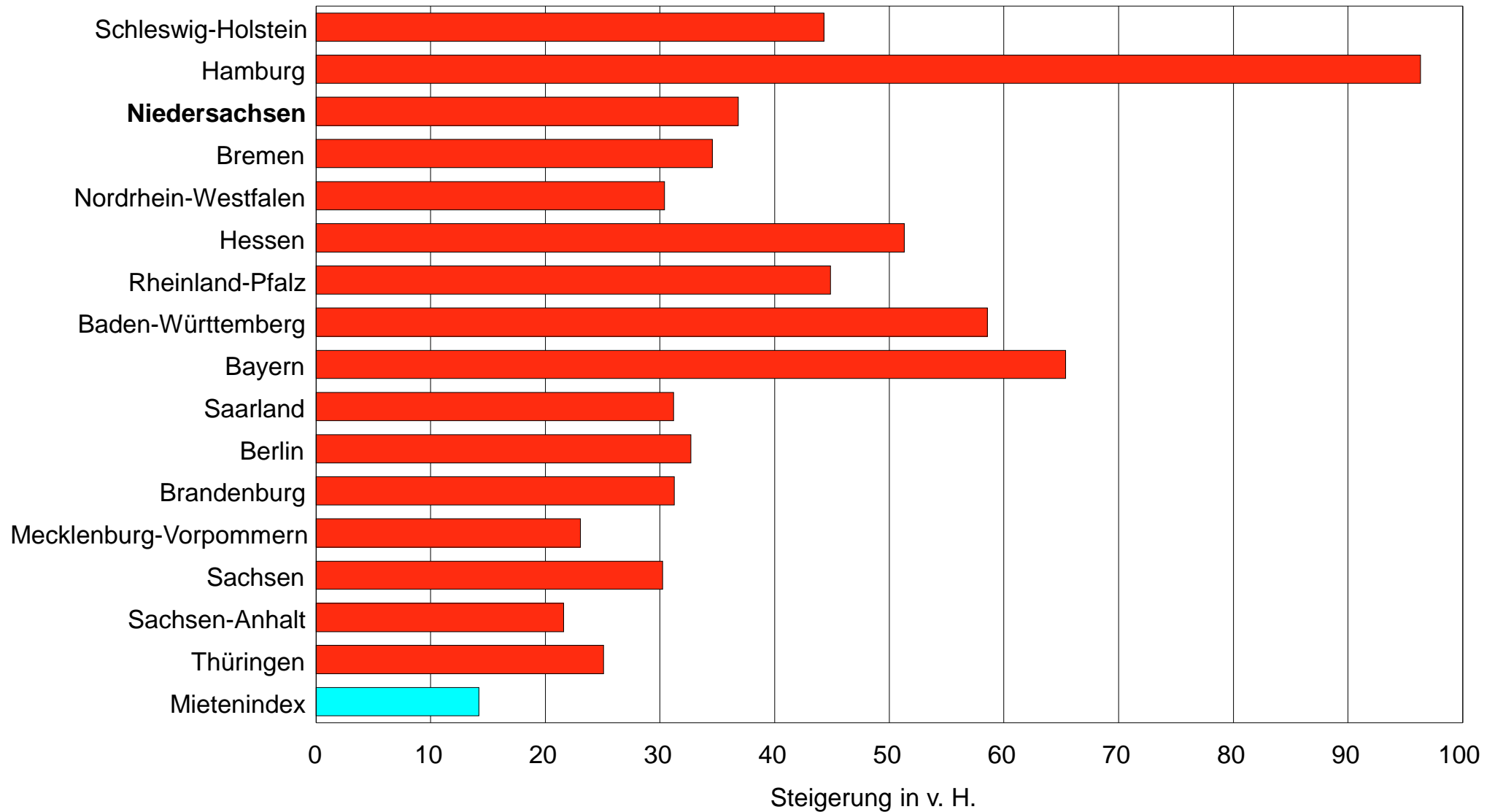
In der Konsequenz führt ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen zur Notwendigkeit, die Subjektförderung laufend zu erhöhen.

Im Jahr 2015 wurden von den Job-Centern knapp 11,5 Mrd. EURO für die Kosten der Unterkunft gezahlt.

Im Jahr 2020 werden sich die Zahlungen es bei einer um rund 13 Prozent geringeren Zahl an Bedarfsgemeinschaften auf über 13,5 Mrd. EURO belaufen.

Erstmals überschreitet die Subjektförderung 2023 die Marke von 20 Mrd. Euro.

Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunfts- kosten je m²-Wohnfläche von Januar 2015 bis August 2023

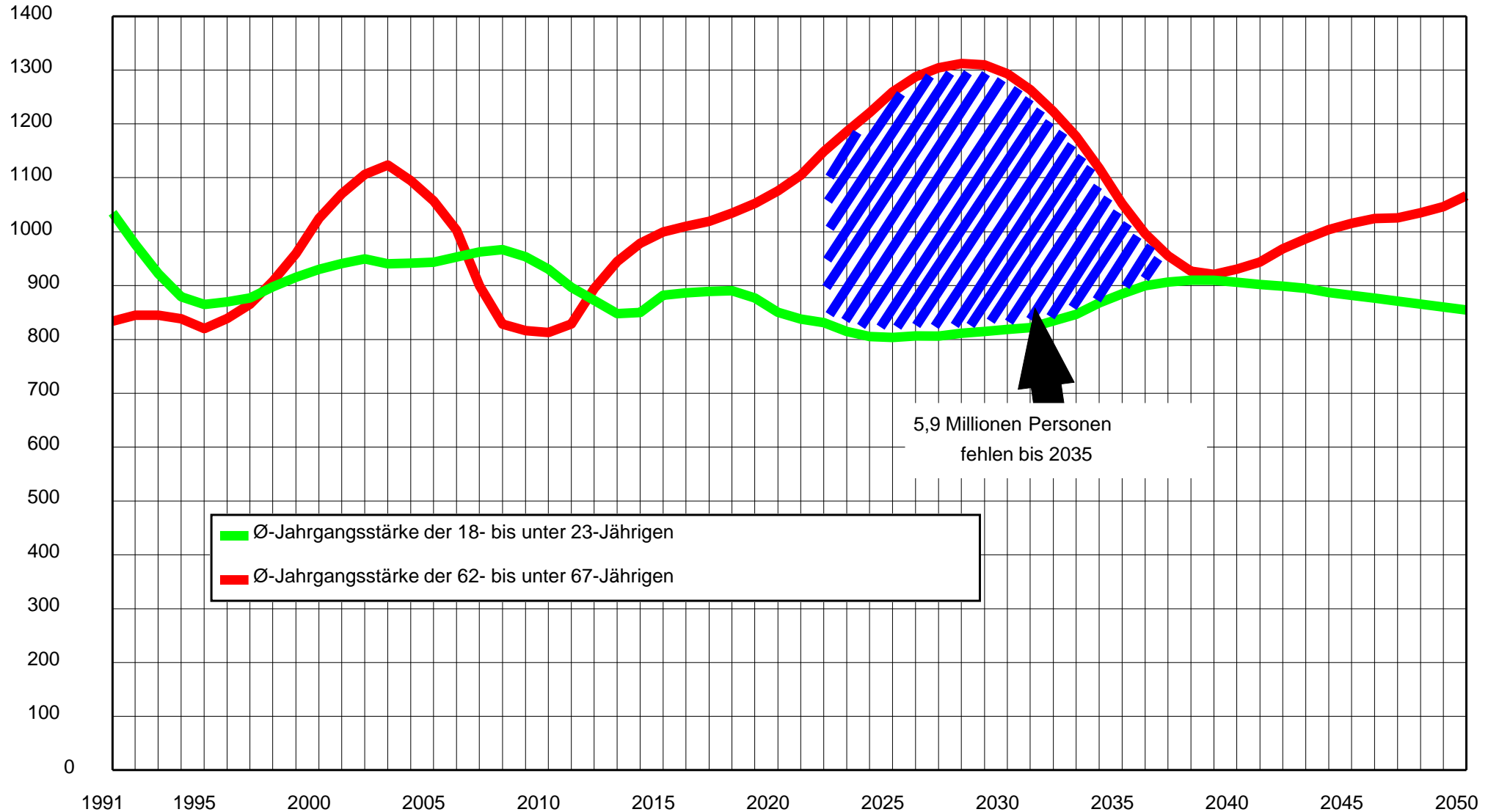


Herausforderungen in den nächsten Jahren

Demografie

Durchschnittliche Jahrgangsstärke der „18- bis unter 23-Jährigen“ und „62- bis unter 67-Jährigen“ von 1991 bis 2050 ohne Wanderungsgewinne ab 2023

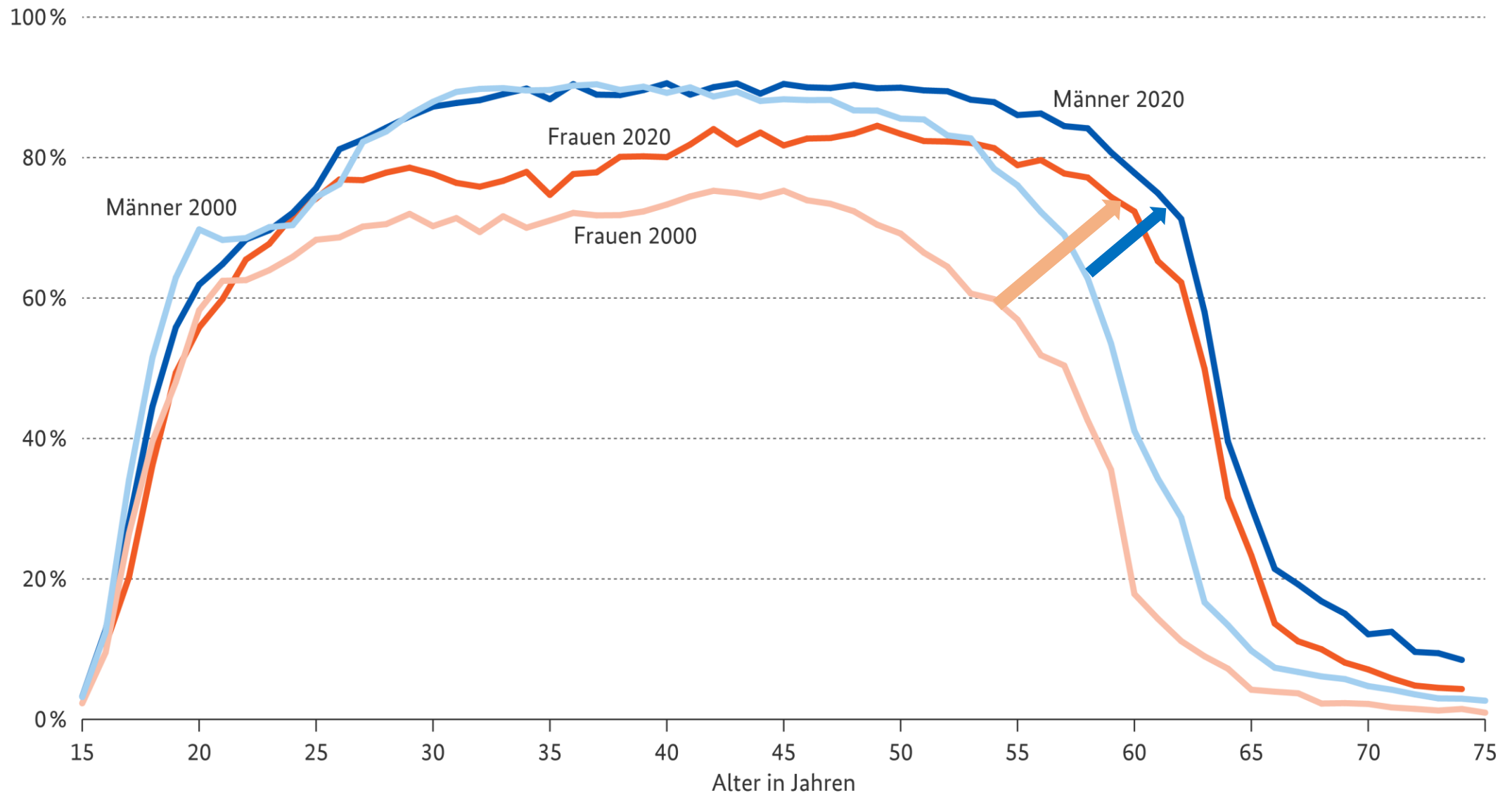
1.000 Personen



5,9 Millionen Personen
fehlen bis 2035

Ø-Jahrgangsstärke der 18- bis unter 23-Jährigen
Ø-Jahrgangsstärke der 62- bis unter 67-Jährigen

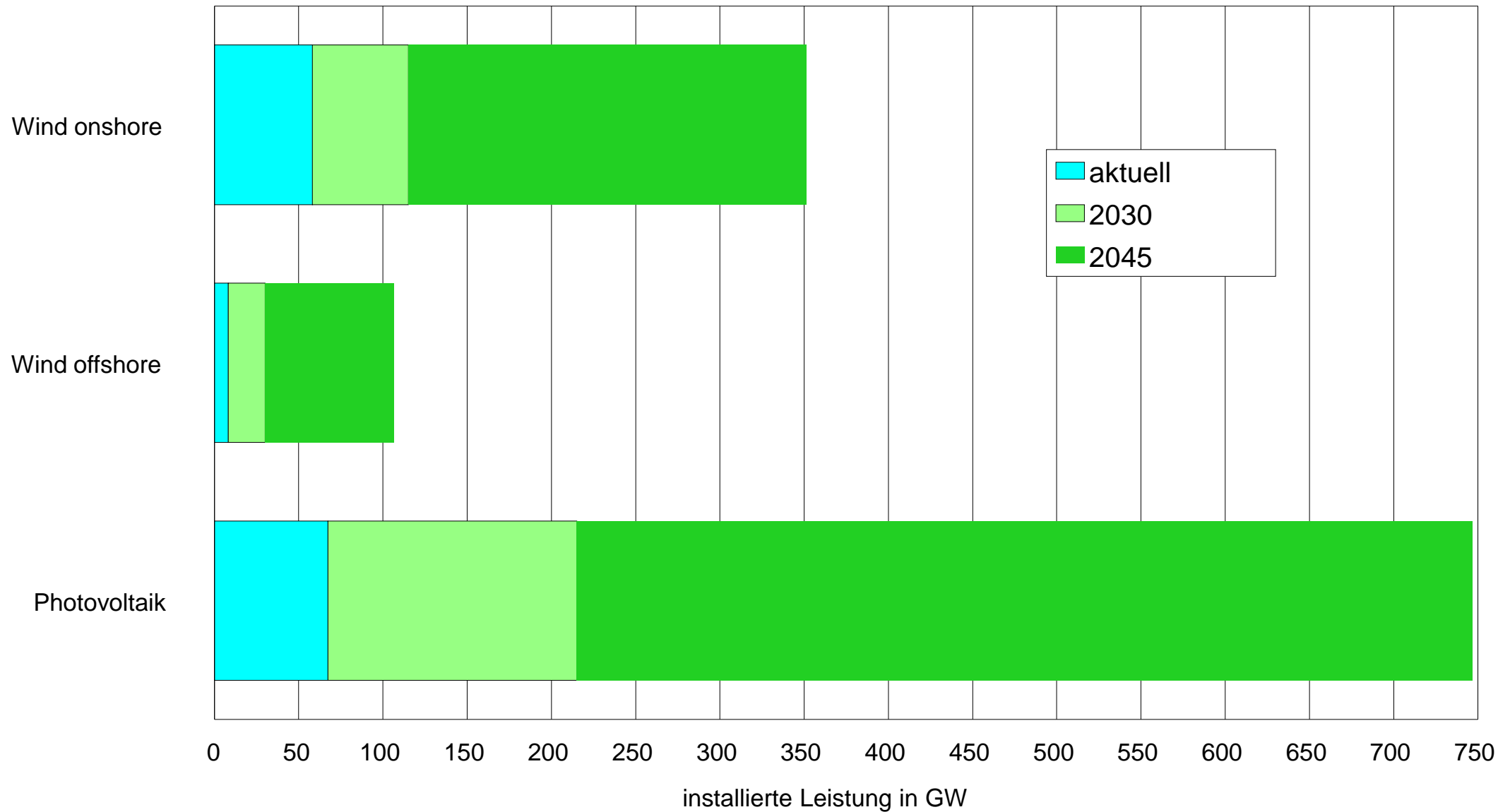
Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht, 2000 und 2020



Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2021)

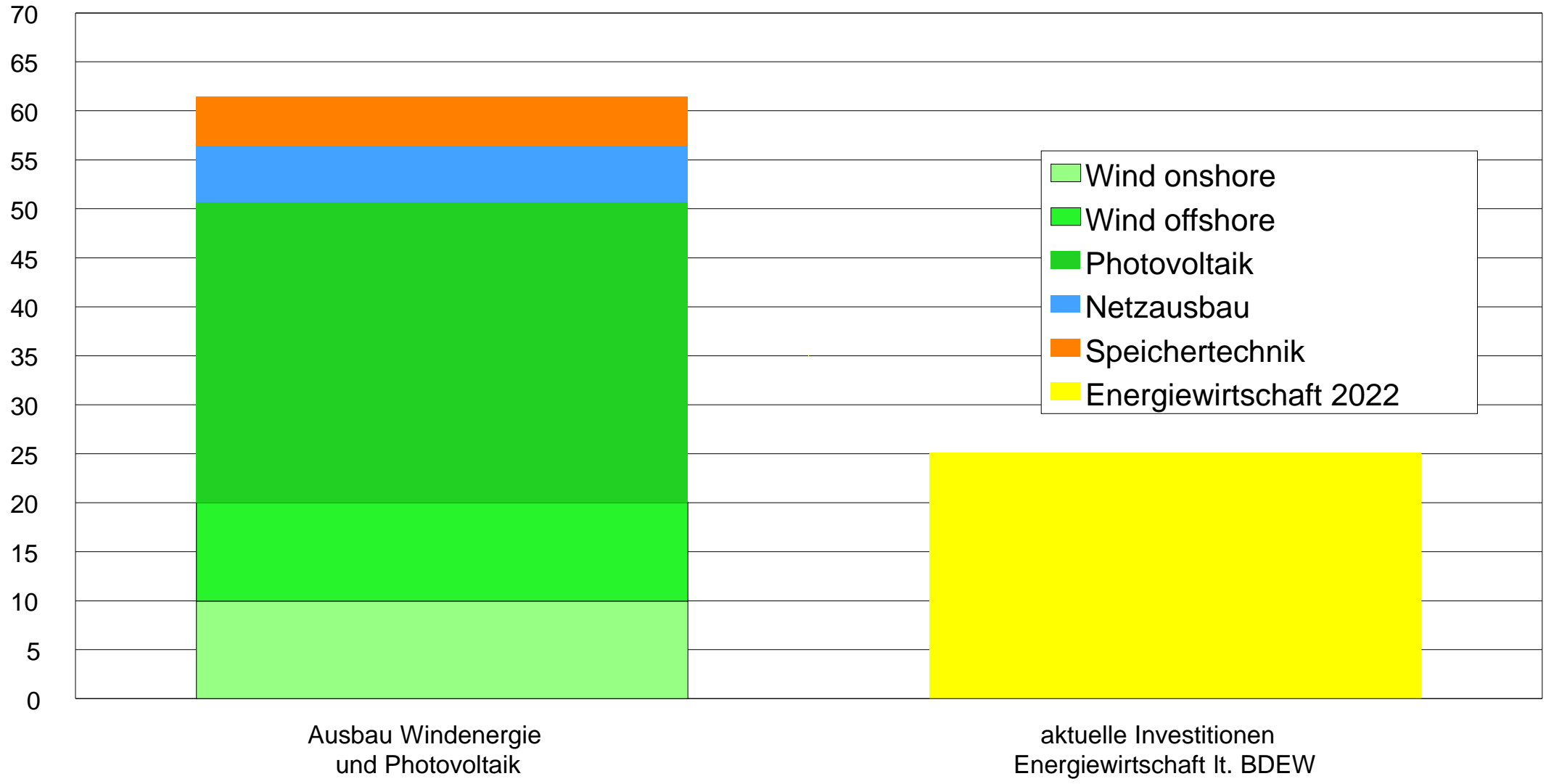
Klimaschutz

Ausbauziele für „Wind onshore“, Wind offshore“ und „Photovoltaik“ 2030 und 2045



Zum Erreichen der Ausbauziele regenerativer Stromerzeugung notwendige jährliche Investitionen bis 2045

jährliche Investitionen
in Mrd. €



Sanierung des Gebäudebestandes bis 2045

- Im Jahr 2022 lagen die Investitionen für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes bei 45 bis 50 Mrd. Euro.
- Die Sanierungsquote (Vollsanierungsäquivalente) wird auf 1 Prozent des Bestandes geschätzt.
- Eine Erhöhung der Sanierungsquote auf mindestens 3 Prozent ist erforderlich, um den Wohngebäudebestand bis 2045 weitgehend zu ertüchtigen. Die Investitionen müssen entsprechend um mindestens 90 Mrd. Euro je Jahr gesteigert werden.
- Dafür müssten 400.000 bis 500.000 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt werden.
- Hinzu kommt der Nichtwohngebäudebestand, für den die Investitionen in die energetische Sanierung gegenwärtig auf gut 20 Mrd. Euro geschätzt werden.

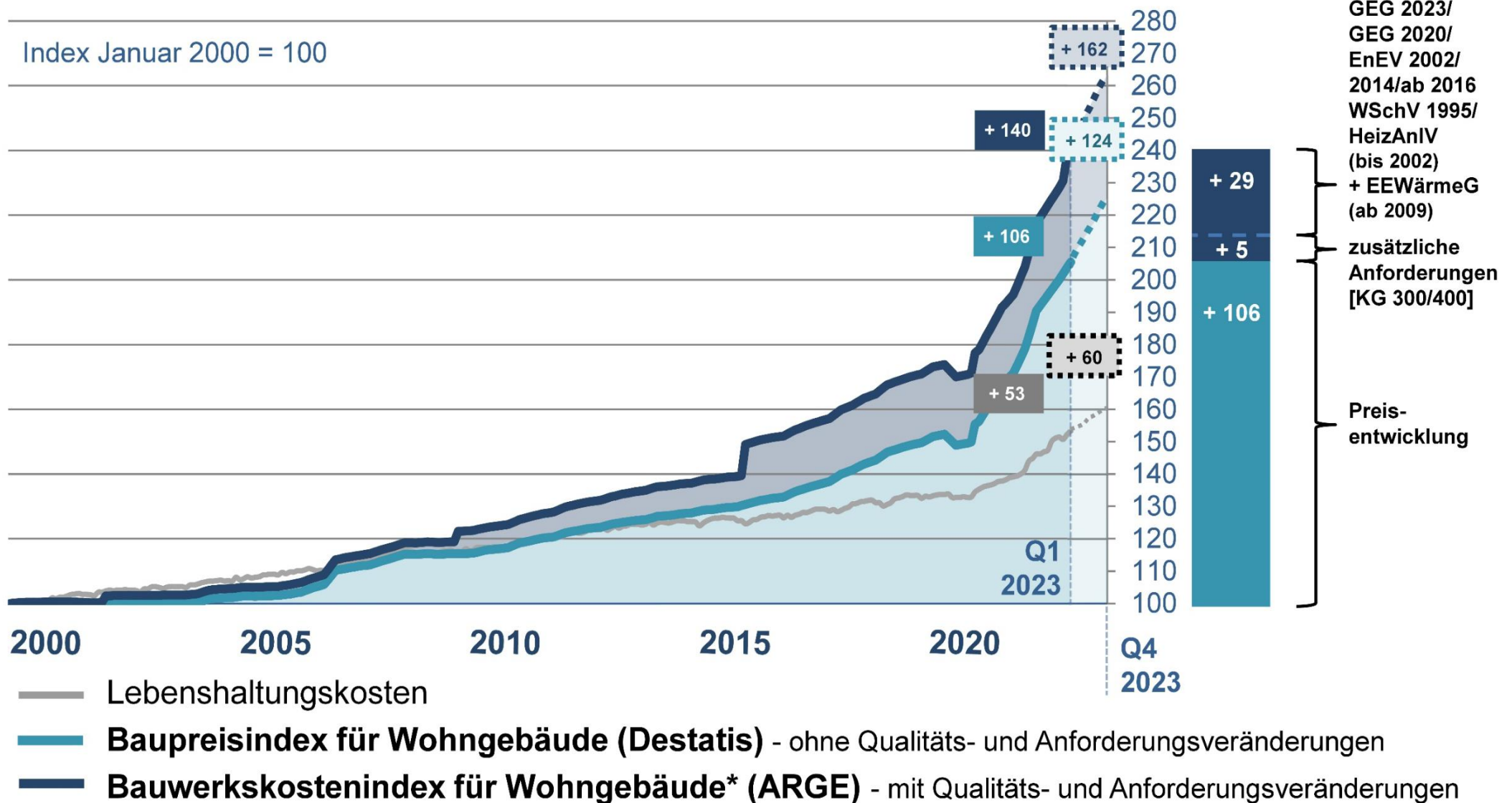
Zusätzliche Investitionen je Jahr

- Ausbau regenerativer Energien	30 Mrd. Euro
- Speicher	5 Mrd. Euro
- Netz	5 Mrd. Euro
- Sanierung von Wohngebäuden	90 Mrd. Euro
- Sanierung von Nichtwohngebäuden	40 Mrd. Euro
- Summe	170 Mrd. Euro

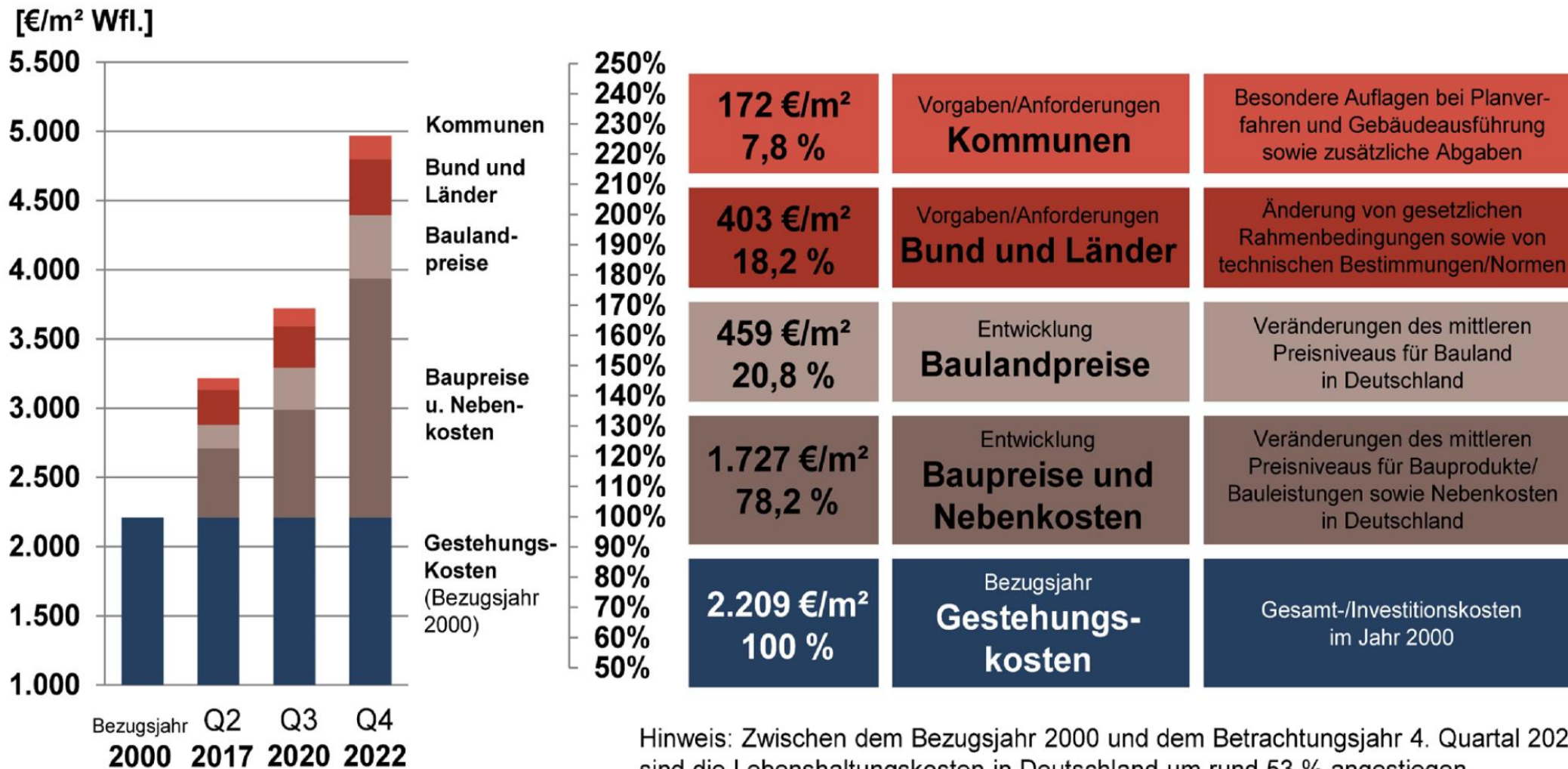
Diese Investitionen haben eine volkswirtschaftlich Dimension, obwohl sie „nur“ den Ausbau der regenerativen Stromerzeugung und die energetische Ertüchtigung des Wohn- und Nichtwohngebäudebestandes betreffen.

Veränderungen bei Mobilität, Landwirtschaft und Produktion sind nicht enthalten.

Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau



Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten



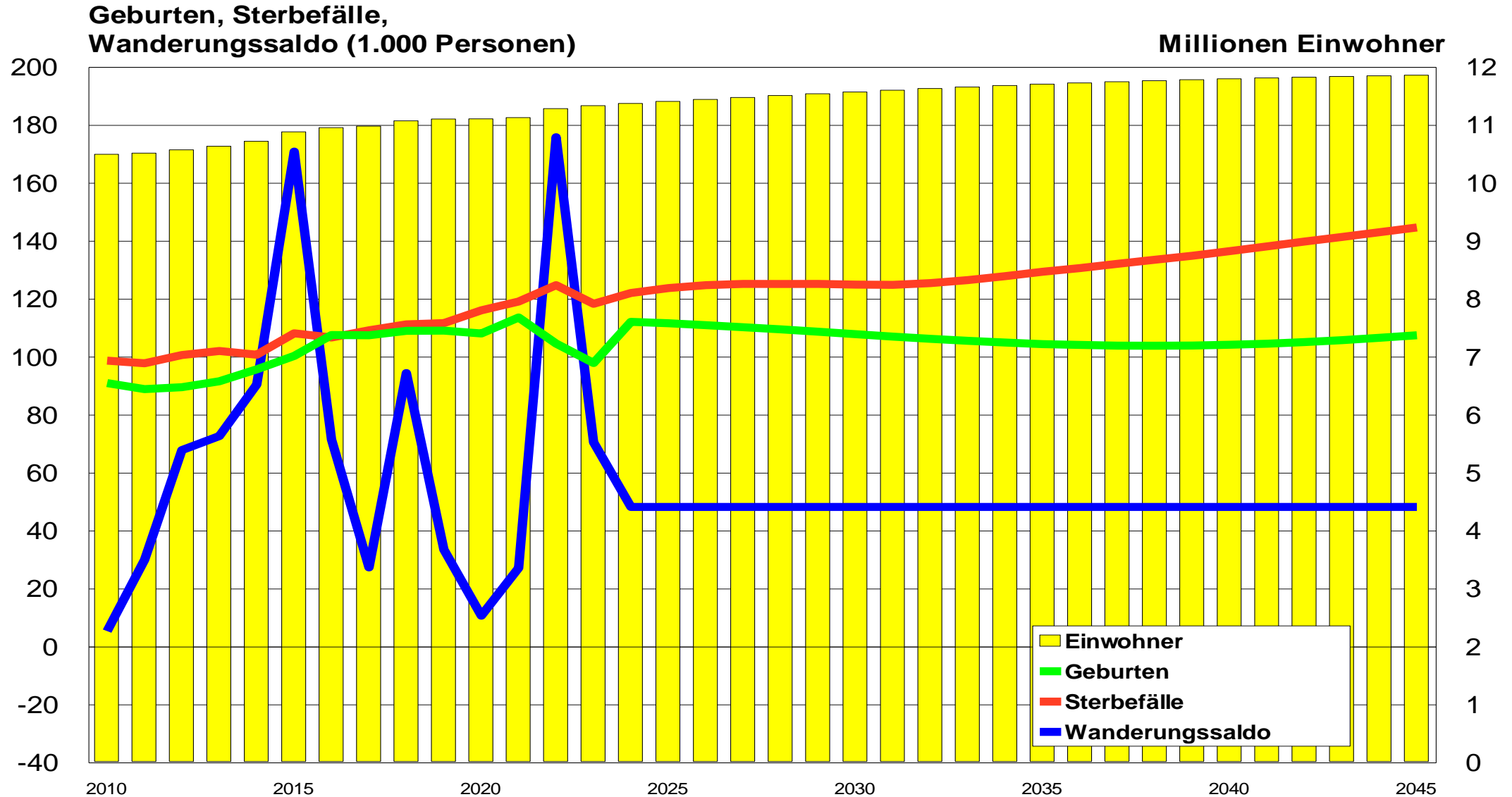
Was folgt aus den skizzierten Rahmenbedingungen:

- **Wir brauchen weiterhin hohe Wanderungsgewinne.**
- **Wir brauchen hohe zusätzliche Investitionen.**
- **Die notwendigen zusätzlichen Investitionen belaufen sich auf knapp 10 Prozent des privaten Konsums.**
- **Die positive Botschaft: Wir haben viel Arbeit vor uns, so dass eine zunehmende Arbeitslosigkeit in den kommenden zwanzig Jahren nahezu ausgeschlossen werden kann.**
- **Die für viele Menschen negative Botschaft: Trotz der vielen Arbeit wird eine Steigerung der Konsummöglichkeiten kaum möglich sein.**
- **Bei dem erreichten Stand der Herstellkosten von Wohnraum, den Baulandpreisen und den Zinsen stellt sich die Frage, ob wir die Wohnungsknappheit über den zweifellos notwendigen Neubau auflösen können.**

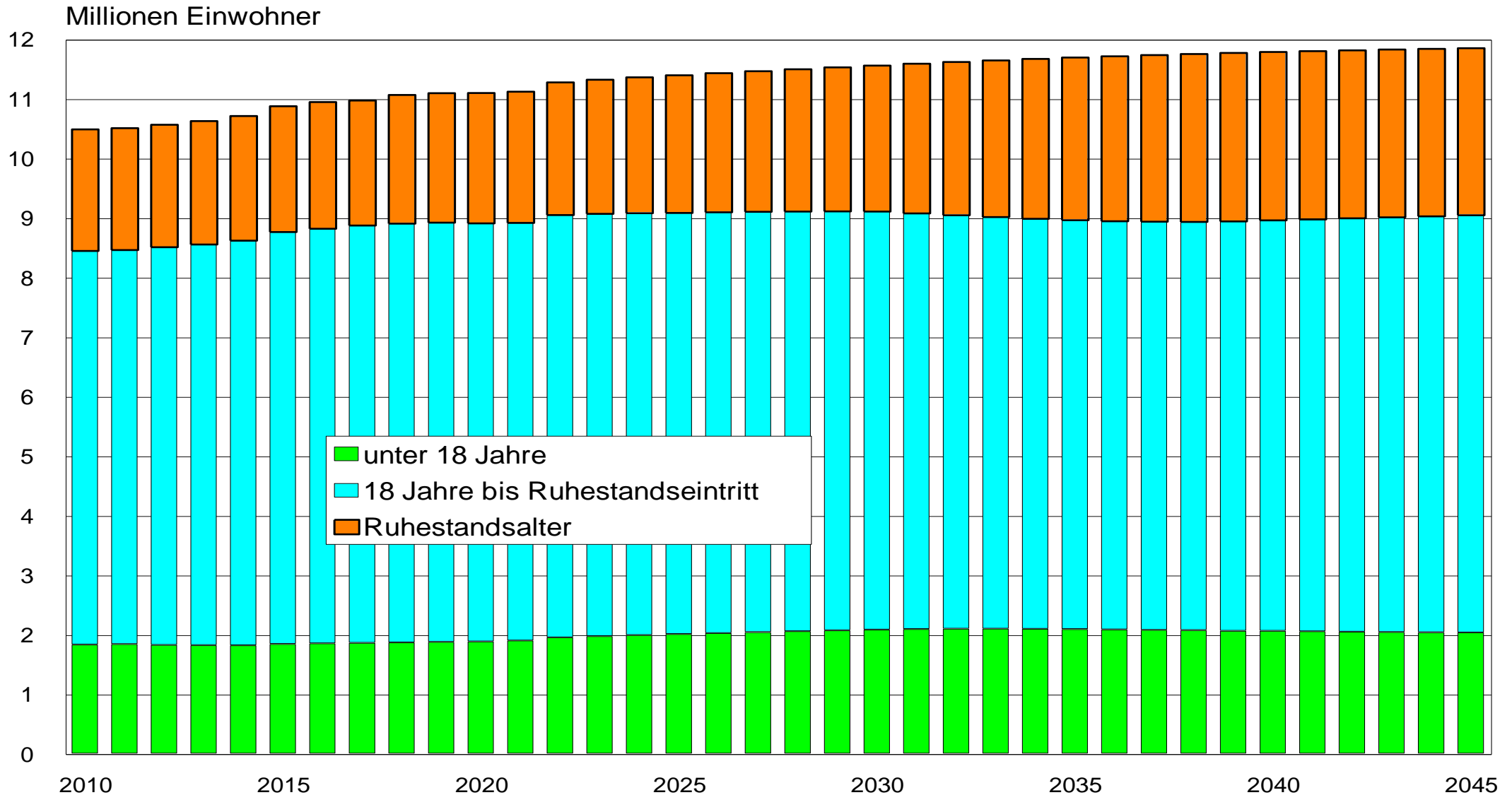
Der Blick nach vorne

Wie könnte es weitergehen?

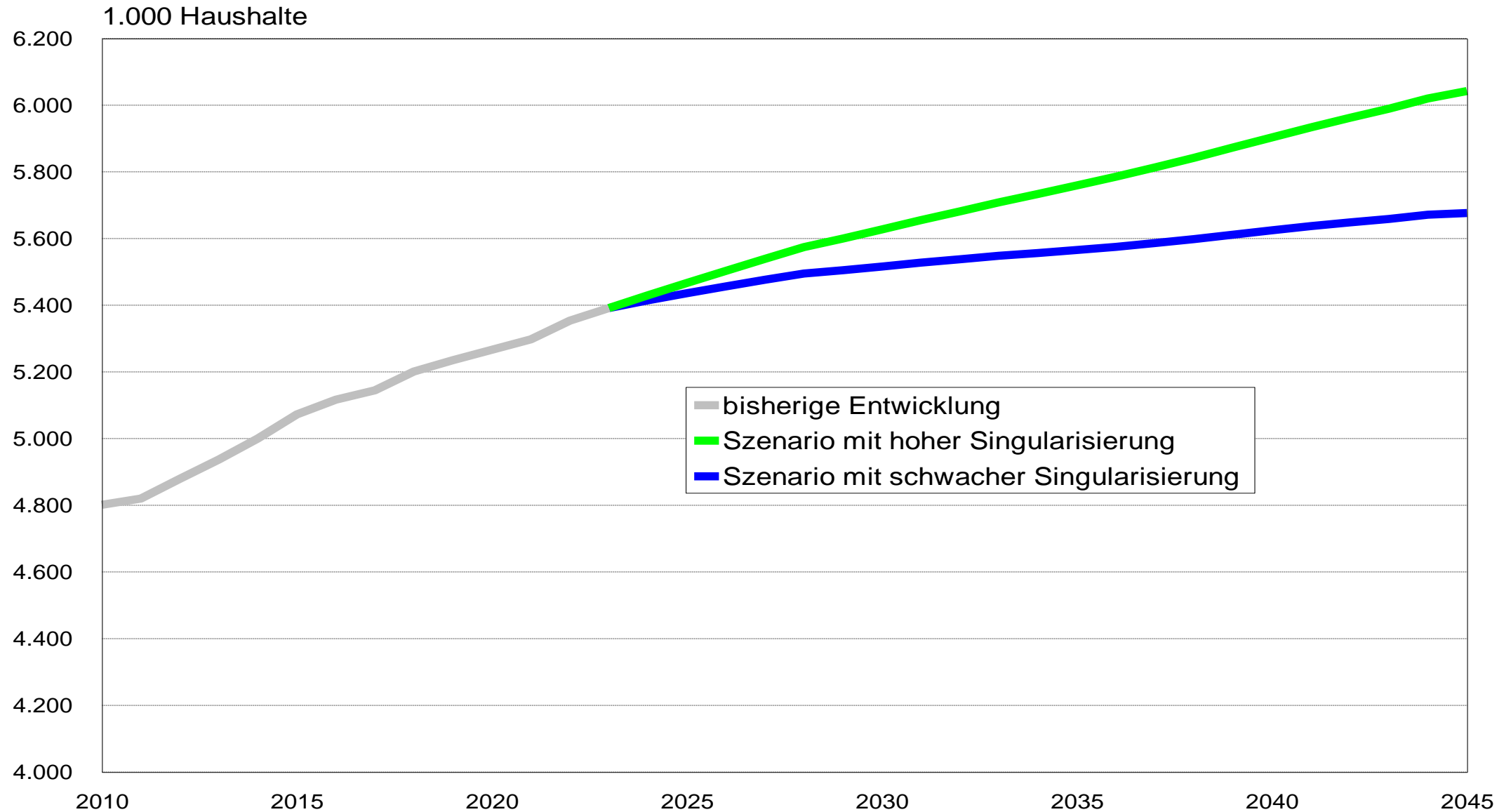
Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis 2045 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 48.000 Personen ab 2024



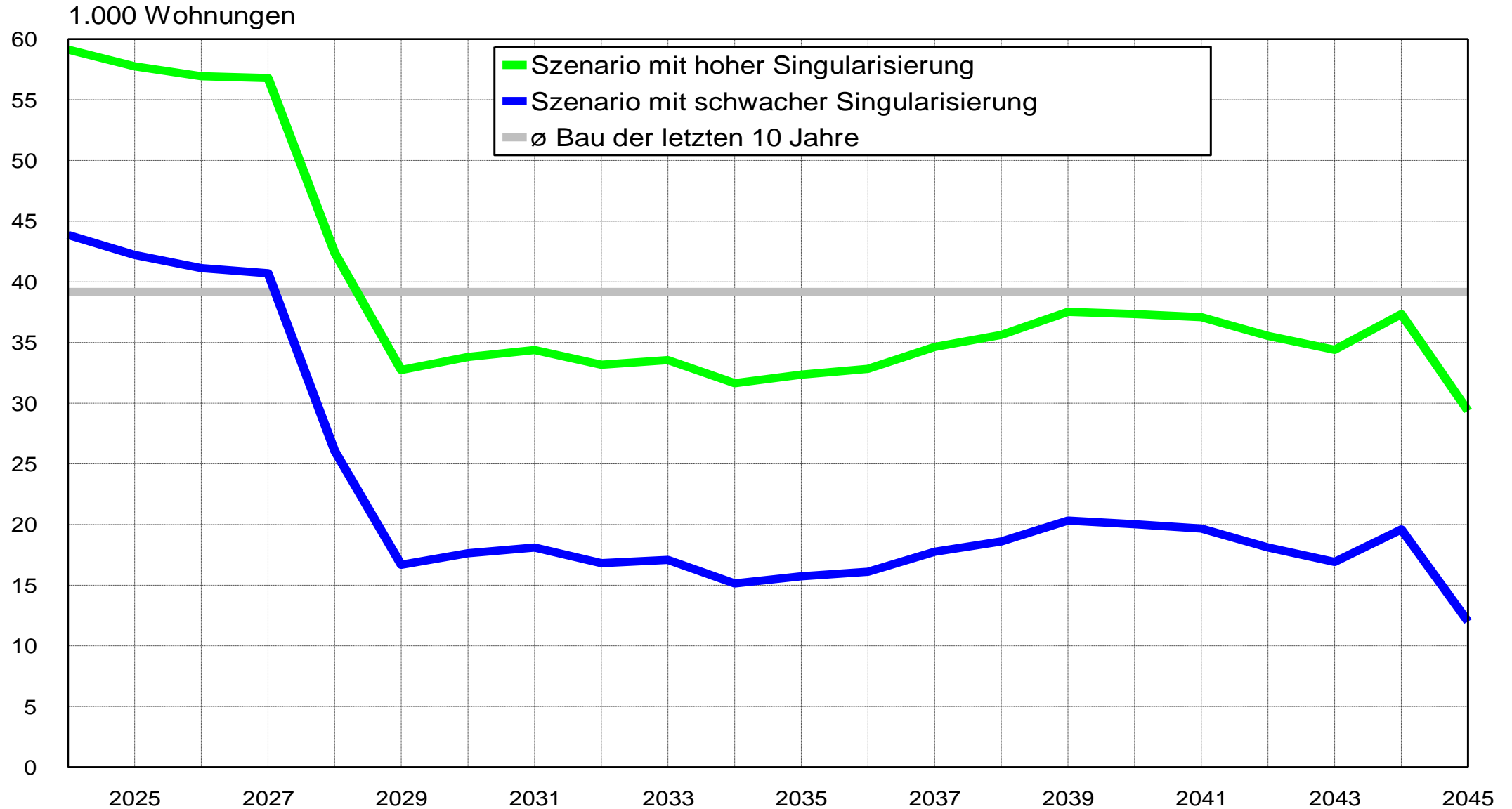
Entwicklung der Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2045 nach Altersgruppen



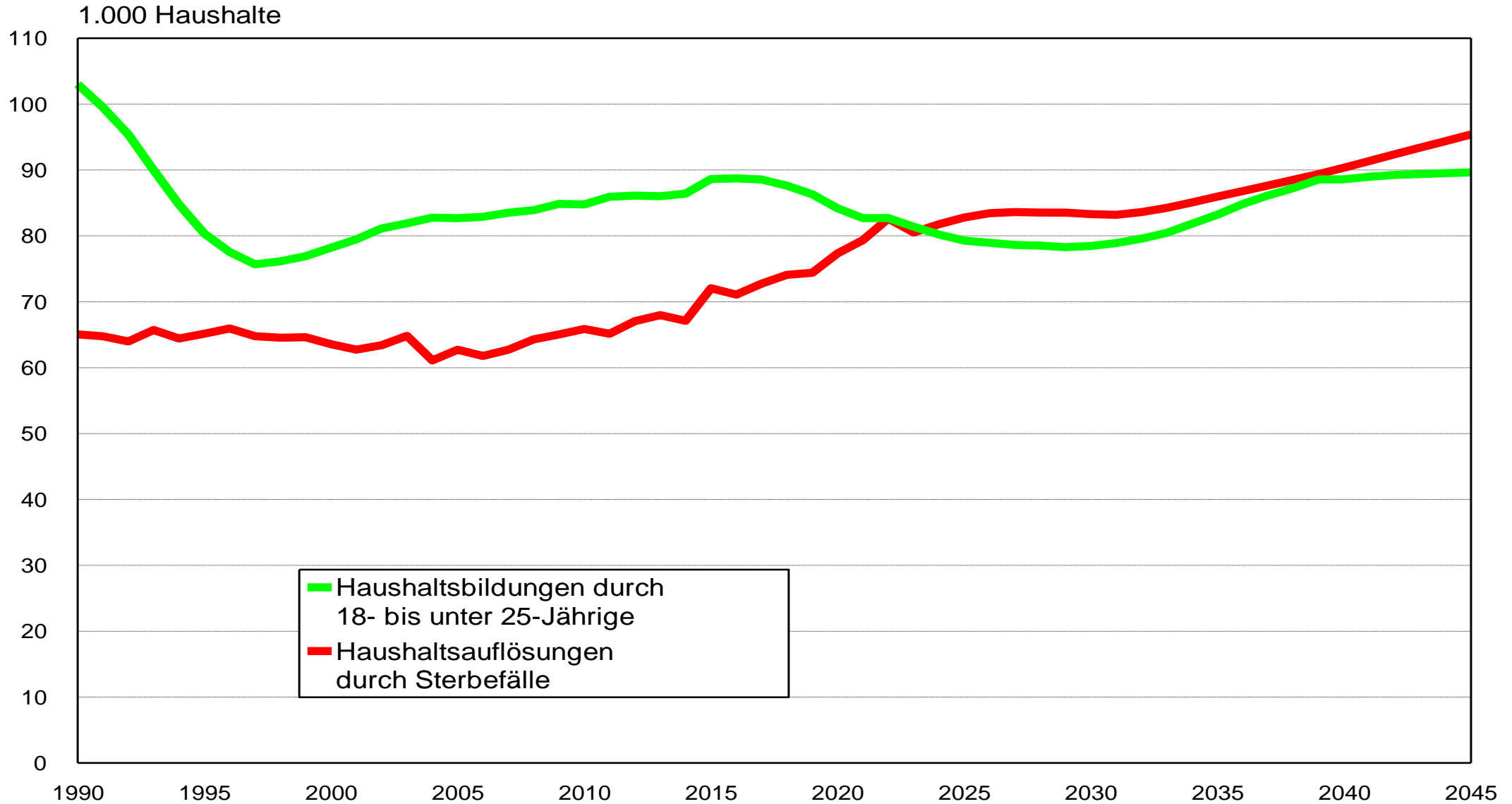
Entwicklung der privaten Haushalte in Baden-Württemberg bis 2045



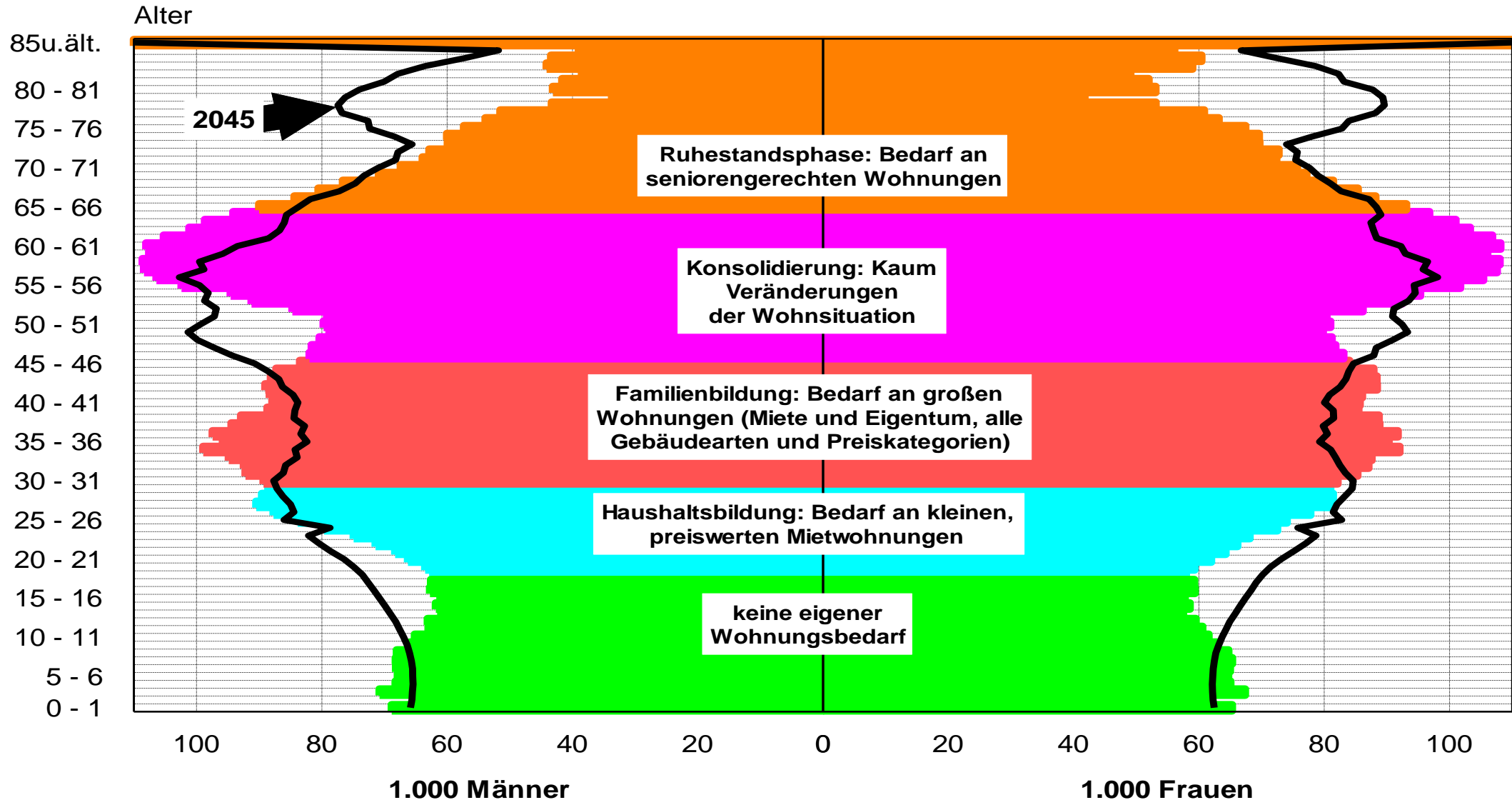
Demografischer Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2045



Modellrechnung zu den Haushaltsbildungen durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ und den Haushaltsauflösungen durch Sterbefälle in Baden-Württemberg bis 2045



Altersstruktur der Bevölkerung in Baden-Württemberg in den Jahren 2023 und 2045



FAZIT

Die Rekordzuwanderung 2022 erhöhte bei stagnierendem Wohnungsbau die Wohnungsdefizite in Baden-Württemberg auf rund 141.000 Wohnungen. Parallel sanken die Überhänge auf unter 2.000 Wohnungen. Bei weiterhin hoher Zuwanderung kann von einer weiteren Verschlechterung der Situation im Jahr 2023 ausgegangen werden.

Eine kurzfristige Rückwanderung der Flüchtlinge aus der Ukraine kann angesichts des noch laufenden Krieges mit den extremen Zerstörungen ziviler Infrastrukturen ausgeschlossen werden. Die zeitliche Spanne zwischen Zu- und Fortzug der Flüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien zu Beginn der 1990er Jahre betrug sechs Jahre.

Die positive Beschäftigungsentwicklung und die rückläufigen Erwerbsfähigkeitszahlen verstärken den Zuwanderungsbedarf auch in Baden-Württemberg.

Die demografische Konstellation mit schwachen Jahrgängen in der Haushaltsbildung bei weiterhin steigenden Sterbefallzahlen sorgt für eine Abschwächung des Wohnungsbedarfes.

Im Szenario mit einem jährlichen Wanderungsgewinn von rund 48.000 Personen liegt der Wohnungsbedarf, abhängig auch von der weiteren Haushaltsverkleinerung, aktuell und in den nächsten Jahren in einer Größenordnung um 50.000 Wohnungen je Jahr.

In diesen Wohnungsbedarfswerten ist der Ersatz technisch/wirtschaftliche nicht sanierungsfähiger Wohnungen nicht enthalten. Die Einbeziehung erhöht den Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg um durchschnittlich 20.000 Wohnungen je Jahr.



keine
Wendemöglichkeit

Hölle.