

Wohnen als besondere Herausforderung in den Wachstumsregionen in Baden-Württemberg – die Ergebnisse der aktuellen Pestel-Studie –

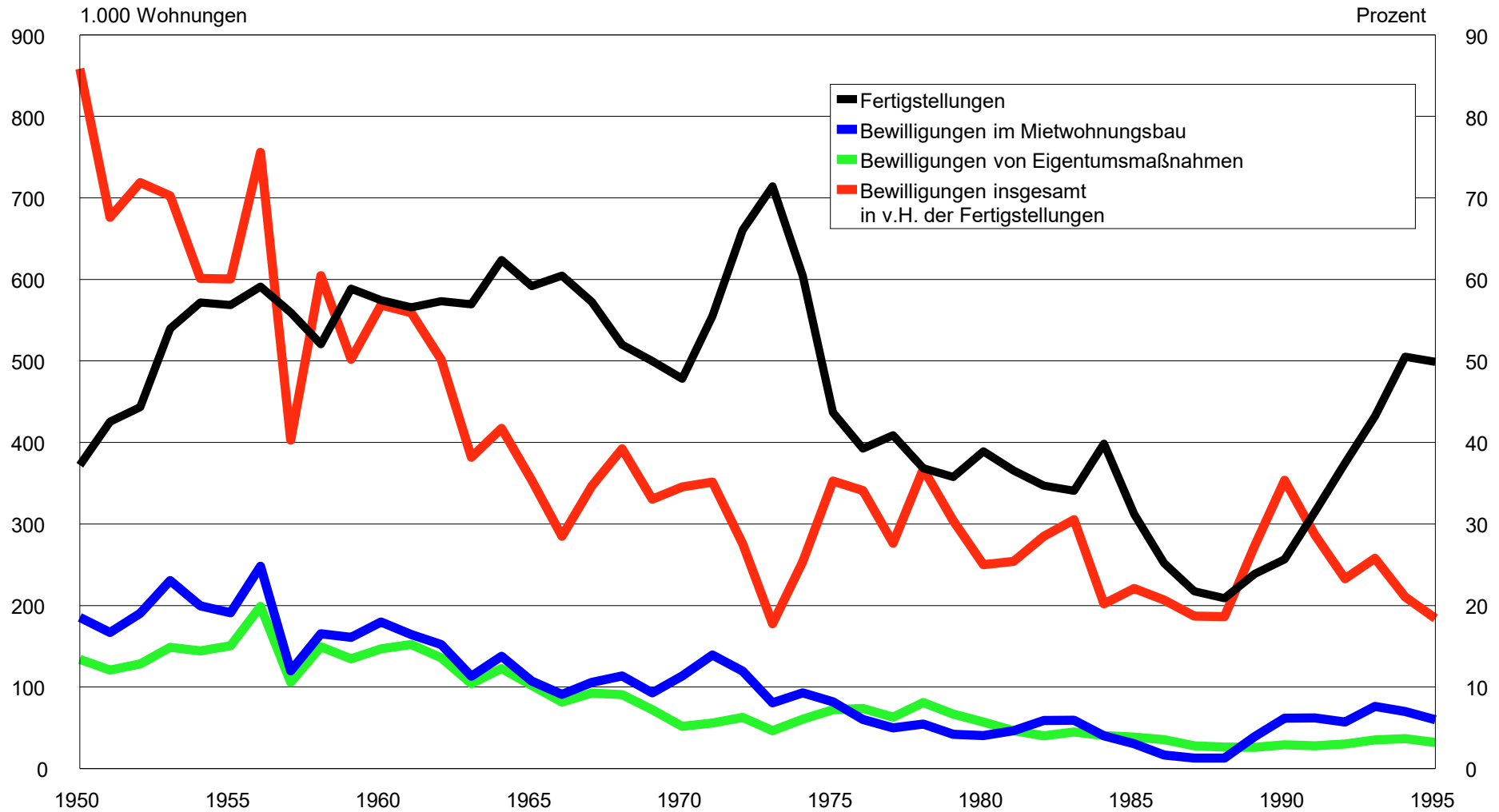
**Matthias Günther
Tel: 015903046341**

Pestel Institut GmbH

April • 2024

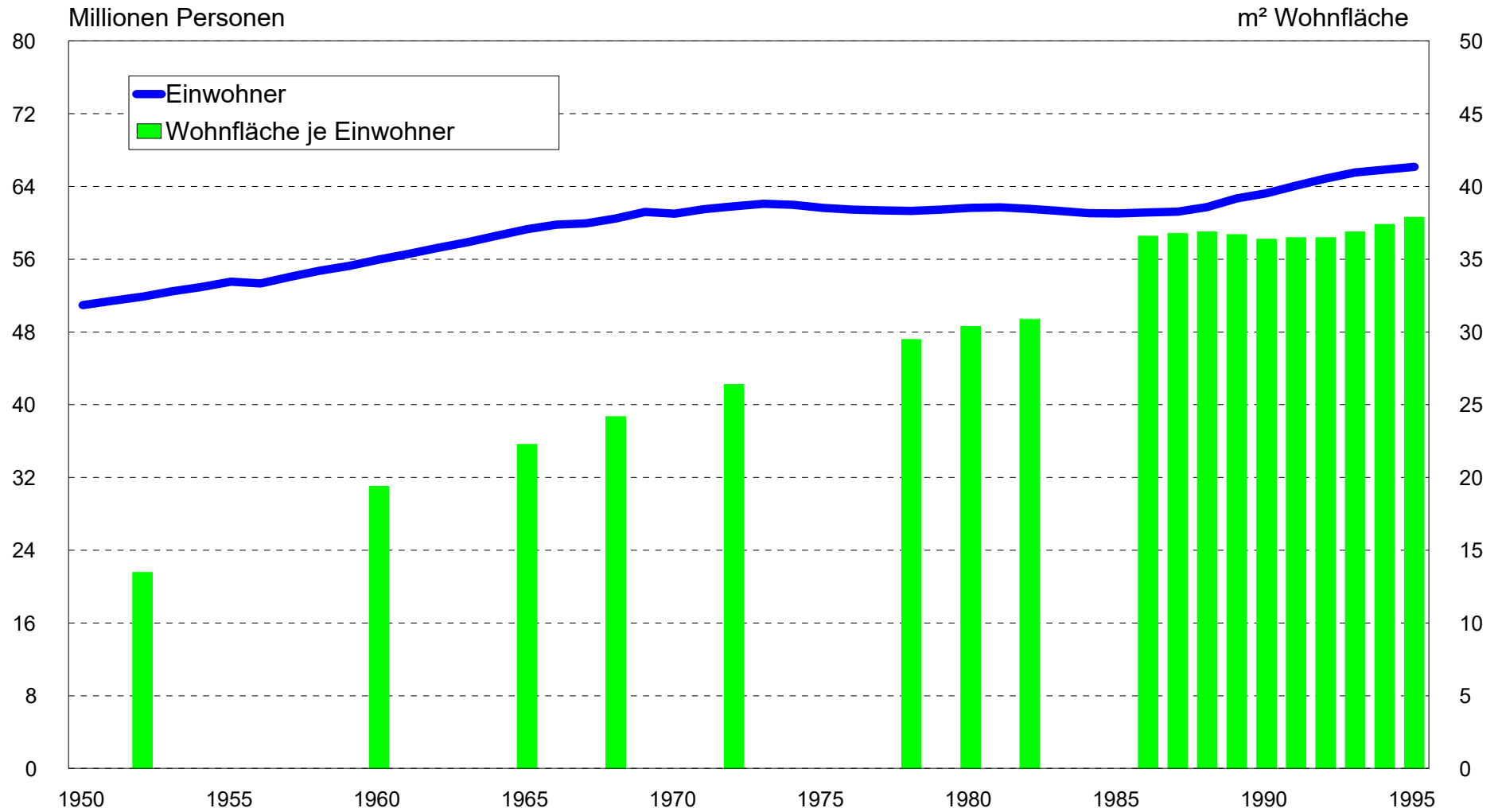
Der Blick zurück

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

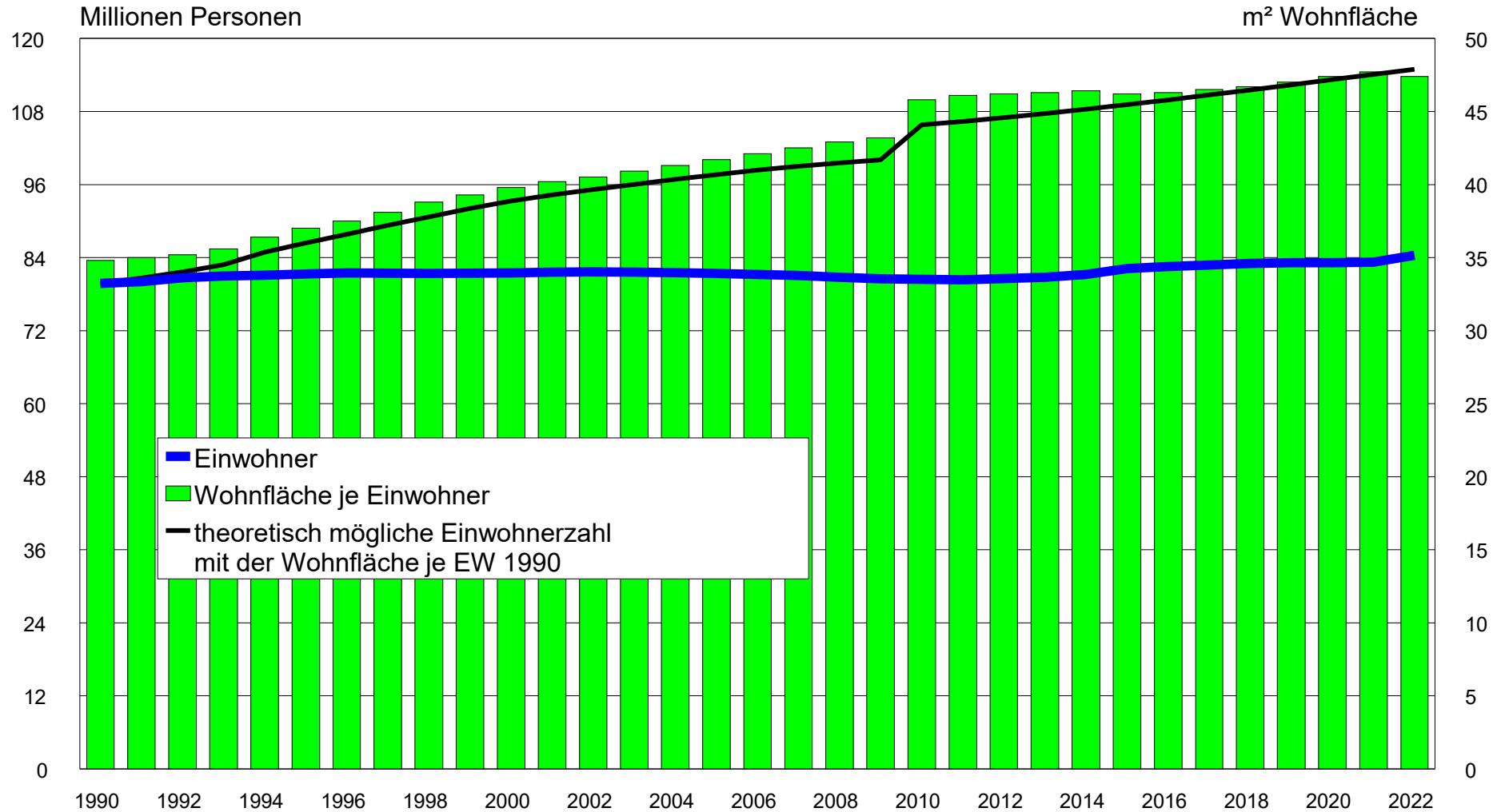


*) bis 1960 ohne Saarland; bis 1952 ohne West-Berlin

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

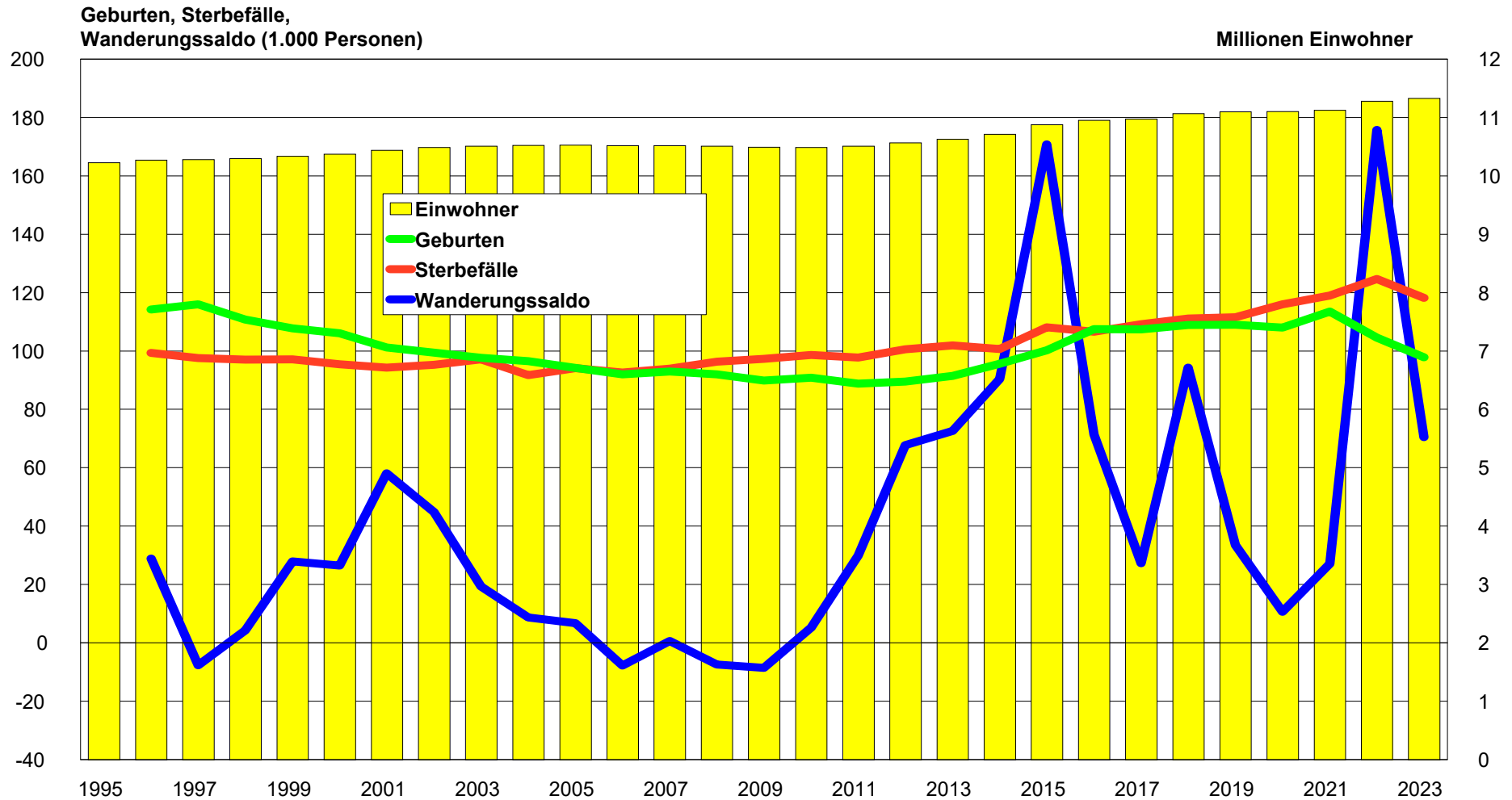


Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner in Deutschland von 1990 bis 2022



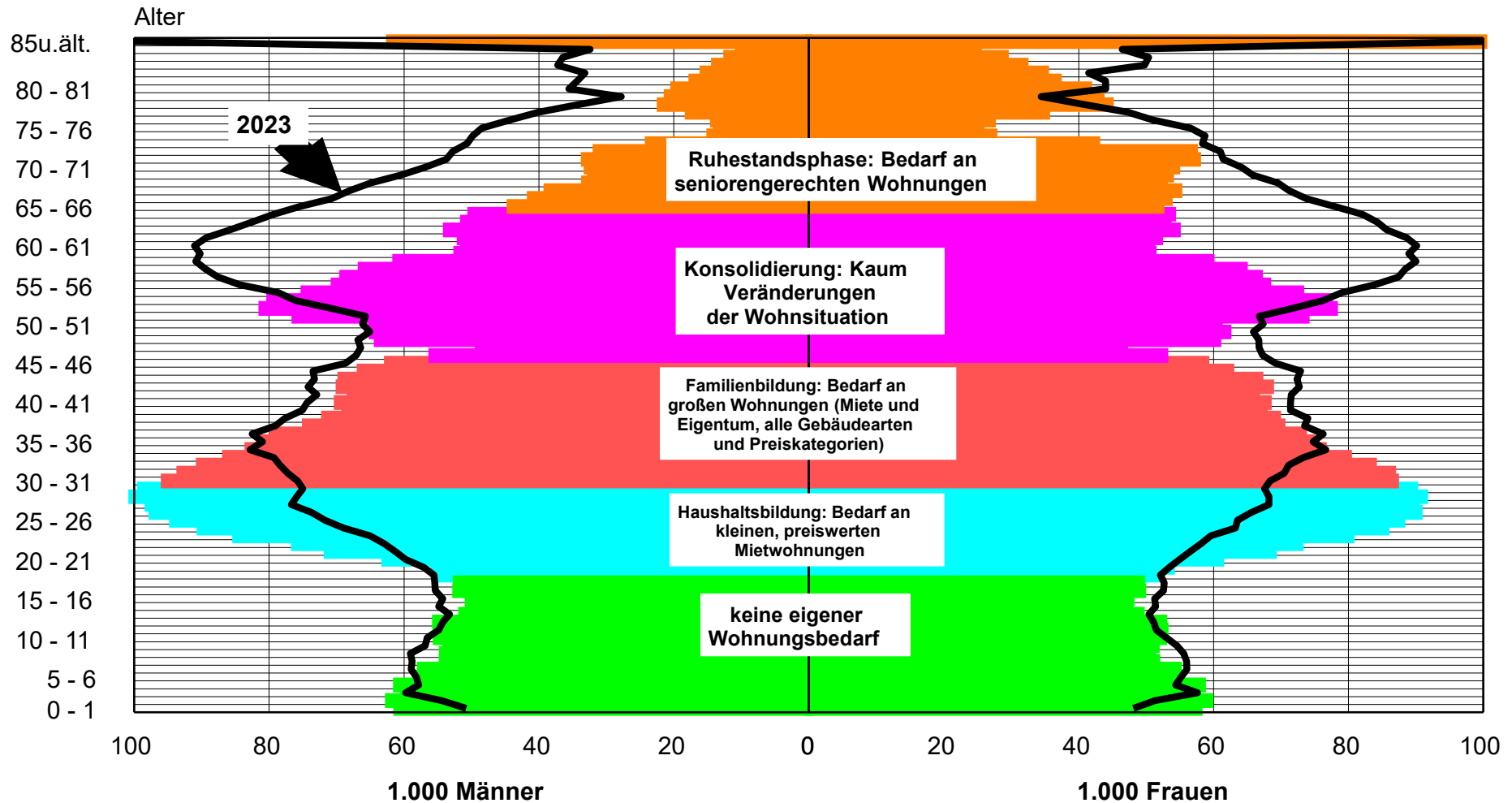
Bevölkerung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg

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

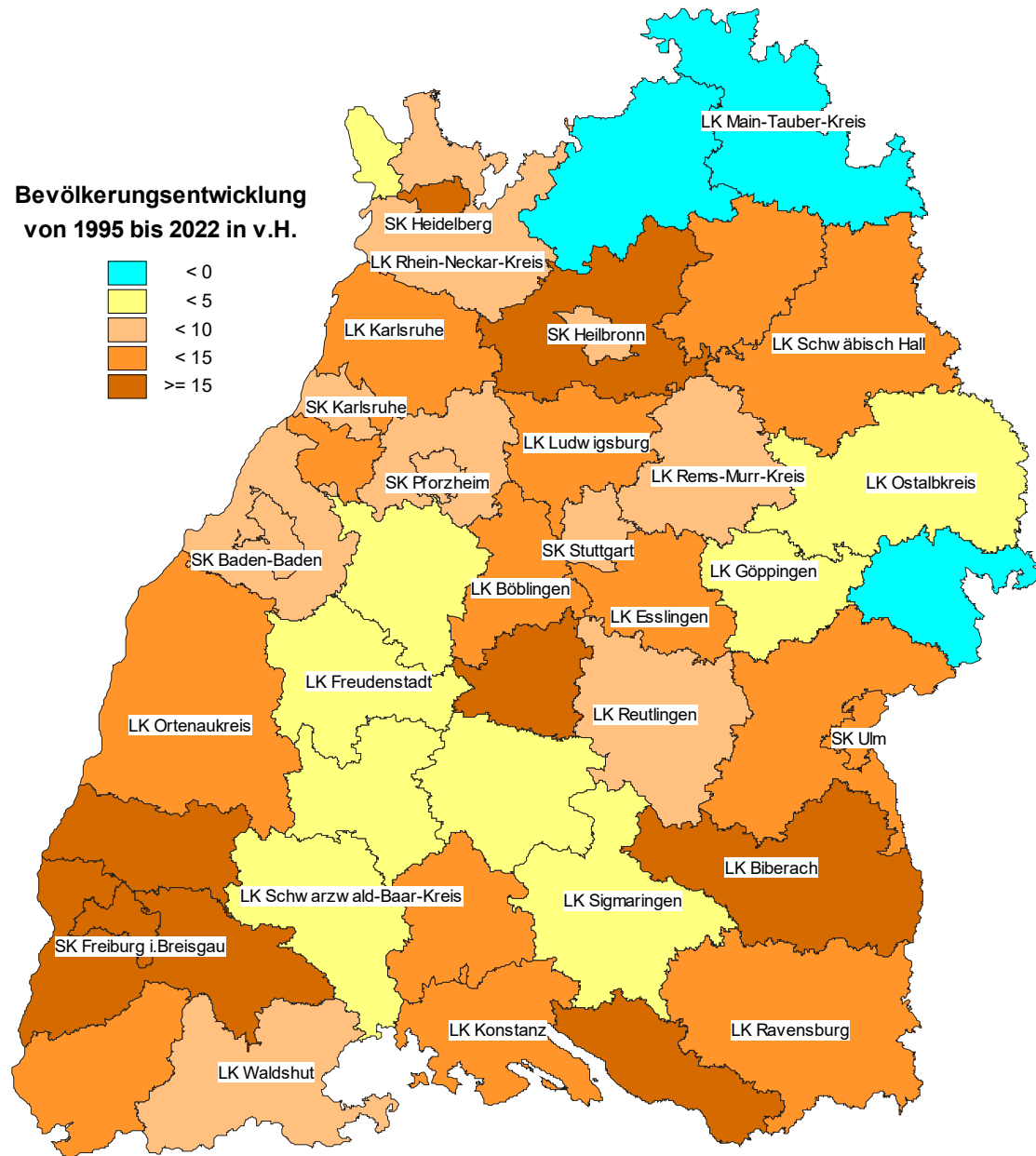


^{*)} Werte 2023 auf der Basis der Daten Januar bis September hochgerechnet

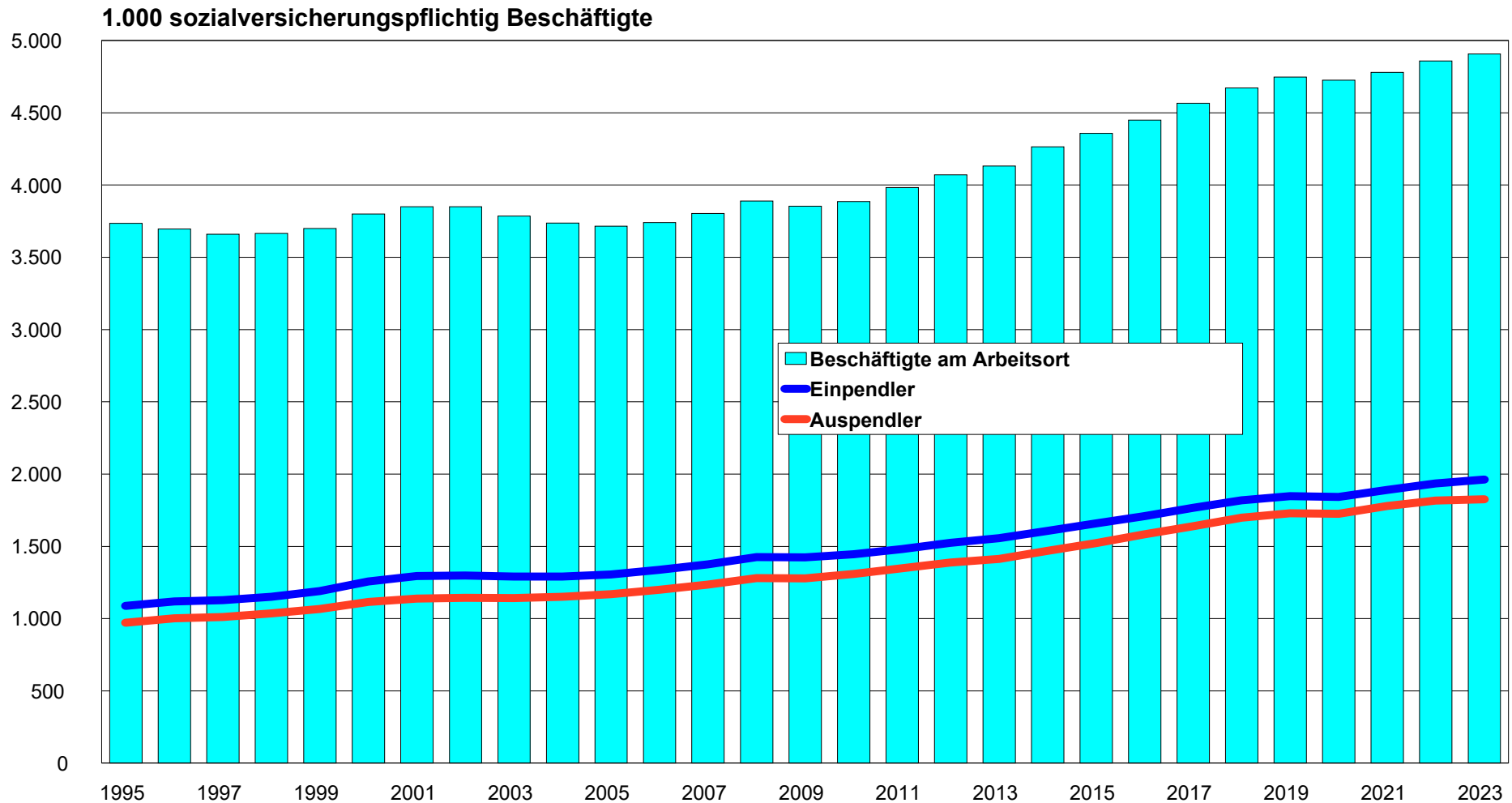
Altersstruktur der Bevölkerung in Baden-Württemberg in den Jahren 1995 und 2023



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



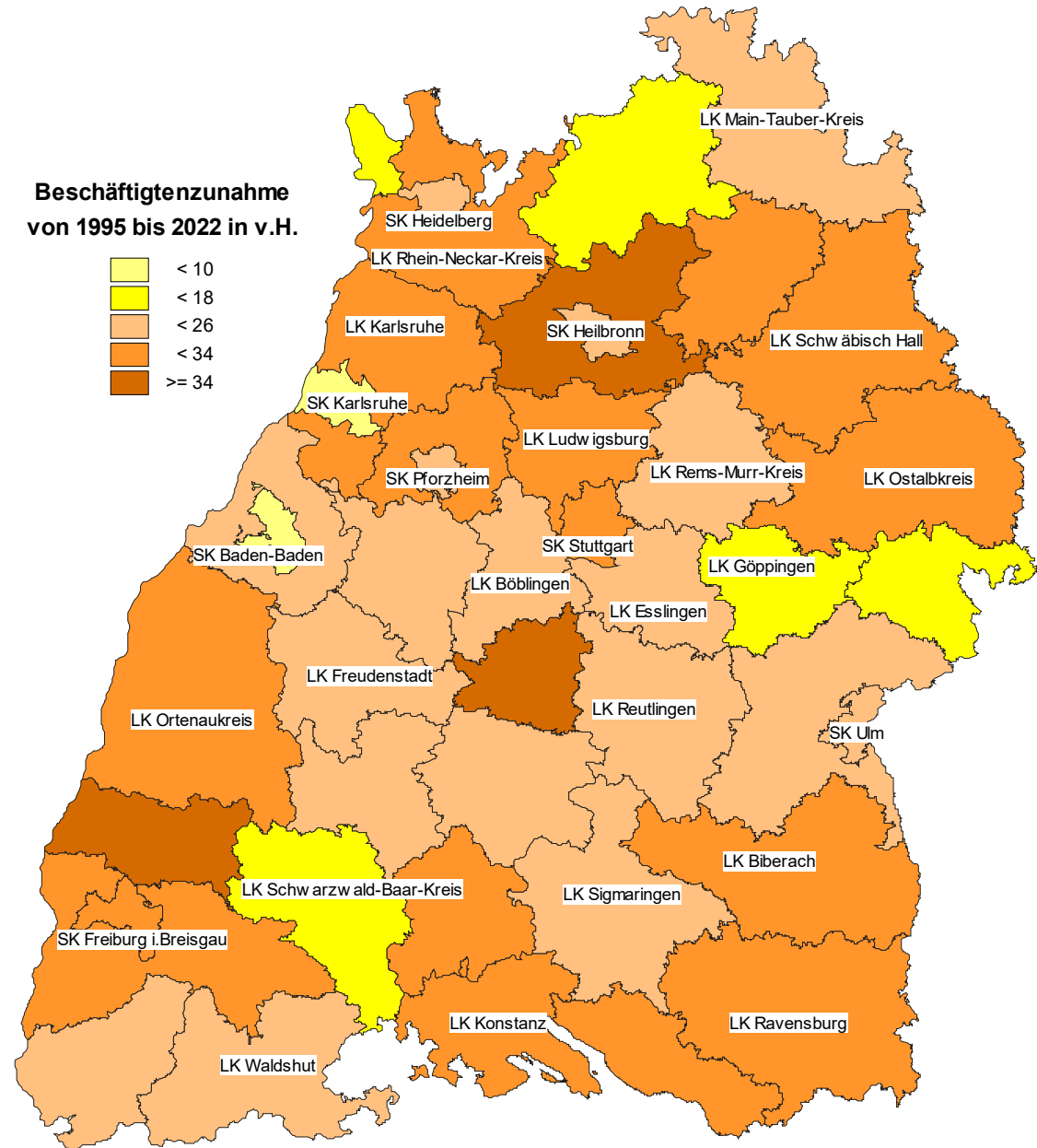
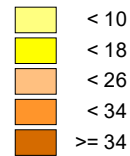
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Pendler*) in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



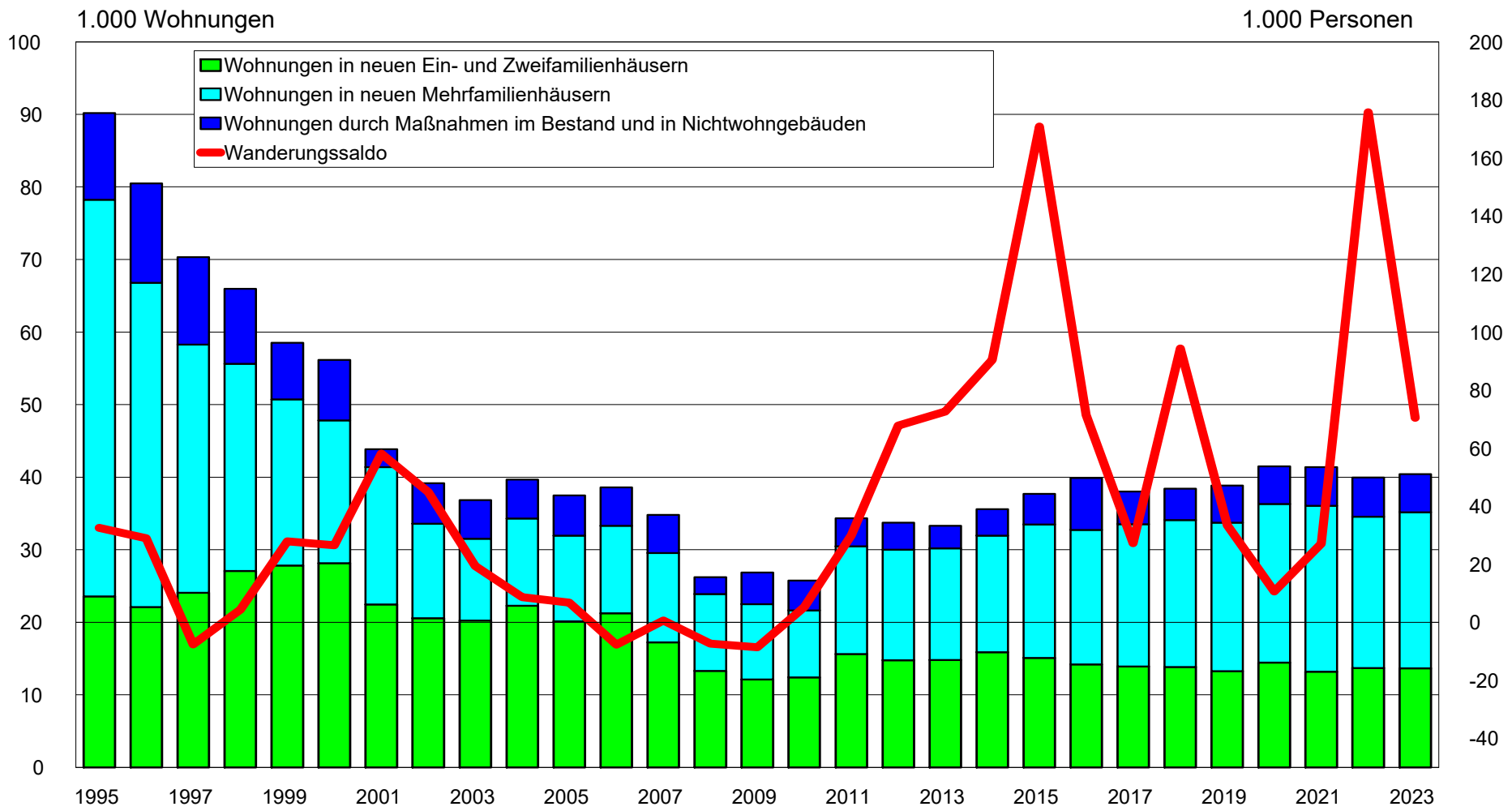
*) Pendler über die Kreisgrenzen; Werte jeweils vom Juni des Jahres

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

Beschäftigtenzunahme von 1995 bis 2022 in v.H.

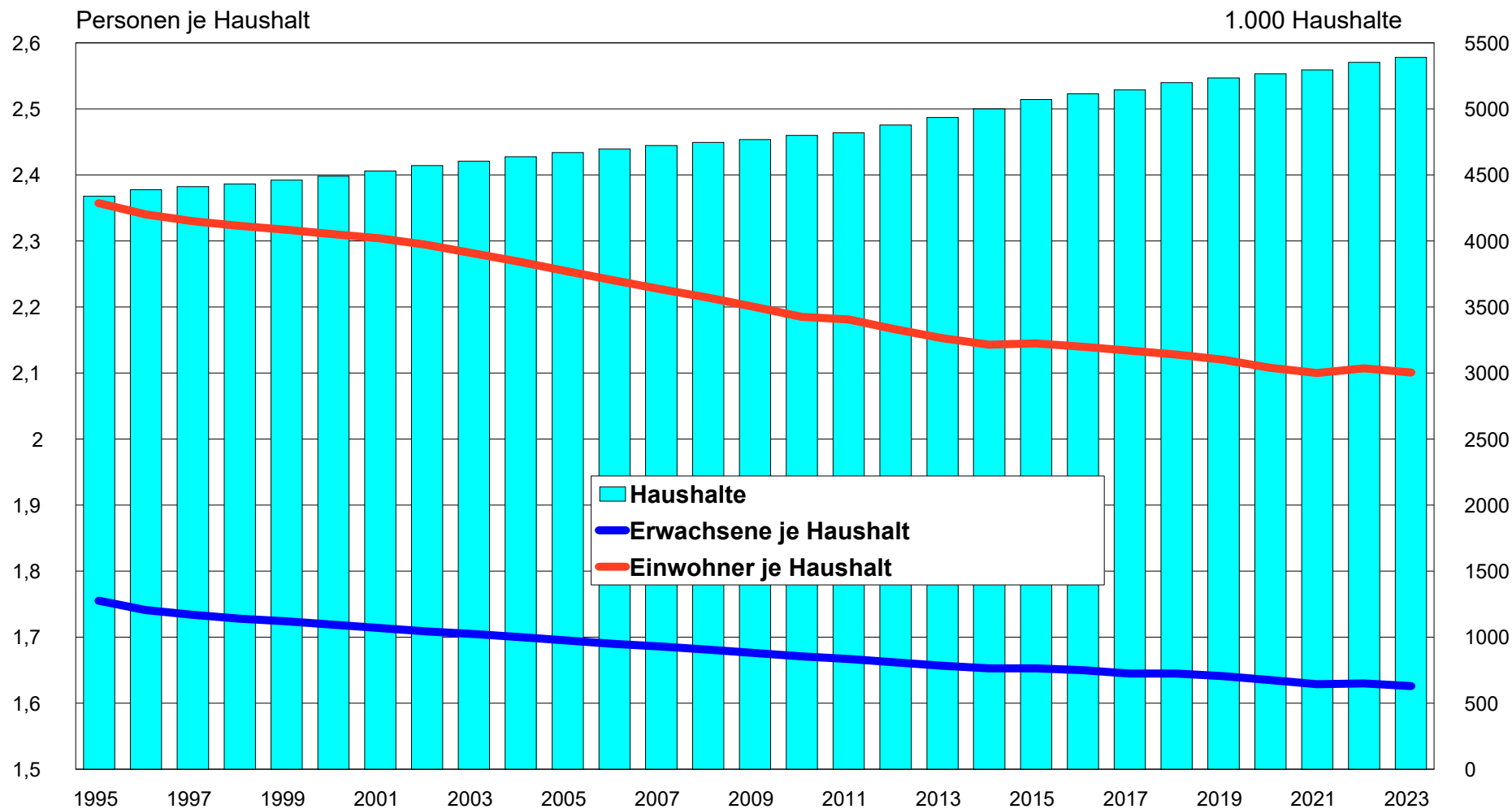


Wohnungsbau*) und Wanderungssaldo in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023

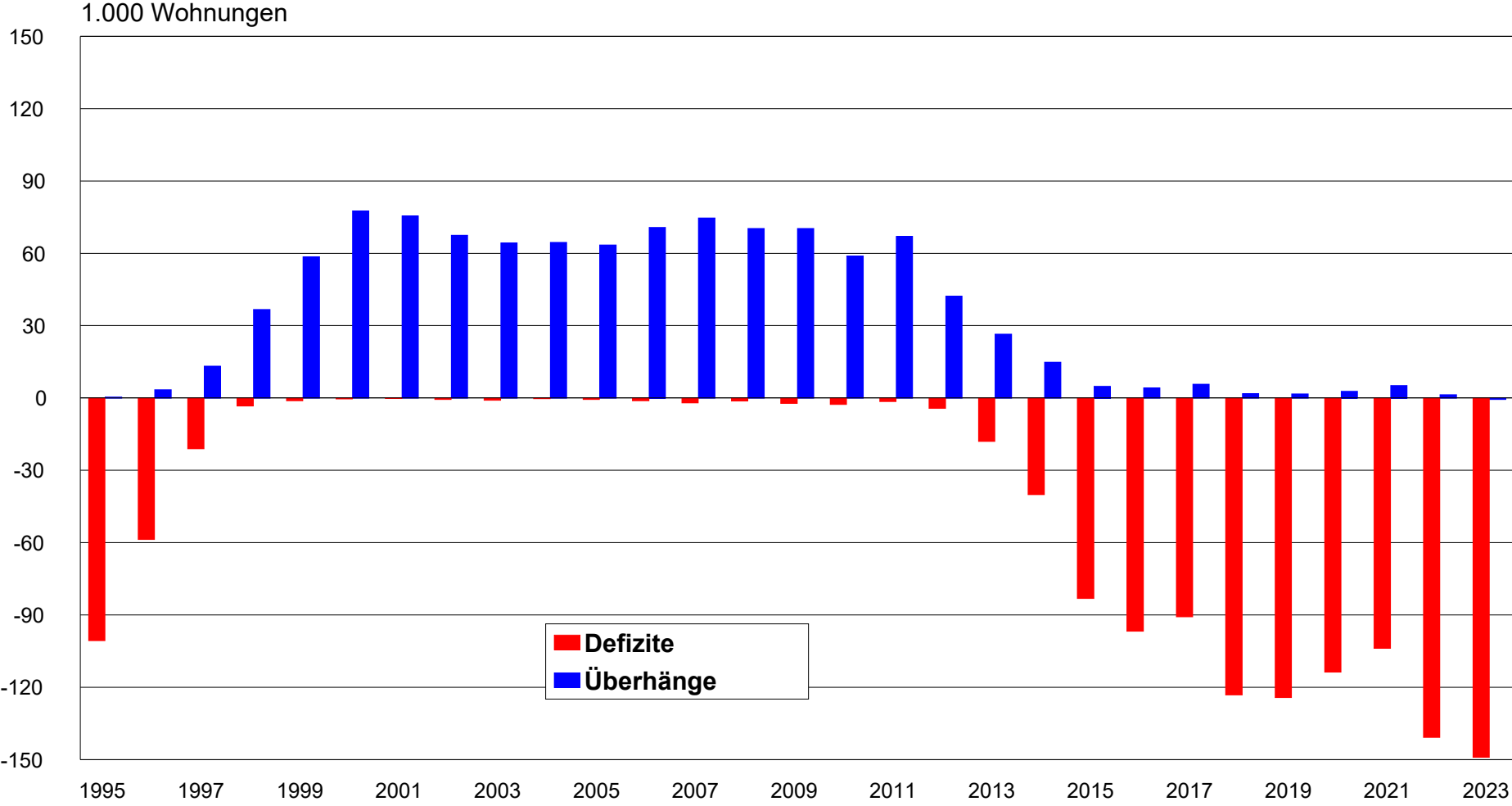


*) Ansatz für den Wohnungsbau 2023: 90% des Durchschnitts der Jahre 2019 bis 2022

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



Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



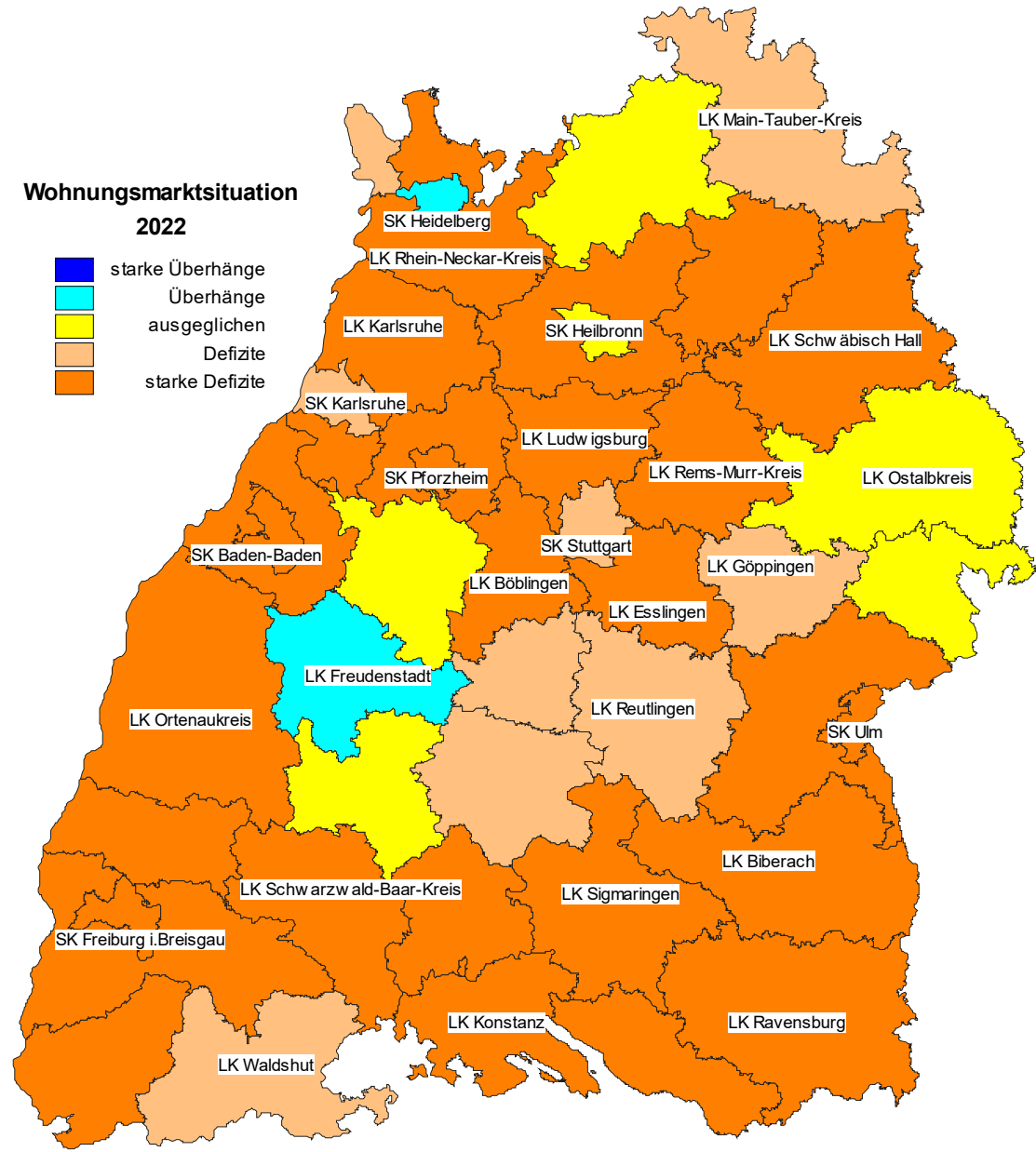
Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg zum Zeitpunkt des Zensus 2011



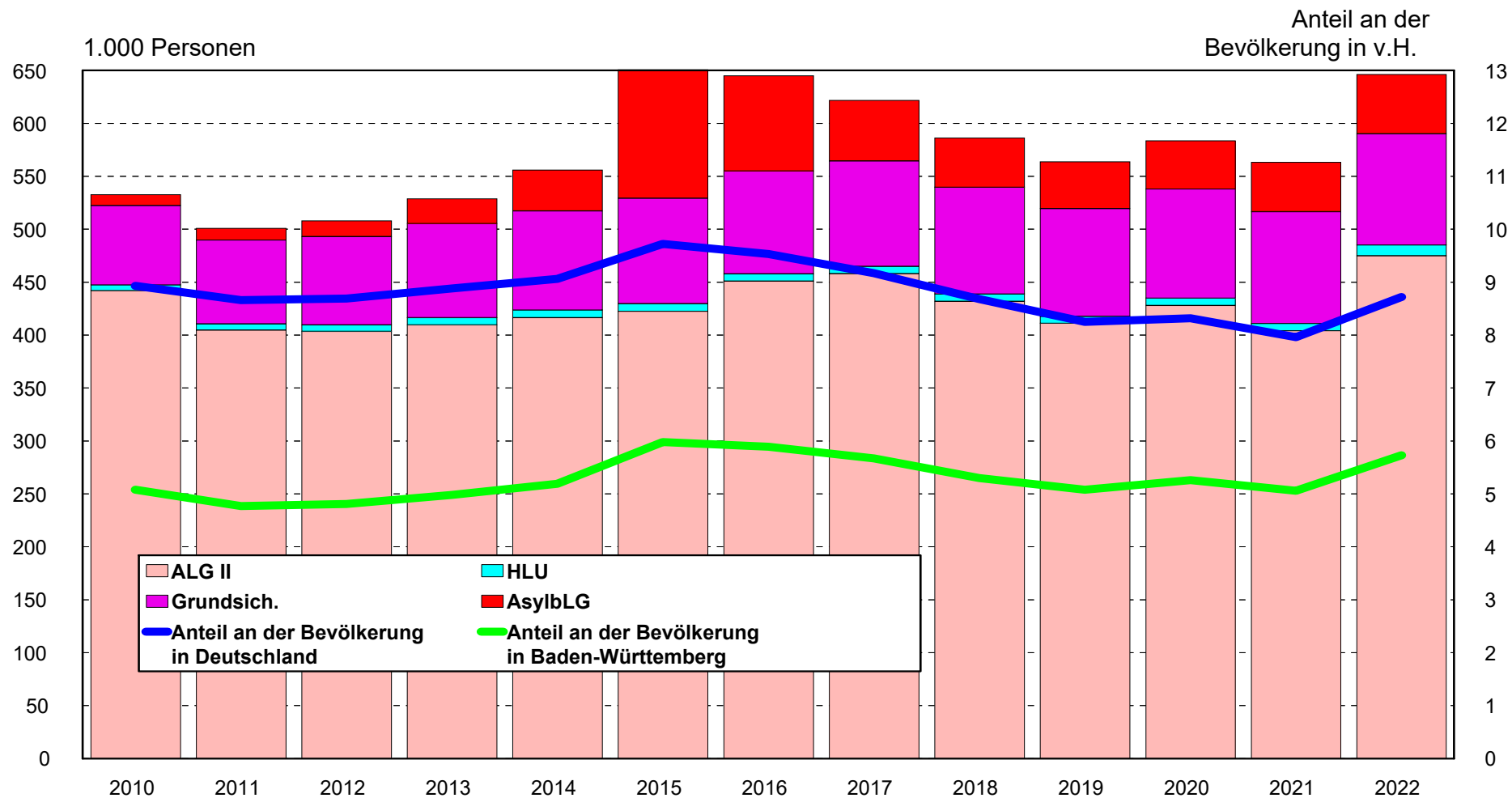
Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg Ende 2022

Wohnungsmarktsituation 2022

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



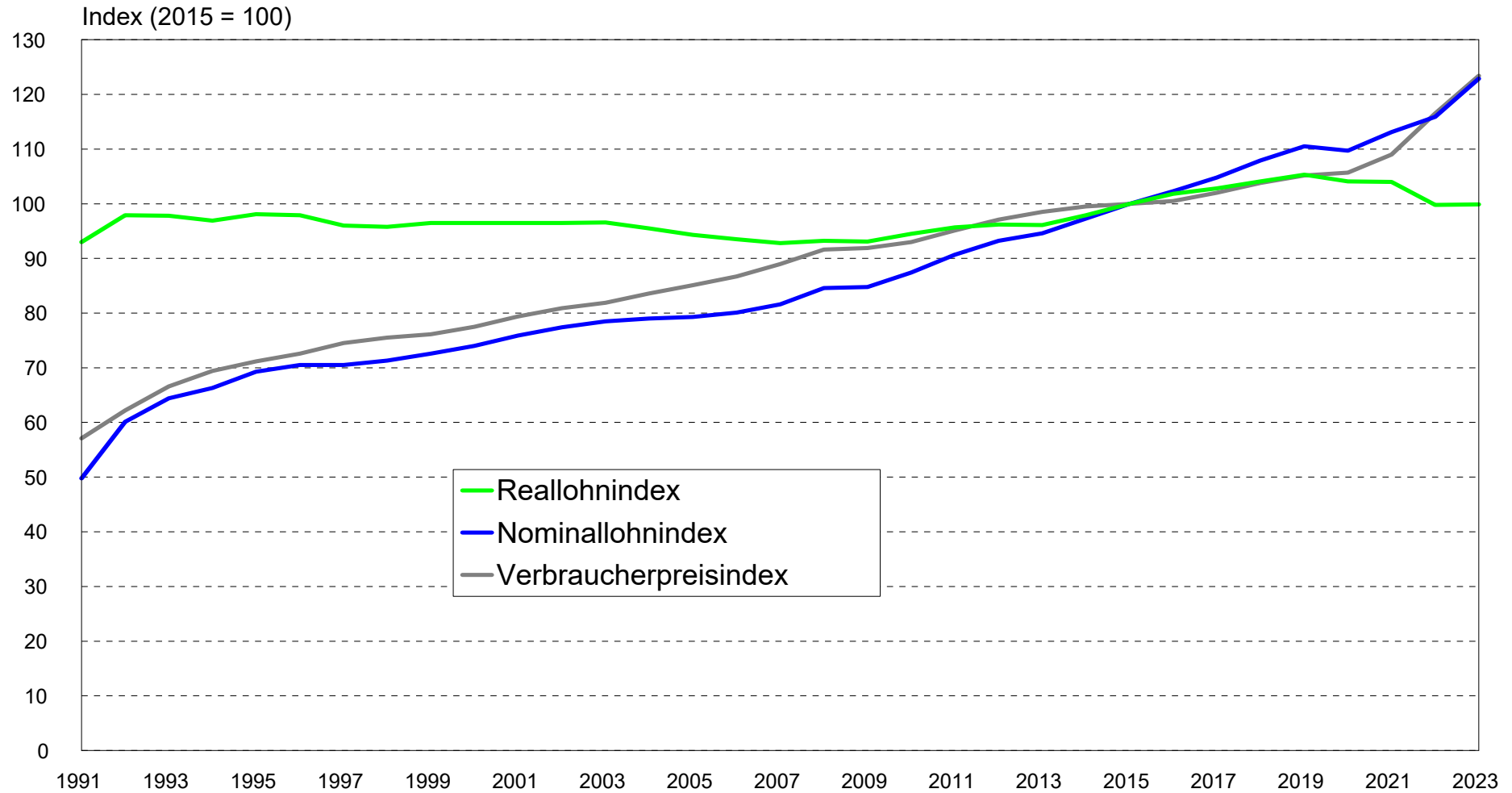
Entwicklung der Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen in Baden-Württemberg von 2010 bis 2022



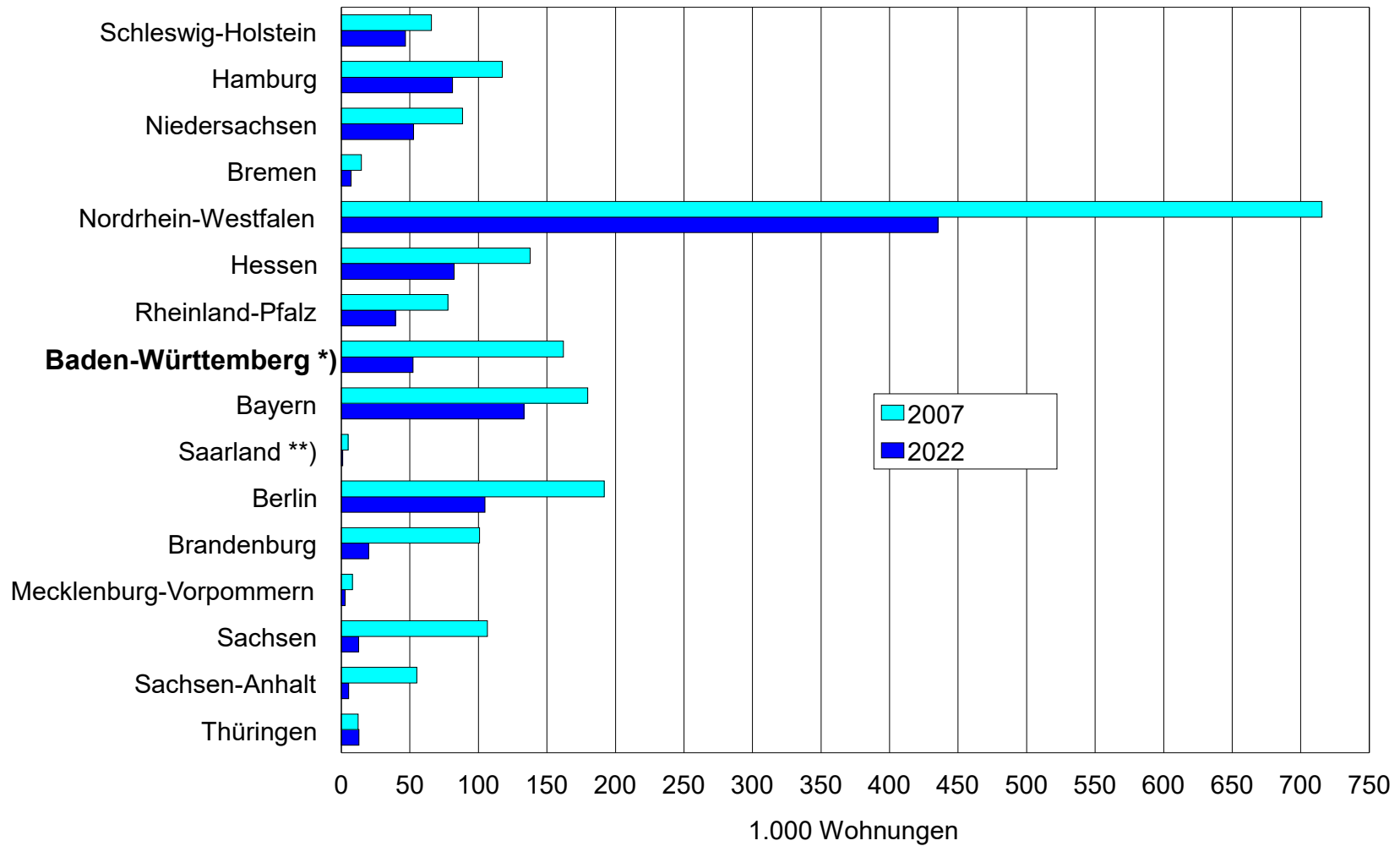
Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Deutschland von 2005 bis 2022

Jahr	SGB-II	HLU	Grundsicherung	Asylbewerber- leistungen	insgesamt
2005	7.172.762	271.501	630.295	211.122	8.285.680
2006	7.385.412	303.869	681.991	193.562	8.564.834
2007	7.147.813	312.477	732.602	153.300	8.346.192
2008	6.752.293	324.961	767.682	127.865	7.972.801
2009	6.891.921	313.912	763.864	121.235	8.090.932
2010	6.610.906	319.362	796.646	130.297	7.857.211
2011	6.261.116	331.758	844.030	143.687	7.580.591
2012	6.182.542	342.640	899.846	165.244	7.590.272
2013	6.196.906	370.275	962.187	224.993	7.754.361
2014	6.189.497	382.473	1.002.547	362.850	7.937.367
2015	6.157.280	397.577	1.038.008	974.551	8.567.416
2016	6.241.904	374.310	1.025.903	728.239	8.370.356
2017	6.193.407	374.646	1.058.827	468.608	8.095.488
2018	5.865.234	370.159	1.078.521	411.211	7.725.125
2019	5.547.473	344.841	1.085.043	385.307	7.362.664
2020	5.596.890	217.370	1.098.625	381.985	7.294.870
2021	5.277.413	214.860	1.122.375	398.585	7.013.233
2022	5.668.669	225.990	1.189.280	450.000	7.533.939

Reallohnindex, Nominallohnindex und Verbraucherpreisindex in Deutschland von 1991 bis 2023



Sozialwohnungen nach Bundesländern 2007 und 2022



*) Baden-Württemberg 2007 errechnet; **) Saarland Daten von 2005

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.

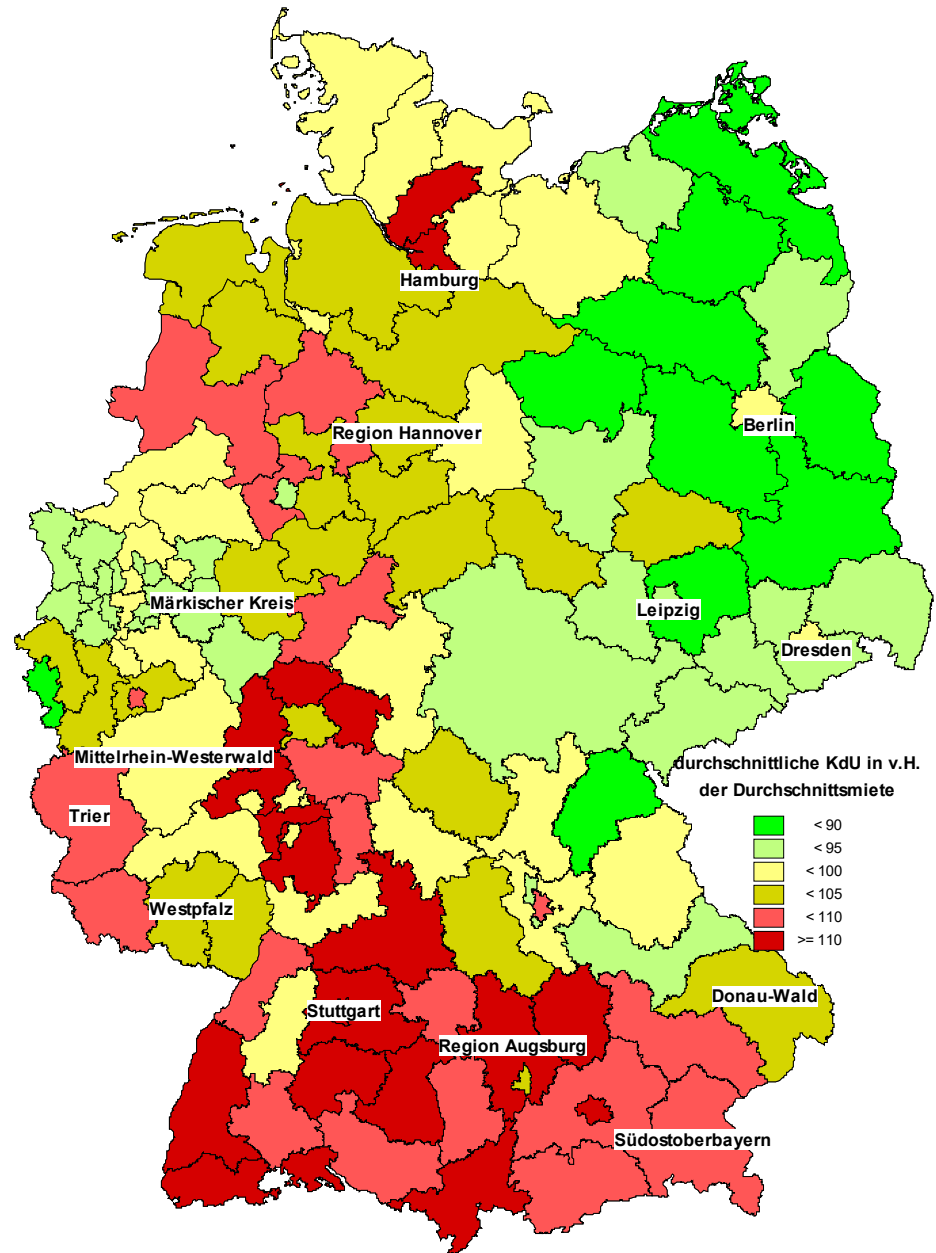
Es fehlen vor allem kleine Wohnungen im Preisbereich zwischen 6 und 10 € nettokalt je m²-Wohnfläche.

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

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



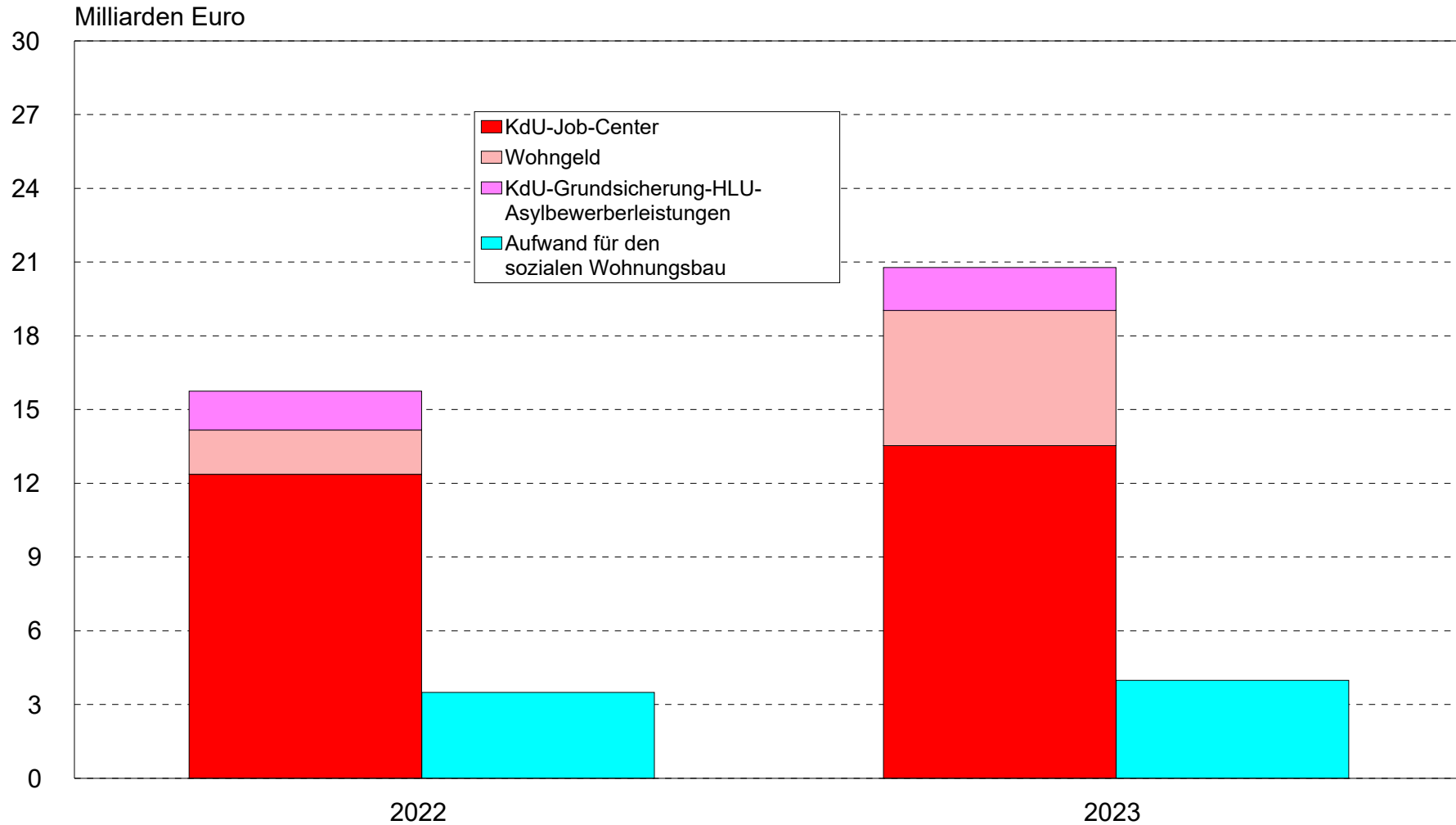
Das Vergleichsergebnis

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.

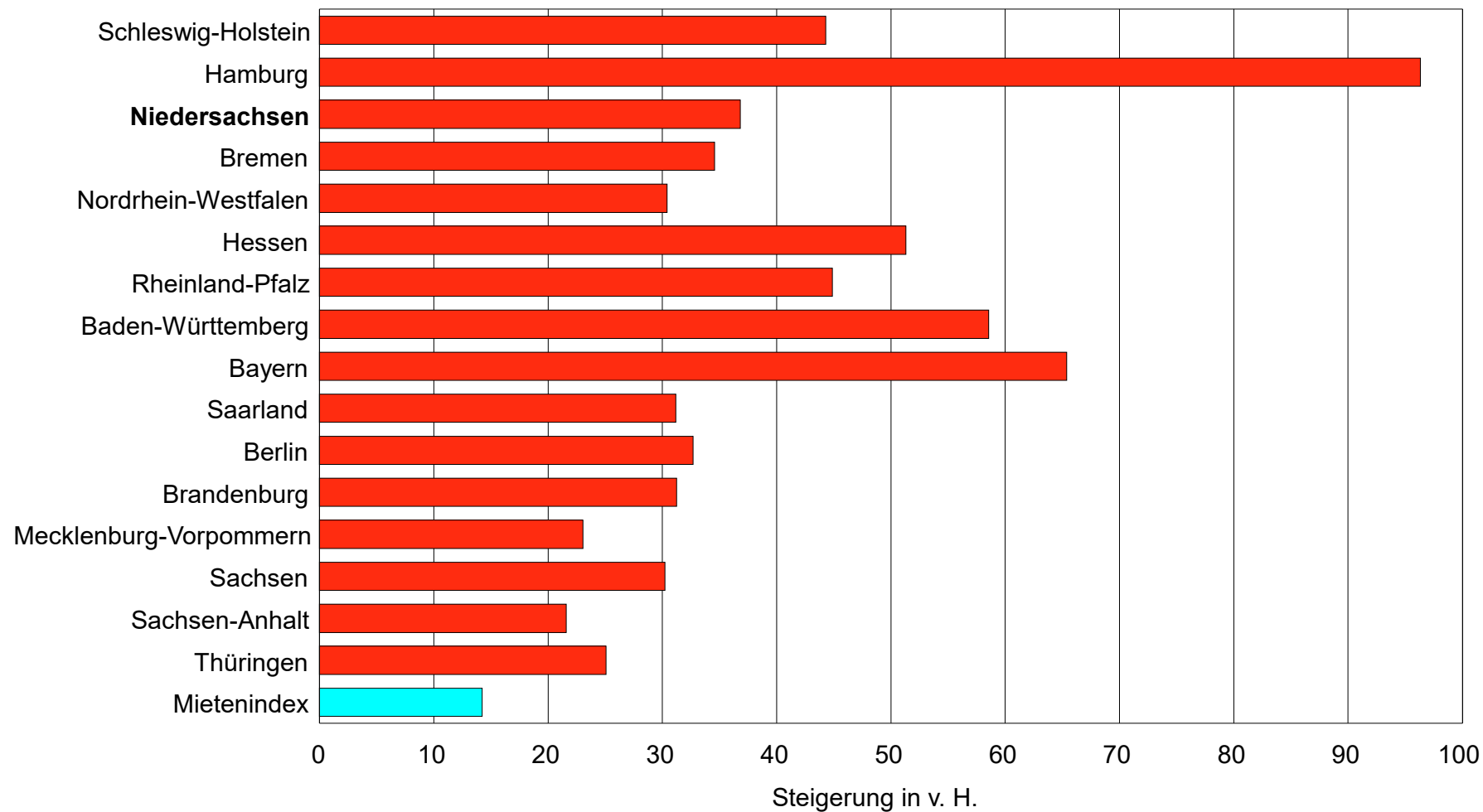
Region	KdU	Durchschnitts-	gezahlte	Kosten bei	Kosten bei
	Jun 22	miete 2022	KdU Juni 2022	KdU =	KdU 5 % unter
	€/m ²	€/m ²		Durchschnitts-	Durchschnitts-
				miete 2022	miete 2022
				1.000 €	
LK Böblingen, LK Esslingen, LK Göppingen, LK Ludwigsburg, LK Rems-Murr-Kreis	9,86	8,60	20.404.930	17.789.533	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

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



*) Für 2023 wurden die KdU (reine Unterkunftskosten ohne Betriebs- und Heizkosten) hochgerechnet auf der Basis der Monate Januar bis August, Wohngeldschätzung auf der Basis von Aussagen der Bundesregierung

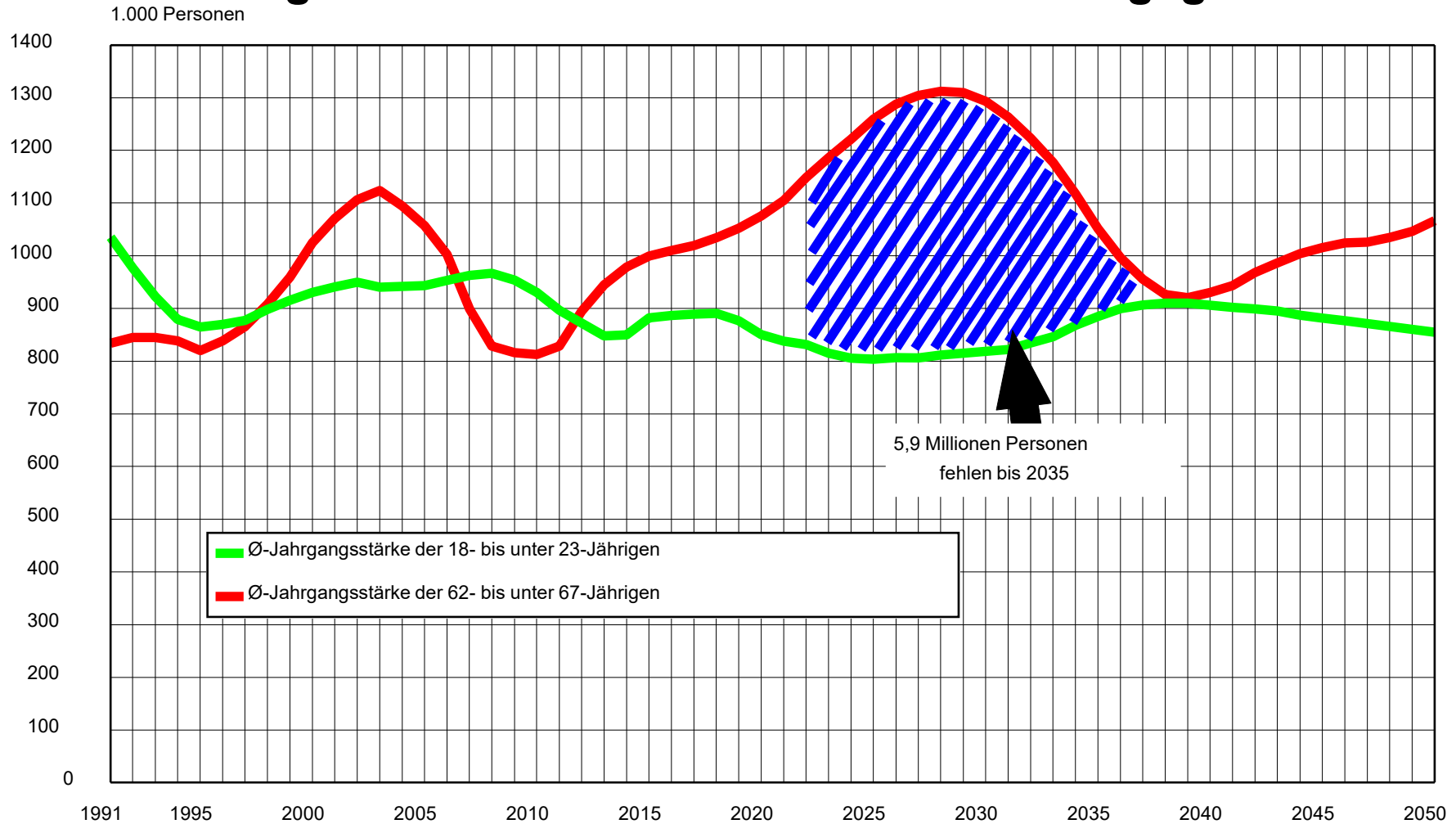
Entwicklung der von den Job-Centern gezahlten reinen Unterkunftskosten je m²-Wohnfläche von Januar 2015 bis August 2023



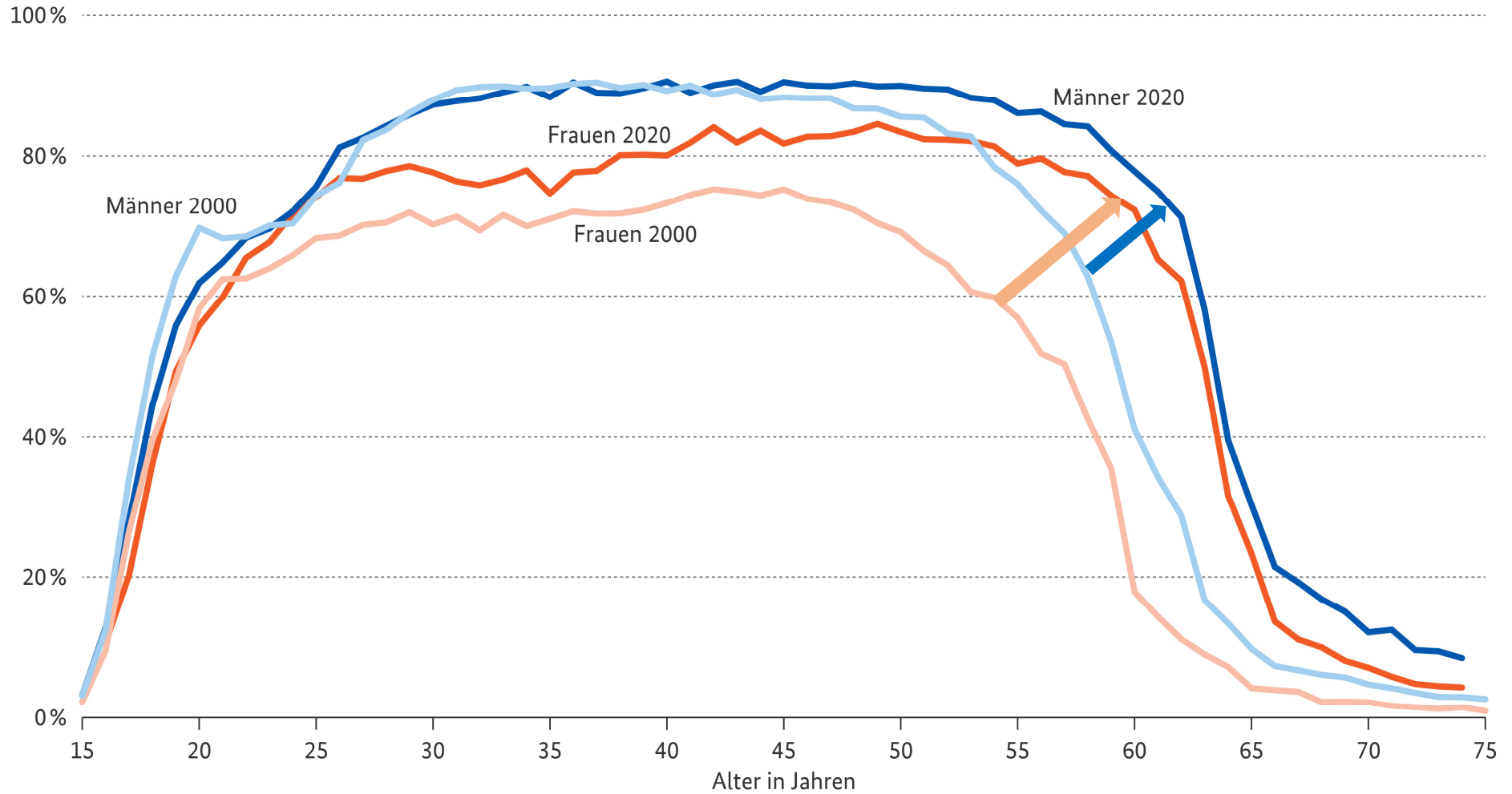
Herausforderungen in den nächsten Jahren

Demografie

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



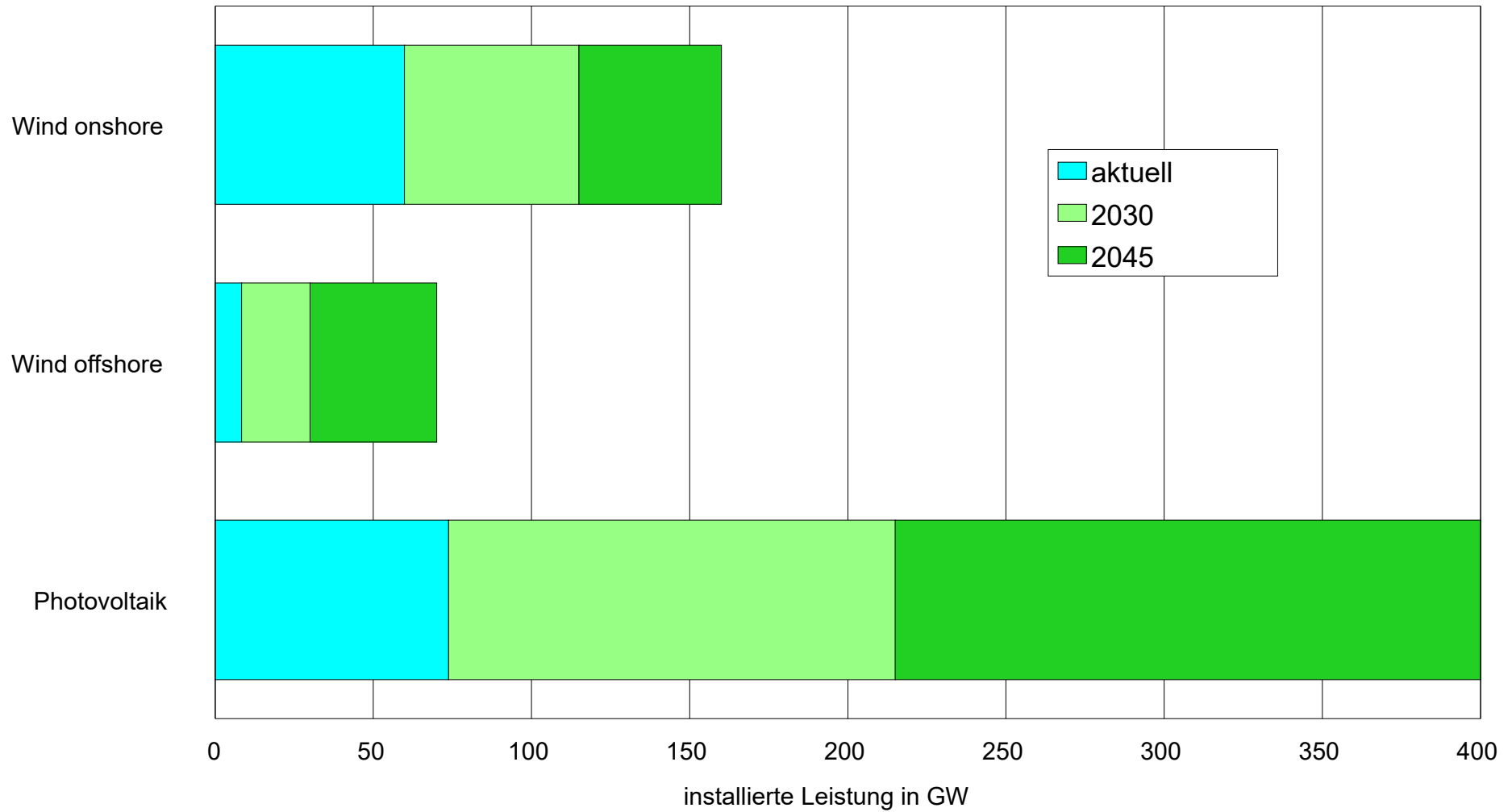
Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht, 2000 und 2020



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

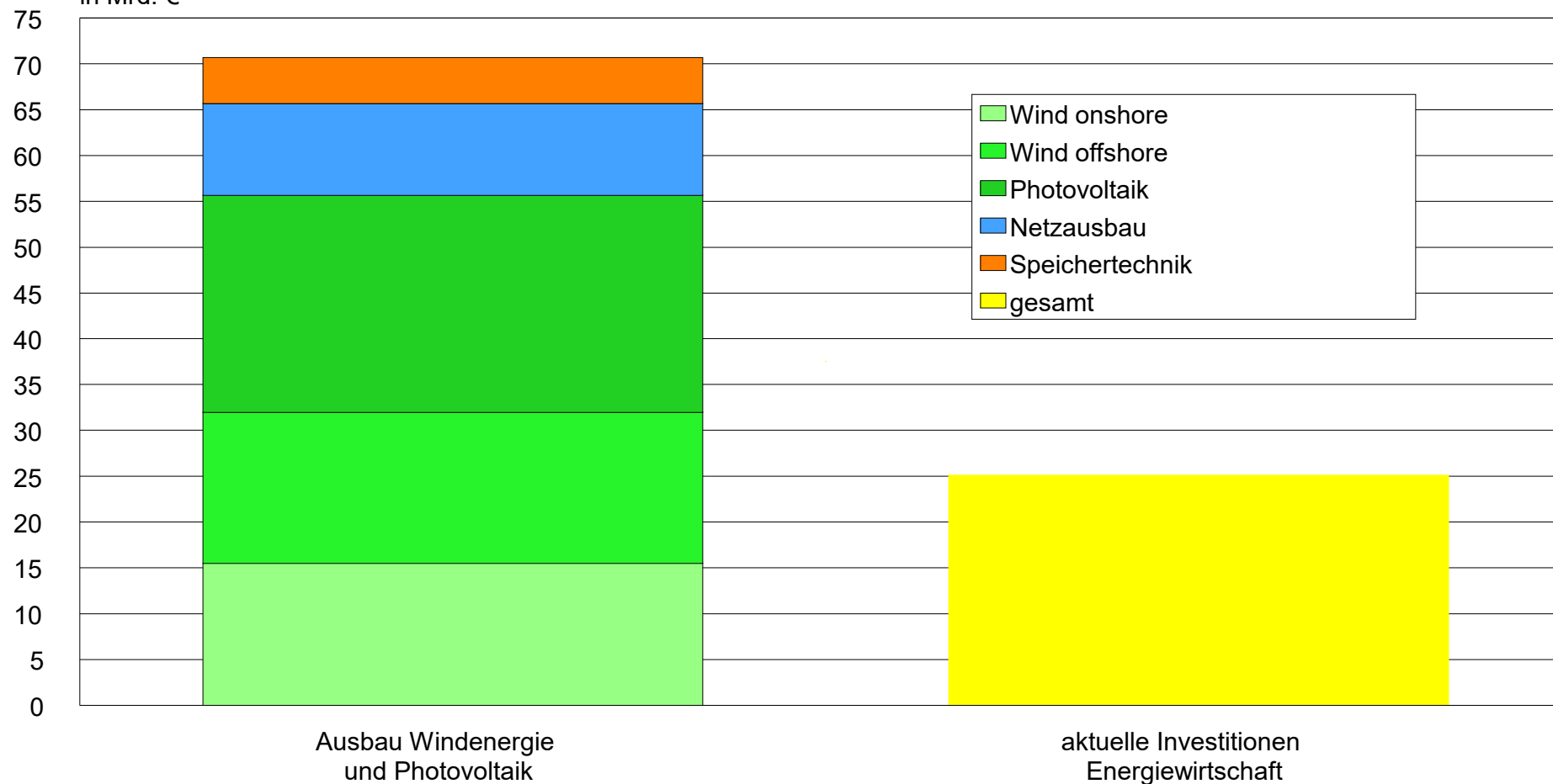
Klimaschutz

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



Zum Erreichen der Ausbauziele regenerativer Stromerzeugung notwendige jährliche Investitionen bis 2045

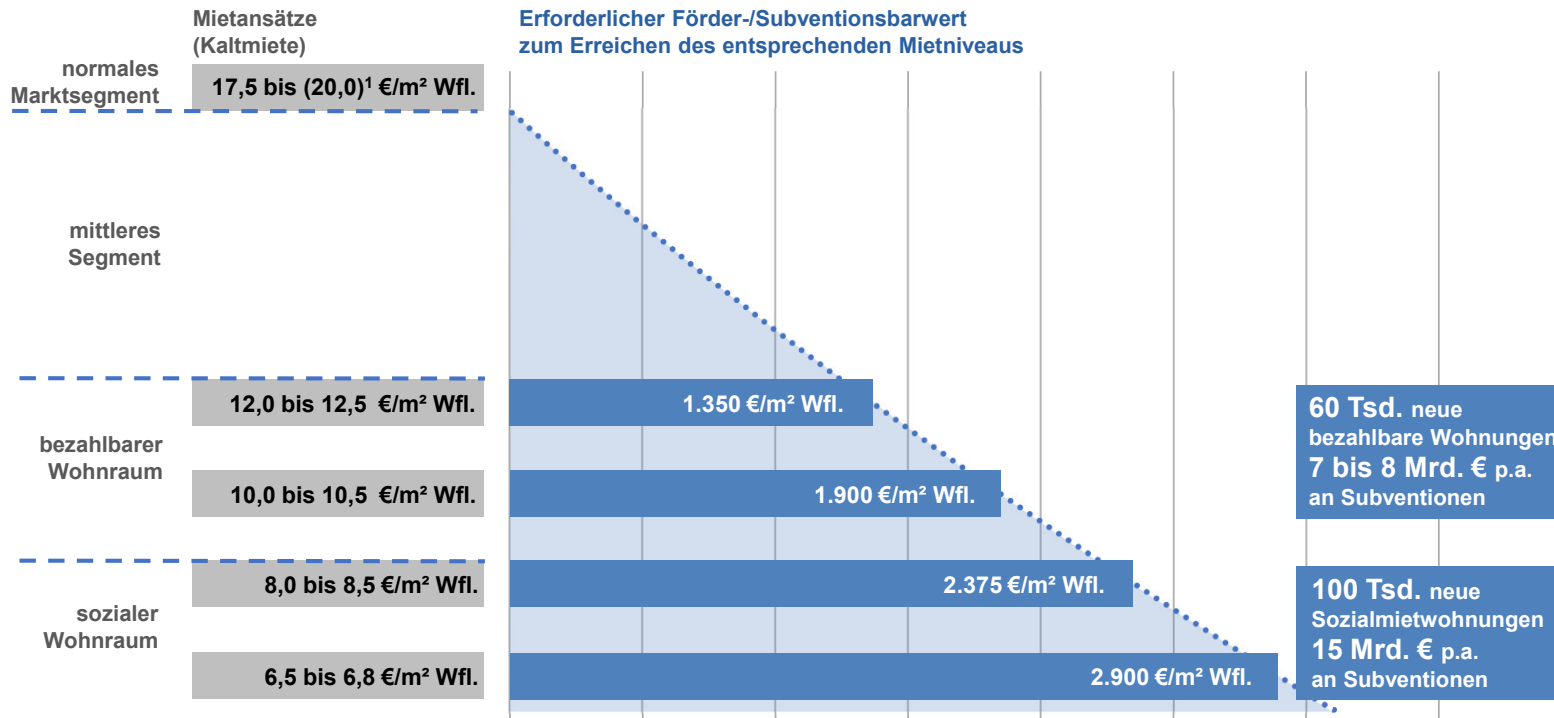
jährliche Investitionen
in Mrd. €



Sanierung des Gebäudebestandes bis 2045

- **Im Jahr 2023 lagen die Investitionen für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes bei etwa 63 Mrd. Euro nominal und damit real niedriger als 2011.**
- **Die Sanierungsquote (Vollsanierungsäquivalente) wird auf weniger als ein Prozent des Bestandes geschätzt.**
- **Eine Erhöhung der Sanierungsquote auf mindestens 3 Prozent wäre erforderlich, um den Wohngebäudebestand bis 2045 weitgehend zu ertüchtigen. Dies scheint unrealistisch. Selbst die Erhöhung der Sanierungsquote auf 2 Prozent erfordert zusätzliche Investitionen von 63 Mrd. Euro je Jahr.**
- **Dafür müssten in der Branche und bei den Vorlieferanten mindestens 300.000 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt werden.**
- **Hinzu kommt der Nichtwohngebäudebestand, für den die Investitionen in die energetische Sanierung gegenwärtig auf gut 20 Mrd. Euro geschätzt werden.**

Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Bezahlbaren Wohnraum Förder-/Subventionsbarwert bei Investitionskosten von 5.000 €/m² Wfl. – IB.SH



¹ empirica 2023 (Mietansatz unter Annahme eines weiteren Anstiegs des aktuellen Zinsniveaus)

Hinweis: Ermittlung der Förder-/Subventionsbarwerte durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) ; Marktansätze (Stand: 03/2023) unter anderem mit 4,00% Zins (33J.), 1,50% Tilgung

Gestaffelte Mehrkosten Mindestanforderung – Regelstandard E – Status quo

Status quo
(gebaute Praxis) zu
Regelstandard E
Mehrkosten
1.112 €/m² Wfl.
(Anteil 27%)

Mindestanforderung
Kosten 2.719 €/m² Wfl.
(Anteil 67%)

Regelstandard E zu
Mindestanforderung
Mehrkosten 248 €/m² Wfl.
(Anteil 6%)

<u>Gestaffelte Mehrkosten</u>	<u>(KG 200-700)</u>
Mindestanforderung:	2.719 €/m ² Wfl.
Regelstandard E:	248 €/m ² Wfl.
Status quo:	1.112 €/m ² Wfl.
Gesamtsumme:	4.079 €/m² Wfl.

Die Gesamtsumme in Höhe von 4.079 €/m² Wfl. entspricht der KG 200-700 der gebauten Praxis.

- Mindestanforderung
- Regelstandard E zu Mindestanforderung
- Status quo (gebaute Praxis) zu Regelstandard E

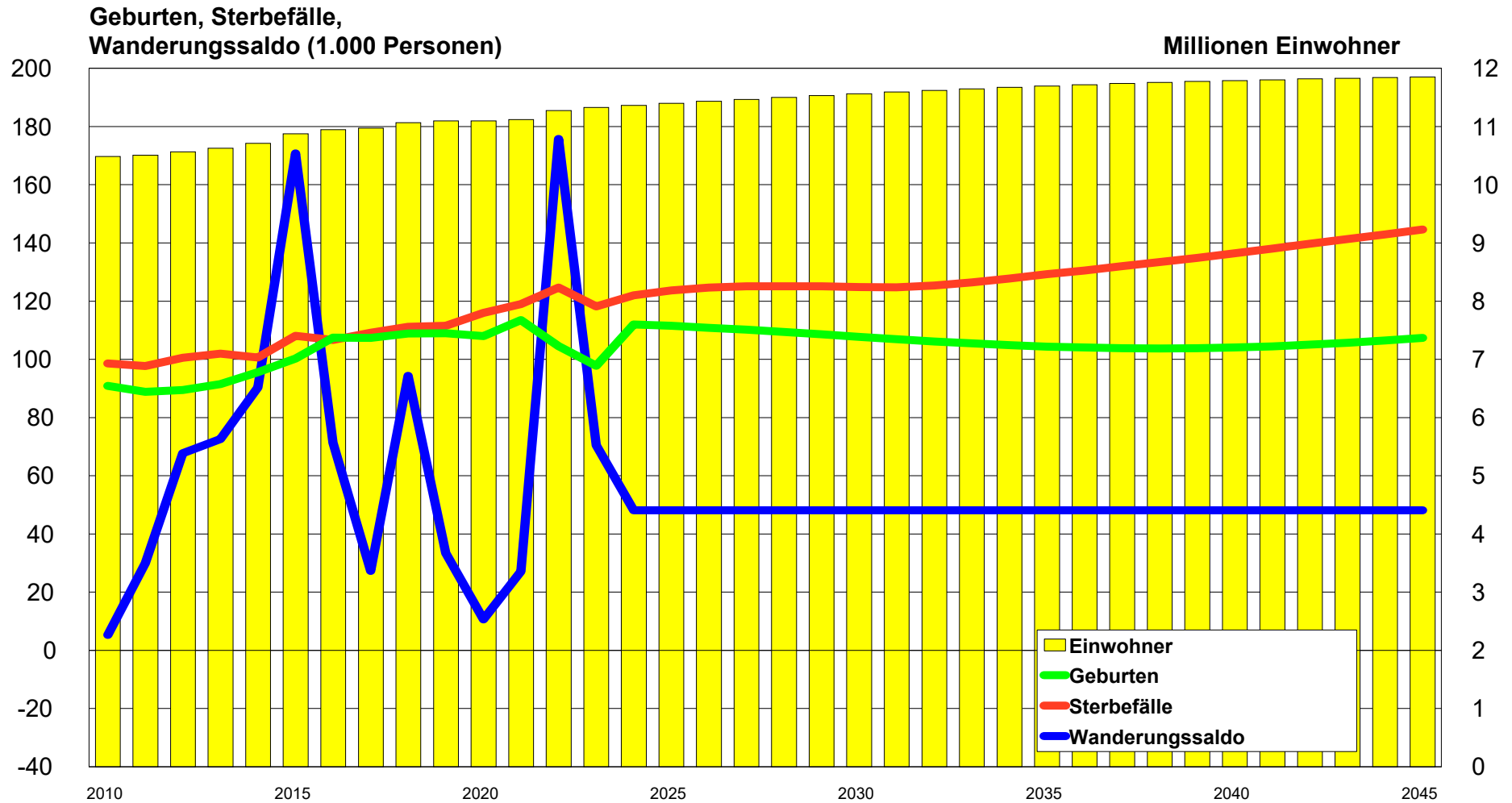
Was folgt aus den skizzierten Rahmenbedingungen:

- **Wir brauchen weiterhin hohe Wanderungsgewinne.**
- **Wir brauchen hohe zusätzliche Investitionen.**
- **Die notwendigen zusätzlichen Investitionen belaufen sich auf knapp 6 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: Die viele Arbeit wird die Konsummöglichkeiten kaum steigern können.**
- **Trotz der möglichen Absenkung der Herstellkosten stellt sich die Frage, ob wir die Wohnungsknappheit über den zweifellos notwendigen Neubau auflösen können.**

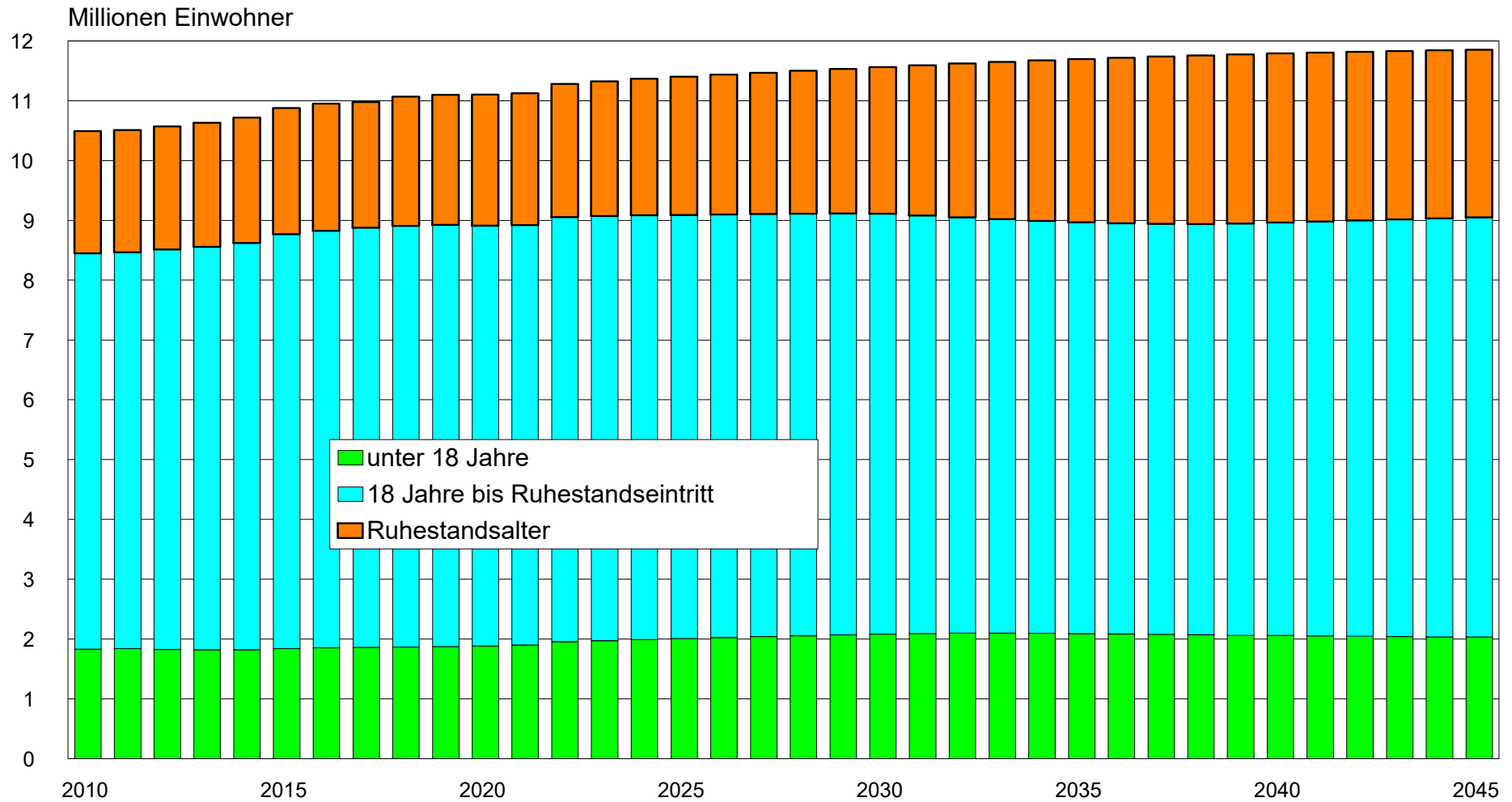
Der Blick nach vorne

Wie könnte es weitergehen?

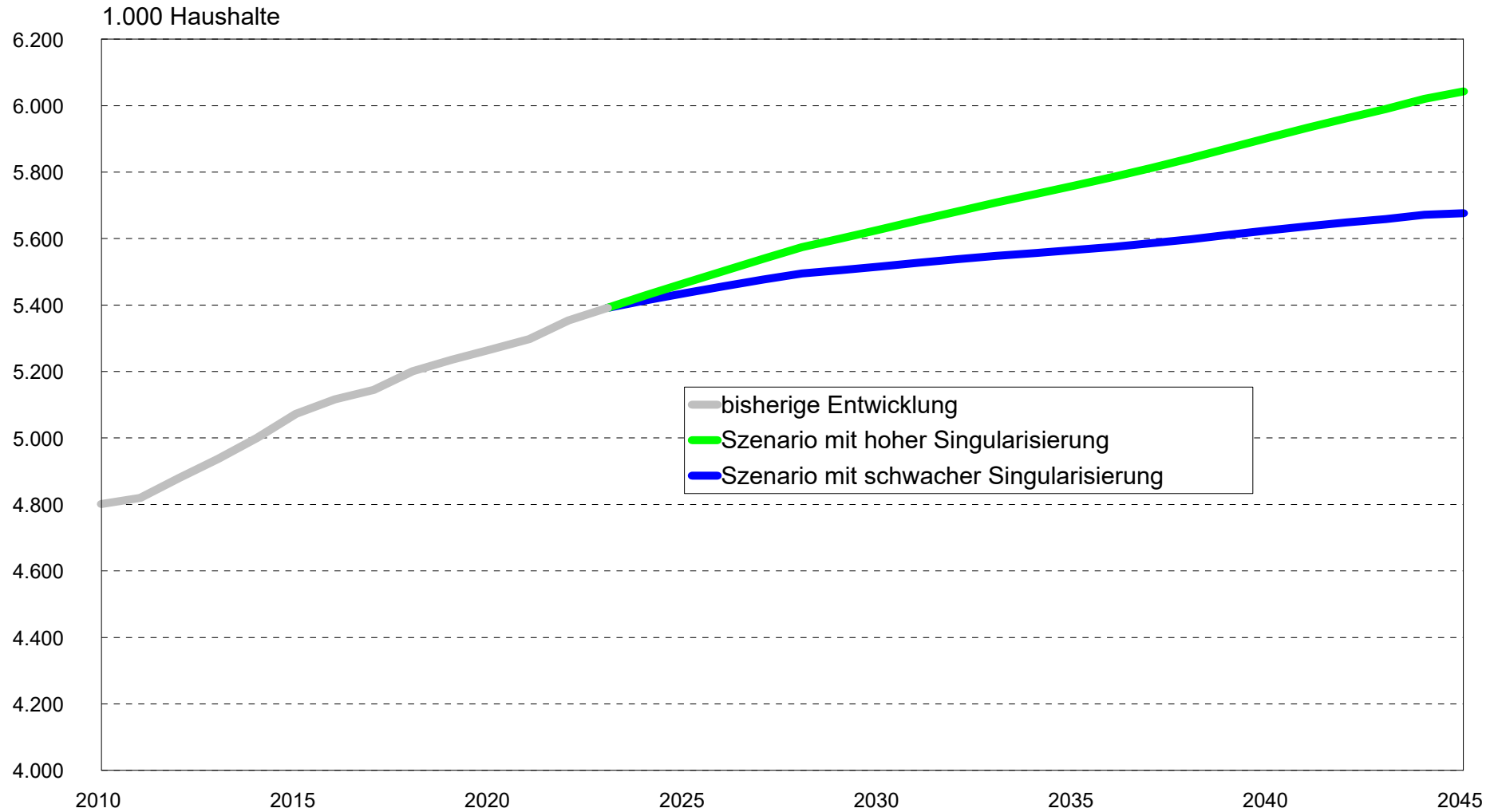
Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis 2045 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 48.000 Personen ab 2024



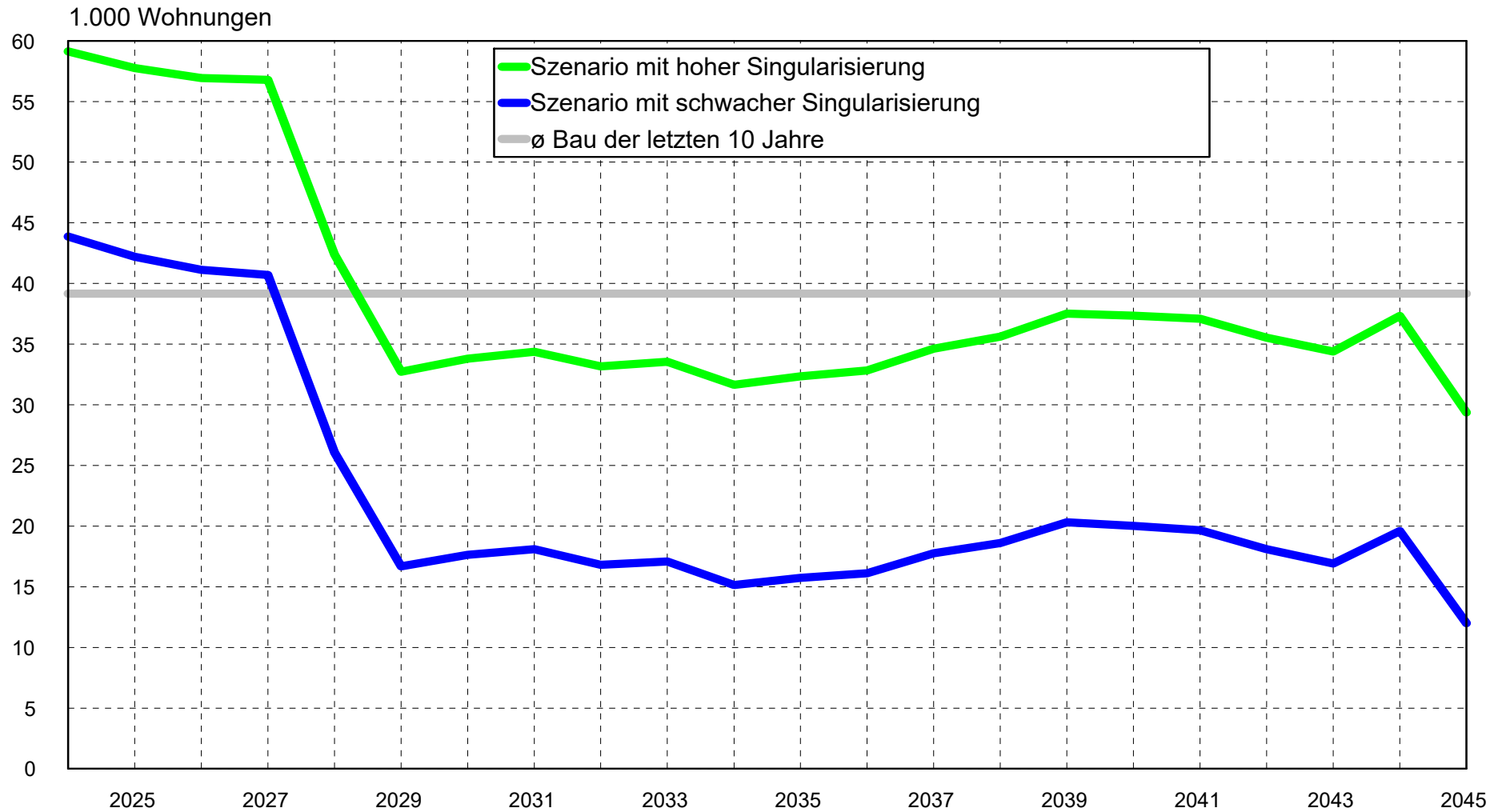
Entwicklung der Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2045 nach Altersgruppen



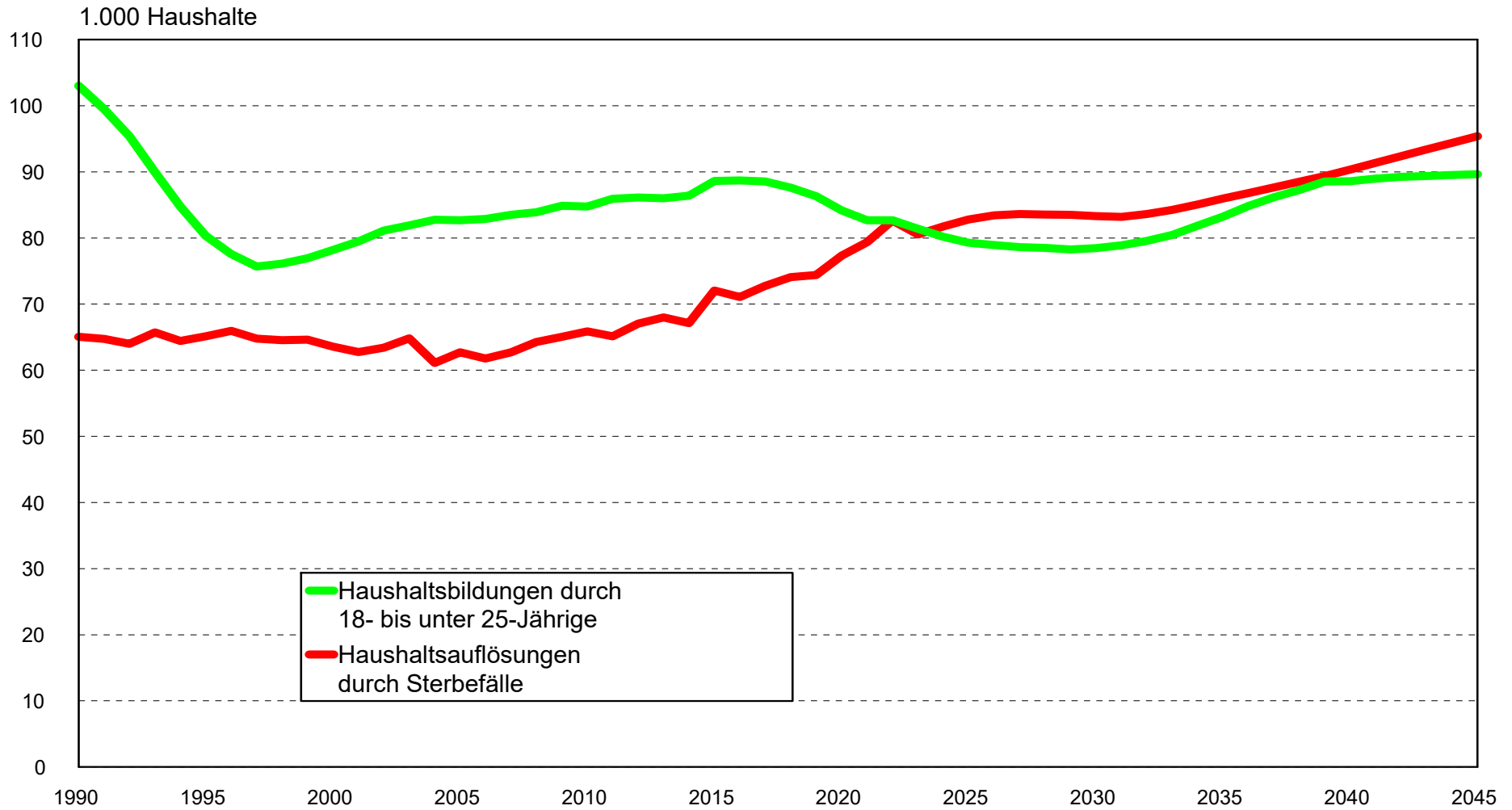
Entwicklung der privaten Haushalte in Baden-Württemberg bis 2045



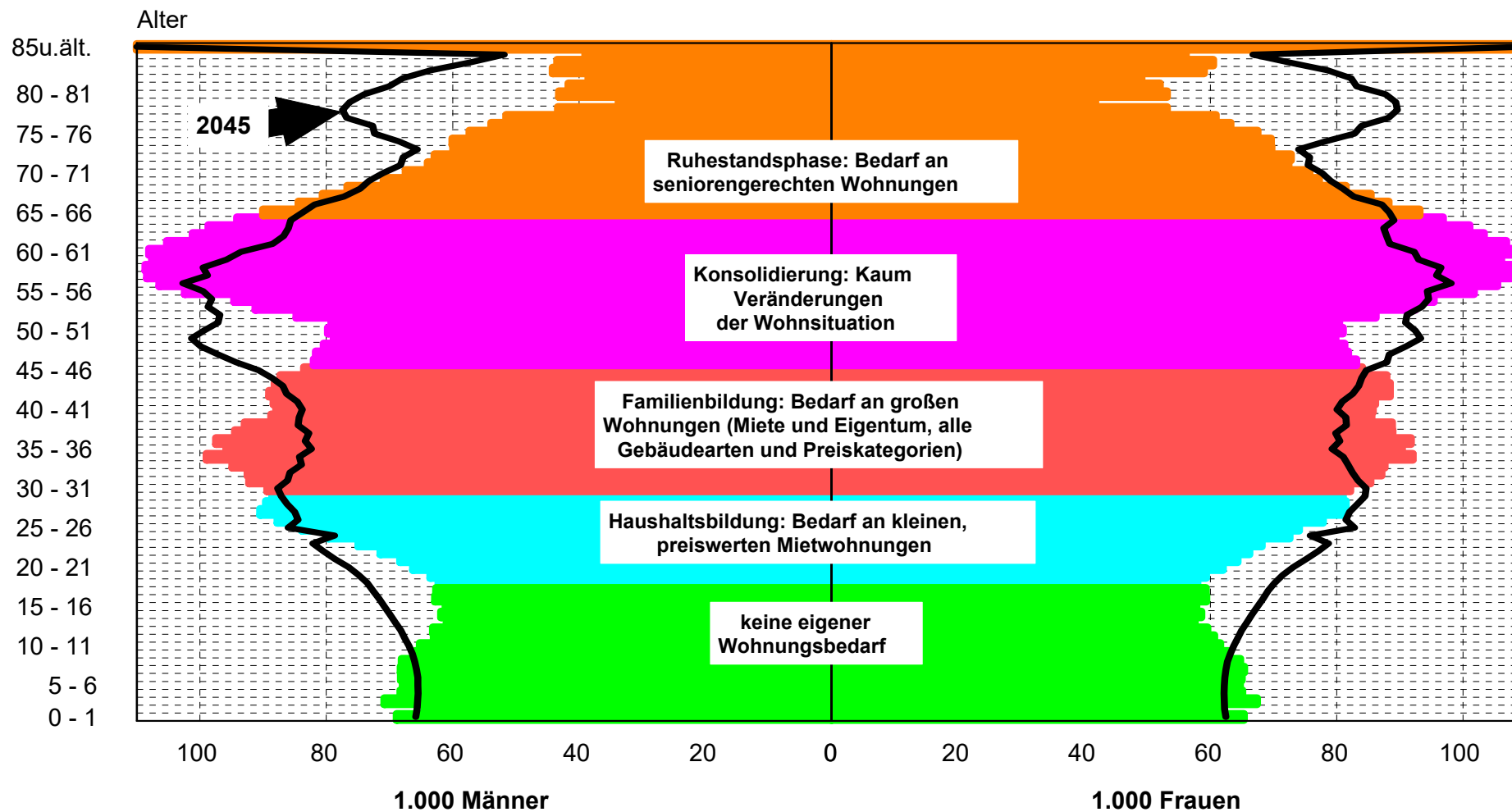
Demografischer Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2045



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.

