

Herzlich Willkommen

zur Frühjahrstagung der KoWo in Waiblingen

WLAN Zugang
Landratsamt Besucher – Reiter Veranstaltung
Passwort: Willkommen

Eröffnung und Begrüßung

Dr. Frank Pinsler

KoWo-Vorsitzender

Impuls

„Beschleunigen, Erleichtern, Möglichmachen: Planen und Bauen in Baden-Württemberg“

Ministerin Nicole Razavi MdL

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Grußwort

Dr. Richard Sigel
Landrat Rems-Murr-Kreis

LANDRATSAMT | POLITIK

Herzlich Willkommen im Rems-Murr-Kreis

KoWo-Frühjahrstagung am 12. April 2024



REMS-MURR-KREIS

Vorstellung der Kreisbaugruppe „75 Jahre Kreisbaugruppe als Dienstleister des Landkreises“

Dirk Braune

Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH



REMS-MURR-KREIS



DIE KREISBAUGRUPPE

RÄUME FÜR MENSCHEN.

75 Jahre als Dienstleister des Landkreises

Dirk Braune

Geschäftsführer | Vorsitzender der Geschäftsführung

Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH



Kurzvorstellung der KREISBAUGRUPPE



Gründung Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH:

Zur Linderung der Wohnungsnot im Jahr 1949



Gesellschafter: Hauptgesellschafter Rems-Murr-Kreis (94,9 %)

sowie fünf weitere Gesellschafter



Tätigkeitsfelder und Aufgaben:

Mietwohnungsbau und Bauträgermaßnahmen

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Baulandentwicklung

Miet- und WEG-Verwaltung, Dienstleistungen für Dritte

Unterhaltung von Schul- und Verwaltungsgebäuden

Flüchtlingsunterkünfte

Gesundheitszentren, Parkieranlagen

Infrastruktur und Gewerbe

Zahlen, Daten und Fakten



331,77 Mio. €
Bilanzsumme
KREISBAUGRUPPE
(Stand 31.12.2022)



rd. 59.740 m²
Wohnfläche
(Stand 30.06.2023)



3.015 Immobilien
in WEG-Verwaltung
Eigentumswohnungen &
Gewerbeeinheiten (Stand 30.06.2023)



1.007
Mietwohnungen
im Bestand
(Stand 30.06.2023)



7,74 €/m²-Wfl.
Ø-Miete im Wohnungsbestand
(Stand 31.12.2022)



rd. 35,50 Mio. €
Investitionsvolumen
der **KREISBAUGRUPPE** 2022



247,20 Mio. €
Anlagevermögen
KREISBAUGRUPPE
(Stand 31.12.2022)



120
Mitarbeitende
106 Gewerbeeinheiten im Bestand
mit **rd. 51.211 m²** Fläche
(Stand 31.12.2023)

Das Unternehmen ist entlang der Zielstellungen kontinuierlich gewachsen



Im Jahr 2003 Gründung der RMHS als Dienstleister für Haus- und Garten



- Gründung gemeinsam mit fünf weiteren Wohnungsunternehmen aus dem Landkreis (heute 4 Gesellschafter)
- Gemeinsame Ausbildung von Immobilienkauffleuten
- Dienstleister für Renovierung u. Sanierung, Hausmeister- und Reinigungsservice, Garten- und Landschaftsbau, Leitungswasser- und Brandschäden, usw.



Gründung der Gesundheitsgesellschaften im Jahr 2004, um die flächendeckende ärztliche Versorgung im Landkreis zu stärken.

Foto: Gesundheitszentrum in Winnenden



Gründung der RMIM im Jahr 2005, um die kommunalen Gebäude zu bewirtschaften und dauerhaft zu unterhalten.

Foto: Berufsschulzentrum Waiblingen



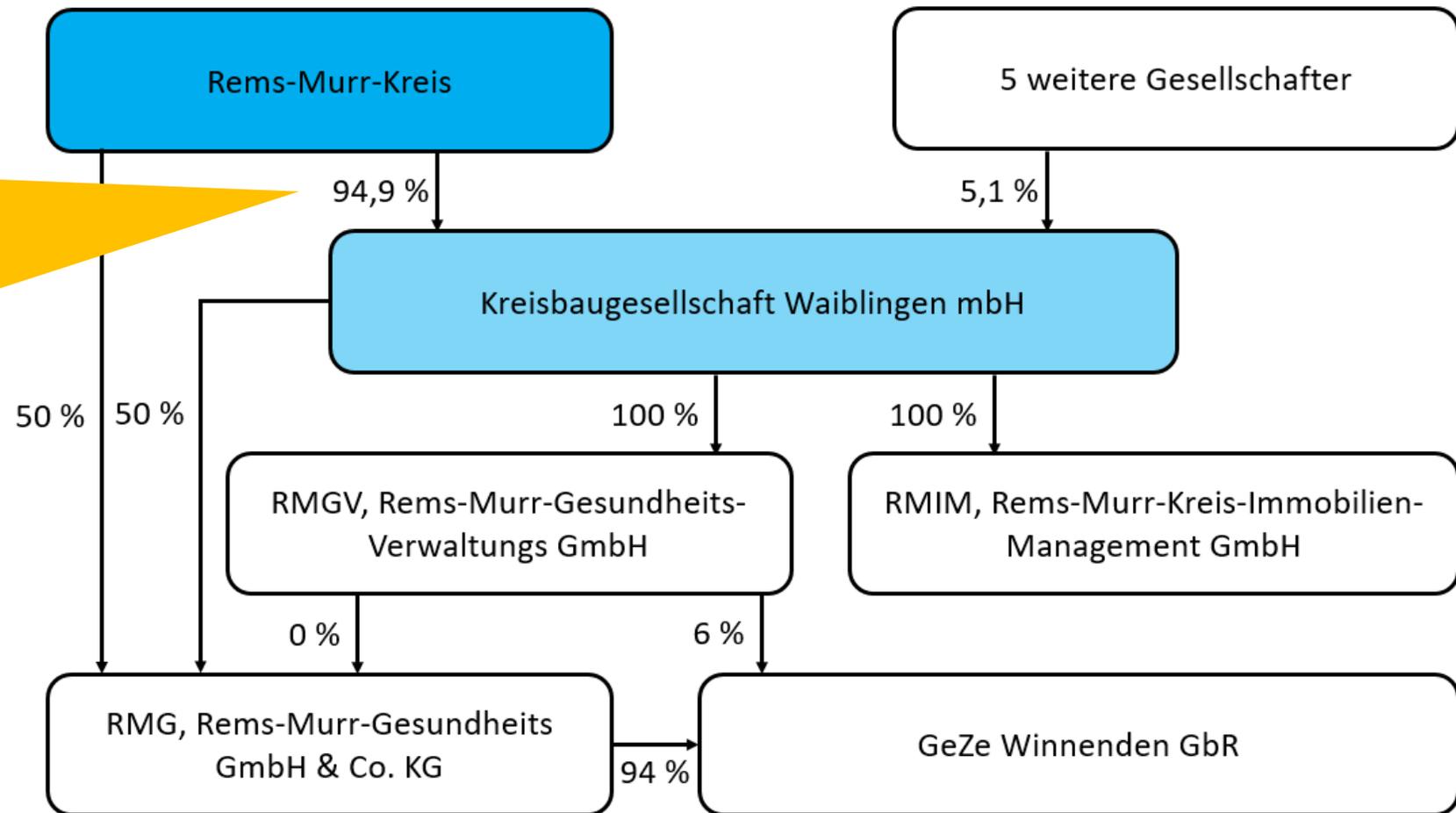
*„Wenn wir keine Kreisbau
hätten, müssten wir eine
gründen“*

Aufsichtsratsvorsitzender Landrat Horst Lässig
anlässlich des 50-jährigen Jubiläums



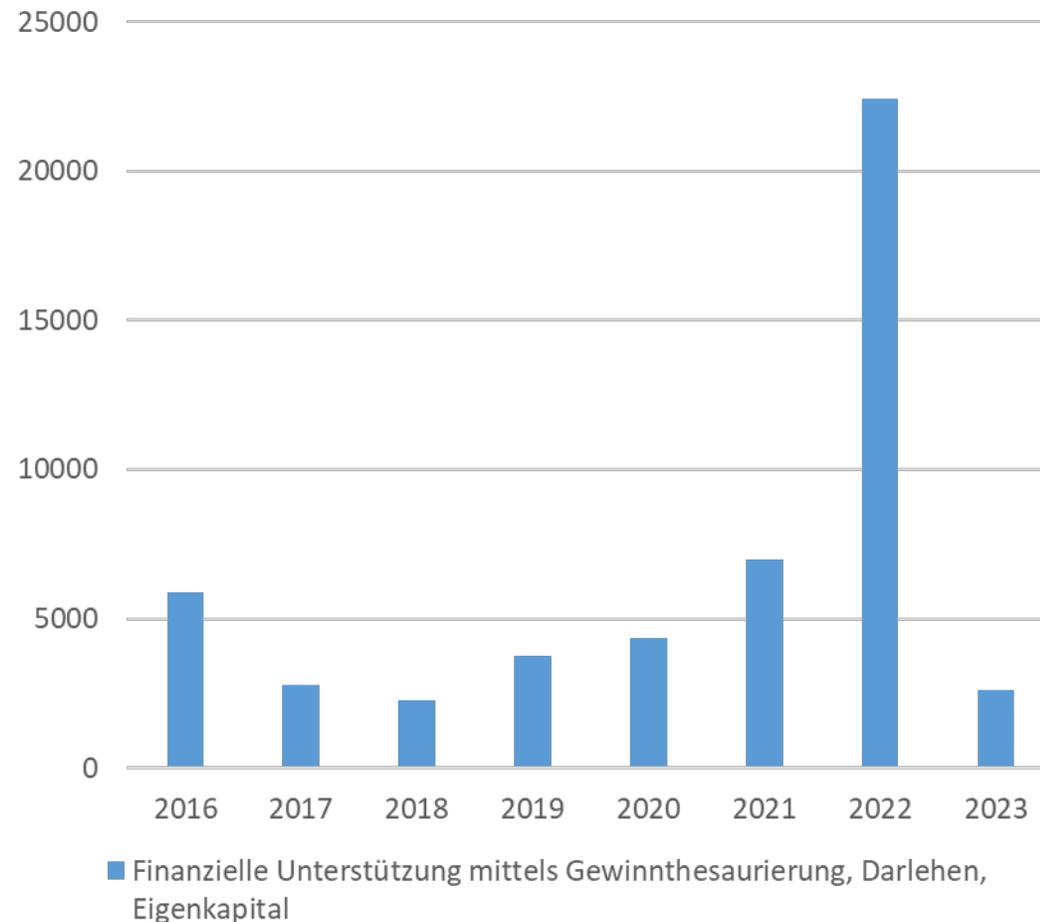
Im Rahmen des Wachstums wurde auch die Gesellschafterstruktur angepasst

Alleinstellungsmerkmal:
Kein weiterer Landkreis in Baden-Württemberg ist Hauptgesellschafter eines Wohnungsbaunternehmens!





Vielfältige Herausforderungen benötigen (finanzielle) Unterstützung



Der Landkreis hat dazu seit 2016 insgesamt über 51,1 Mio. Euro in seine KREISBAUGRUPPE investiert

Über:

- Eigenkapital
- Darlehen
- Gewinnthesaurierung

„Partnerschaft und Kooperation sind zwei wesentliche Aspekte“



Foto: Einweihung Haus E in Winnenden Oktober 2023

- **Verlässlichkeit** und **Wertschätzung** der Partner, fairer Umgang miteinander insbesondere mit dem Landkreis und seinen Städten / Kommunen
- **Kooperationen** sind eine Notwendigkeit. Chance verschiedene Stärken zu bündeln. Bspw. Expertise der anderen Wohnungsunternehmen oder Bauträger nutzen.

Bereits zwei Wohnbaugipfel veranstaltet, um mit allen Akteuren im Kreis zu einem gemeinsamen Austausch zu kommen.



Backnang



Schorndorf

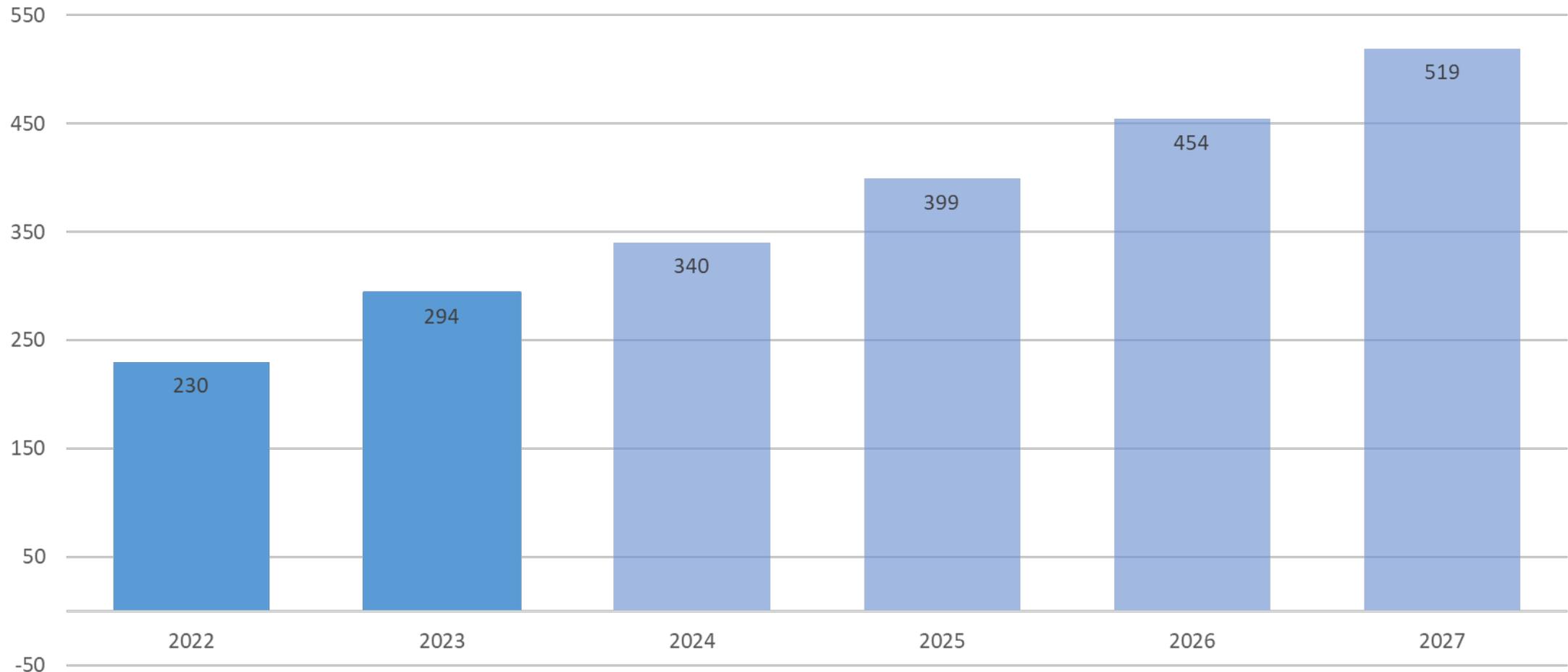
Bereits 2017 wurde das erste Mietwohnungsbauprogramm beschlossen



- Auftrag: Bau von insgesamt 500 bezahlbaren Mietwohnungen bis 2027
- Öffentlich geförderte Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderprogramm und Miete 33 % unter ortsüblicher Miete
- Kooperation mit den Kommunen (z.B. kommunale Erbbaurechte)
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte (KfW-Standard, Photovoltaik, Mobilitätskonzepte)



500 Mietwohnungsbauprogramm: Mehr als die Hälfte geschafft



Grafik: Anzahl öffentlich geförderter Mietwohnungen aus Wohnungsbauprogramm



Im Jahr 2022 zusätzlich Strategieverweiterung beschlossen für noch mehr Wohnraum auf dem freien Markt im Rems-Murr-Kreis

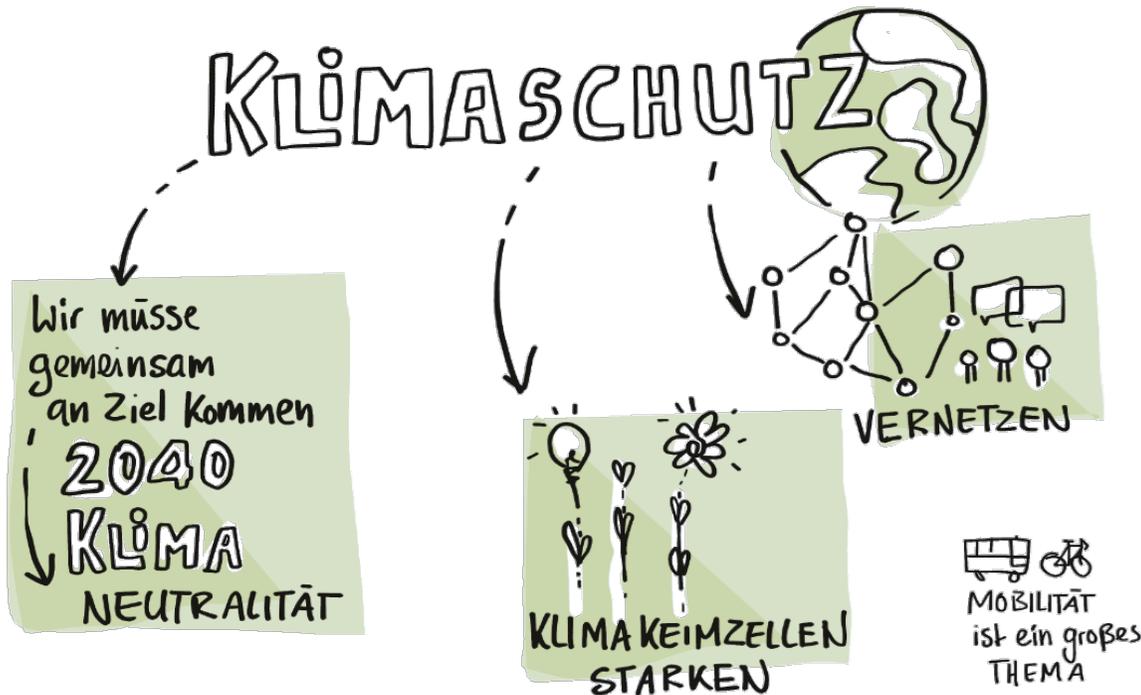
Bisherige Planung:

- Verkauf der entwickelten Flächen
- Keine Teilnahme an der zukünftigen Wertentwicklung für Landkreis und Kreisbaugruppe

Strategische Erweiterung:

- Ganzheitliche Bebauung der entwickelten Flächen durch die Kreisbaugruppe
- Wertsteigerung verbleibt im Kreiskonzern
- Angebot an günstigen Wohnungen auf dem freien Markt kann vergrößert werden
- In Planung: rd. 290 Wohneinheiten in Waiblingen und Kernen
- **Unterstützung durch Landkreis mit 20 Mio. Euro neuem Eigenkapital**

Auch der Klimaschutz ist ein großes Anliegen



- Ökologische Nachhaltigkeit über den gesamten Gebäudelebenszyklus
- Einsatz nachhaltiger Baustoffe und Rohstoffe
- Regionalität
- Berücksichtigung von Produkten und Materialien
- Vermeidung von umweltbelastenden Stoffen, Materialien und Prozessen



Kreisverwaltung: Bis zum Jahr 2030 zum emissionsfreien Gebäudebestand

- Schaffung einer neuen Stelle für Energiemanagement
- Über ein regelmäßiges Reporting wird der aktuelle Stand festgehalten
- Im Jahr 2023 konnten durch alle Maßnahmen an den Kreisliegenschaften rd. 242 t CO₂-Äquivalent (CO₂e) eingespart werden
- Dafür wurden in 2023 rd. 4,6 Mio. Euro durch den Landkreis investiert und über die RMIM verbaut

DER GEPLANTE DEKARBONISIERUNGSPFAD BIS 2030

Um die ambitionierten Klimaziele hinsichtlich eines emissionsfreien kreis eigenen Gebäudebestands zu erreichen, wurde im Jahr 2022 der Ist-Zustand in Sachen Energieverbrauch und Schadstoffausstoß der entsprechenden Liegenschaften ermittelt. Diese Werte dienen als Ausgangspunkt für die Evaluierung der erfolgten Maßnahmen zur Verbesserung der Klimabilanz.

Für die Verwaltungsgebäude wurde bei einem Energieverbrauch von rund 3,7 Mio. kWh/Jahr sowie etwa 800 MWh/Jahr, für die Straßenmeistereien ein CO₂-Ausstoß von rund 634 t CO₂e pro Jahr ermittelt. Durch den Betrieb der Schulen mit etwa 14,2 Mio. kWh/Jahr wurden im Jahr 2019 weitere 5.070 t CO₂e emittiert. Die Rems-Murr-Kliniken weisen einen CO₂-Ausstoß von 7.857 t CO₂e bei einem Energieverbrauch von rund 40 Mio. kWh/Jahr für das Jahr 2019

auf. Durch die Liegenschaften der AWRM werden 2019 zusätzlich 579 t CO₂e bei einem Verbrauch von 2 Mio. kWh/Jahr ermittelt. In Summe ergibt sich daraus ein CO₂-Ausstoß von 12.134 t CO₂e pro Jahr.

Diesem CO₂-Ausstoß standen CO₂-Einsparungen aus den Energieerzeugungsanlagen der AWRM in Höhe von rund 6.415 t CO₂e pro Jahr entgegen, die aus der Energiegewinnung der Biogewerksanlage und den Photovoltaik-Freiflächenanlagen resultieren. In der Gesamtbetrachtung wird das Ziel der Klimaneutralität vor allem im Hinblick auf die Mitberücksichtigung der Rems-Murr-Kliniken noch nicht erreicht.

Da die aufgeführten Maßnahmen/Erweiterungspakete weitreichend die einzelnen Bausubstanzen betreffen, können diese Maßnahmen nur in Eigentumsobjekten durchgeführt werden.

CO₂-BILANZ DER LANDKREISVERWALTUNG, SEINER SCHULEN UND TOCHTERUNTERNEHMEN 2018/19



* CO₂-Emissionswerte Verwaltungsgebäude Basisjahr 2019 ohne Berücksichtigung der stromseitigen CO₂-Emissionen
** CO₂-Emissionswerte Schulen Basisjahr 2019 mit Berücksichtigung der stromseitigen CO₂-Emissionen

DEKARBONISIERUNG DER LANDKREISVERWALTUNG, DER KREISEIGENEN SCHULEN UND TOCHTERUNTERNEHMEN BIS 2030



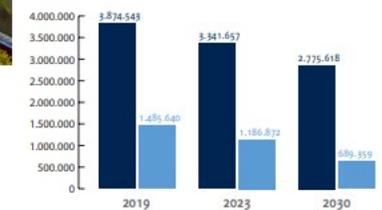
NACHHALTIGKEITS-REPORT 2023



BERUFLICHES SCHULZENTRUM WAIBLINGEN

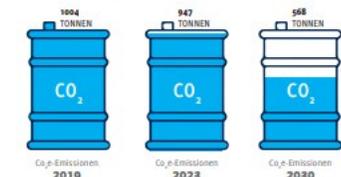
Energetische Themen:

Entwicklung des Energieverbrauchs (Strom- und Wärme) in kWh:



* Die Wärme wird aus Gas, Holzpellets und Heizöl gewonnen
** 2023: Strom- und Wärmeverbrauch steigt durch teilweise Belegung der Sporthallen mit Flüchtlingen. Durch den vorübergehenden Ausfall der Pelletsheizung wurde mehr Erdgas für die Wärmeversorgung benötigt.

Entwicklung der CO₂-Emissionen:



Icon	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Berufliches Schulzentrum Waiblingen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



Für den Gebäudebestand der KREISBAUGRUPPE wurde ebenfalls eine Klimaroadmap ausgearbeitet

1 Portfolioanalyse

Ist-Analyse und Richtungssetzung

- Datenbeschaffung & -plausibilisierung
- Ist-Analyse & Bewertung: Handlungsbedarfe, Chancen & Risiken
- Strategievarianten & Maßnahmen für die Portfoliodekarbonisierung
- Finanzielle Grobbewertung

2 Klimaroadmap

Erarbeitung der bestgeeigneten Dekarbonisierungsstrategie

- Detail-Quantifizierung & „wirkungsoptimaler“ Maßnahmenmix je Gebäude
- Dekarbonisierungsstrategie und Gesamtoptimierung des Maßnahmenmixes auf Portfolioebene: Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit
- Zeitliche Planung der Maßnahmenumsetzung
- Finanzielle Planung

3 Umsetzung

Umsetzung der Maßnahmen

- Fördermittelbeantragung für die operative Umsetzung
- Schnelle Erfolge: Photovoltaik, Heizungstausch, Betriebsoptimierung, ...
- Besonders dringliche Sanierungen
- Quartierslösungen
- Kontinuierliches Monitoring und Reporting
- ...

Das Ergebnis all dieser Anstrengungen kann sich sehen lassen



**Winnenden-Schiefersee, Haus E
Nominierung „Wohnbauten des
Jahres 2024“**

12. April 2024

www.kreisbaugruppe.de



**Wohnungsbauprogramm des Kreistages
3. Platz beim Wirtschaftspreis
Schwarzer Löwe 2023**

12. April 2024

www.kreisbaugruppe.de



**Plüderhausen, Postweg
2. Platz beim Zeitzeichen Preis
dem deutschen lokalen
Nachhaltigkeitspreis**



**Fellbach, Eisenbahnstraße
Gewinner Immobilienaward 2019
für kombinierte Wohnformen**



Winnenden, Friedrich-Jakob-Heim-Straße
Preisgewinner Deutscher Holzbaupreis 2017

12. April 2024

www.kreisbaugruppe.de



„Wir wollen motivieren und zeigen, dass vieles geht und gehen dabei als Landkreis bewusst voraus“

Aufsichtsratsvorsitzender
Landrat Dr. Richard Sigel
im Sommer 2022

Engagiert für die Menschen im Rems-Murr-Kreis



DIE KREISBAUGRUPPE
RÄUME FÜR MENSCHEN.



REMS-MURR-KREIS

„Wohnen als besondere Herausforderung in den Wachstumsregionen in Baden-Württemberg: Die Ergebnisse der aktuellen Pestel-Studie“

Matthias Günther

Geschäftsführer Pestel Institut Hannover

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

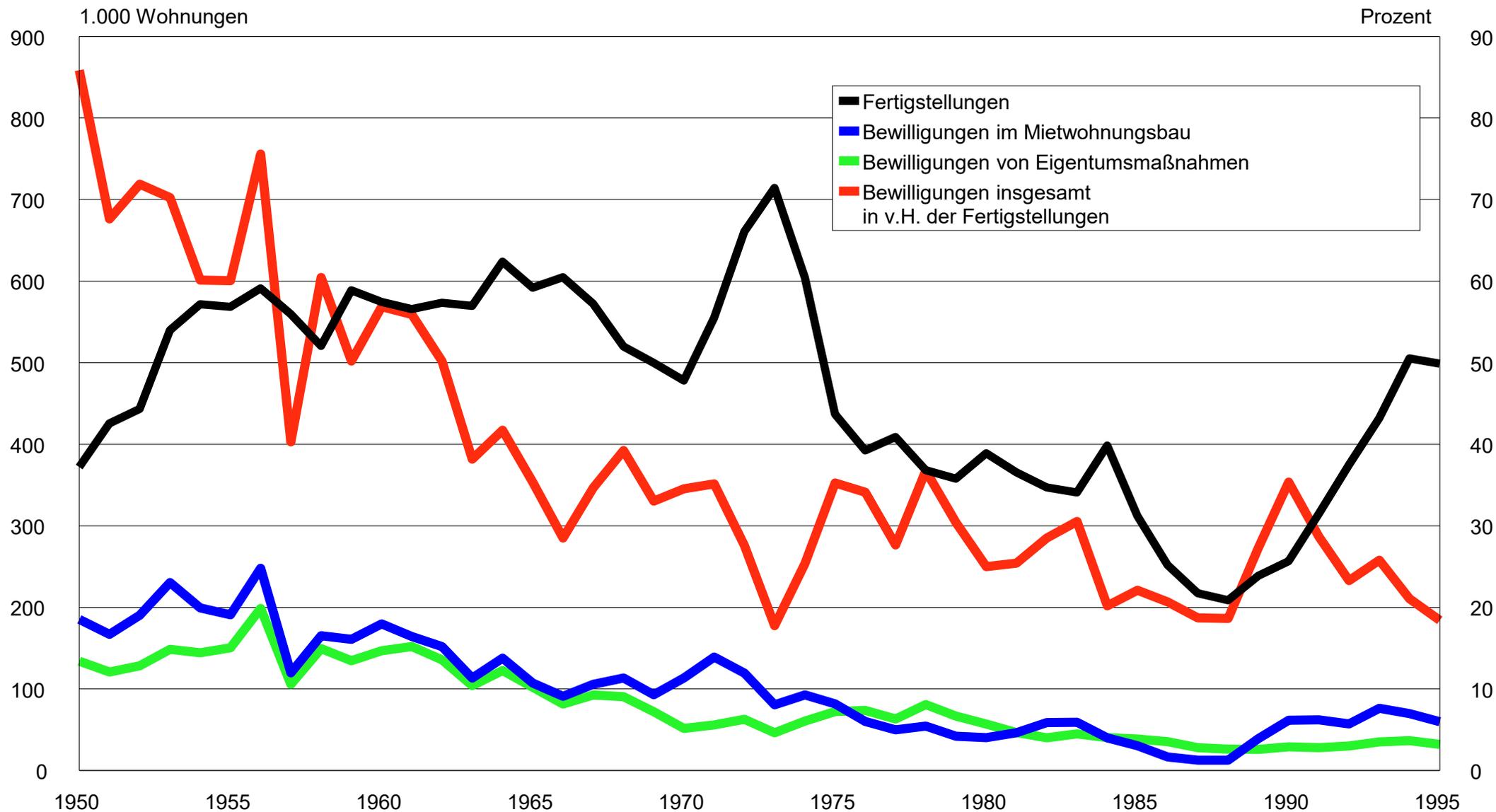
**Matthias Günther
Tel: 015903046341**

Pestel Institut GmbH

April • 2024

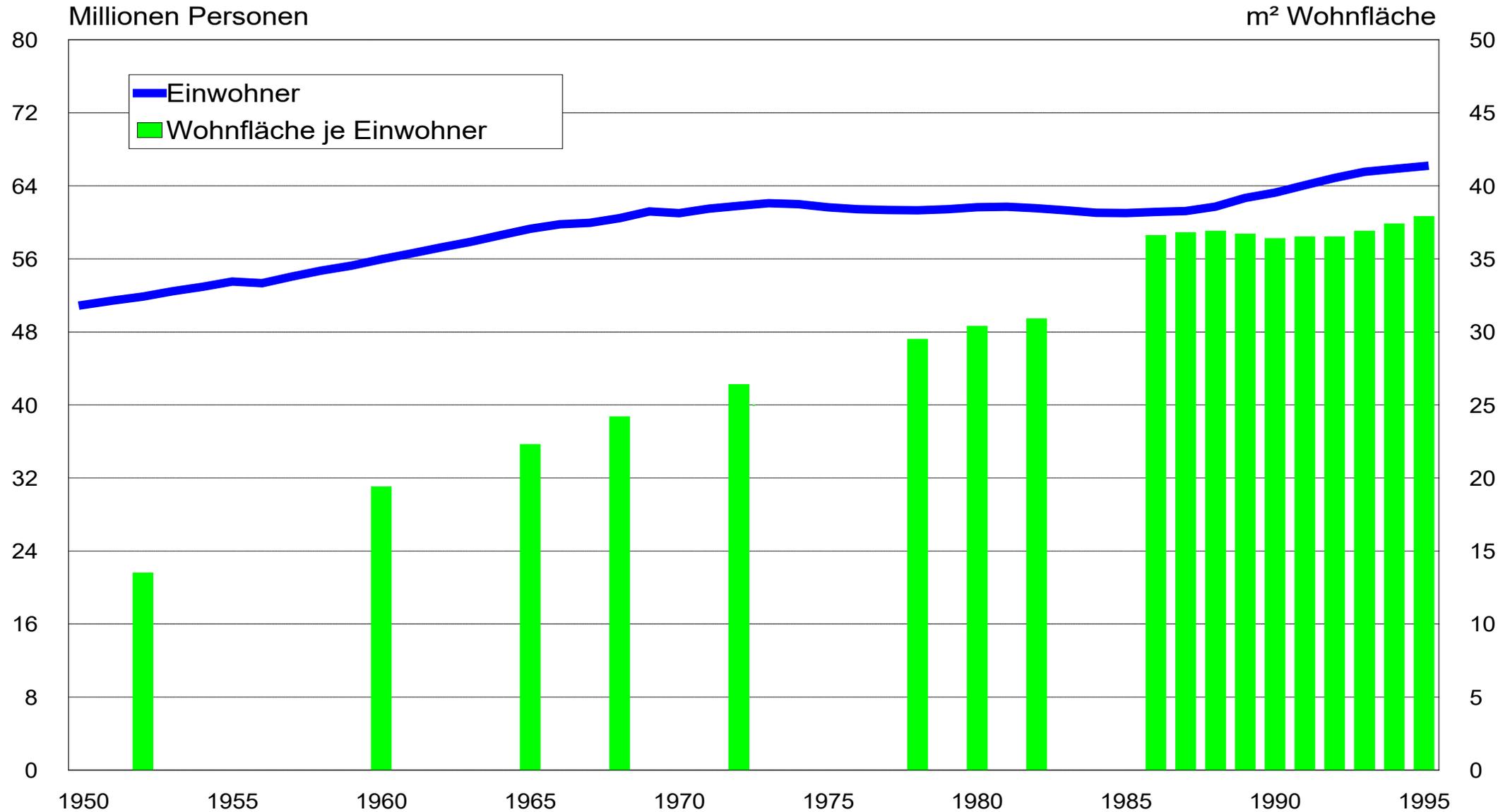
Der Blick zurück

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

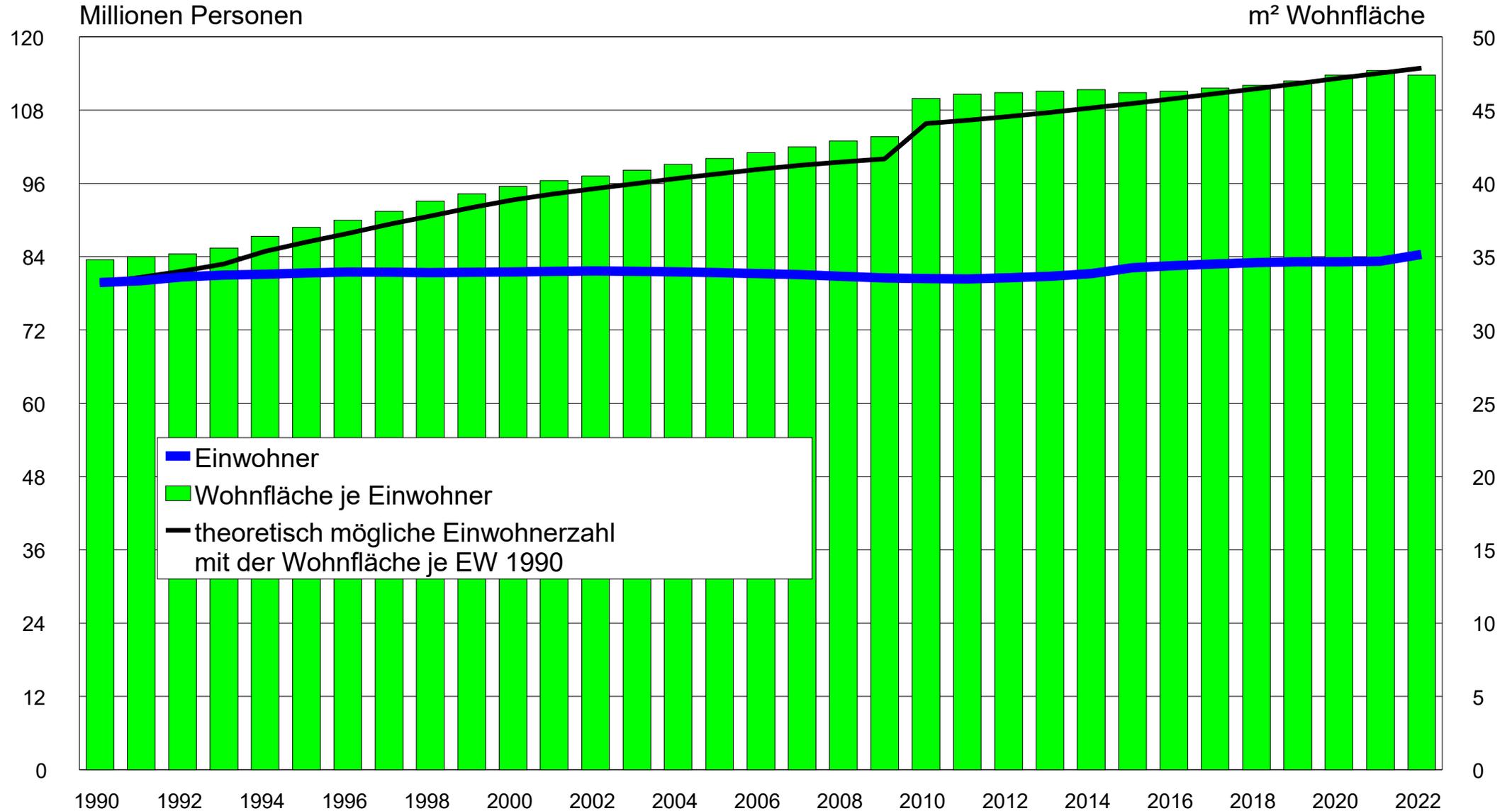


^{*)} bis 1960 ohne Saarland; bis 1952 ohne West-Berlin

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

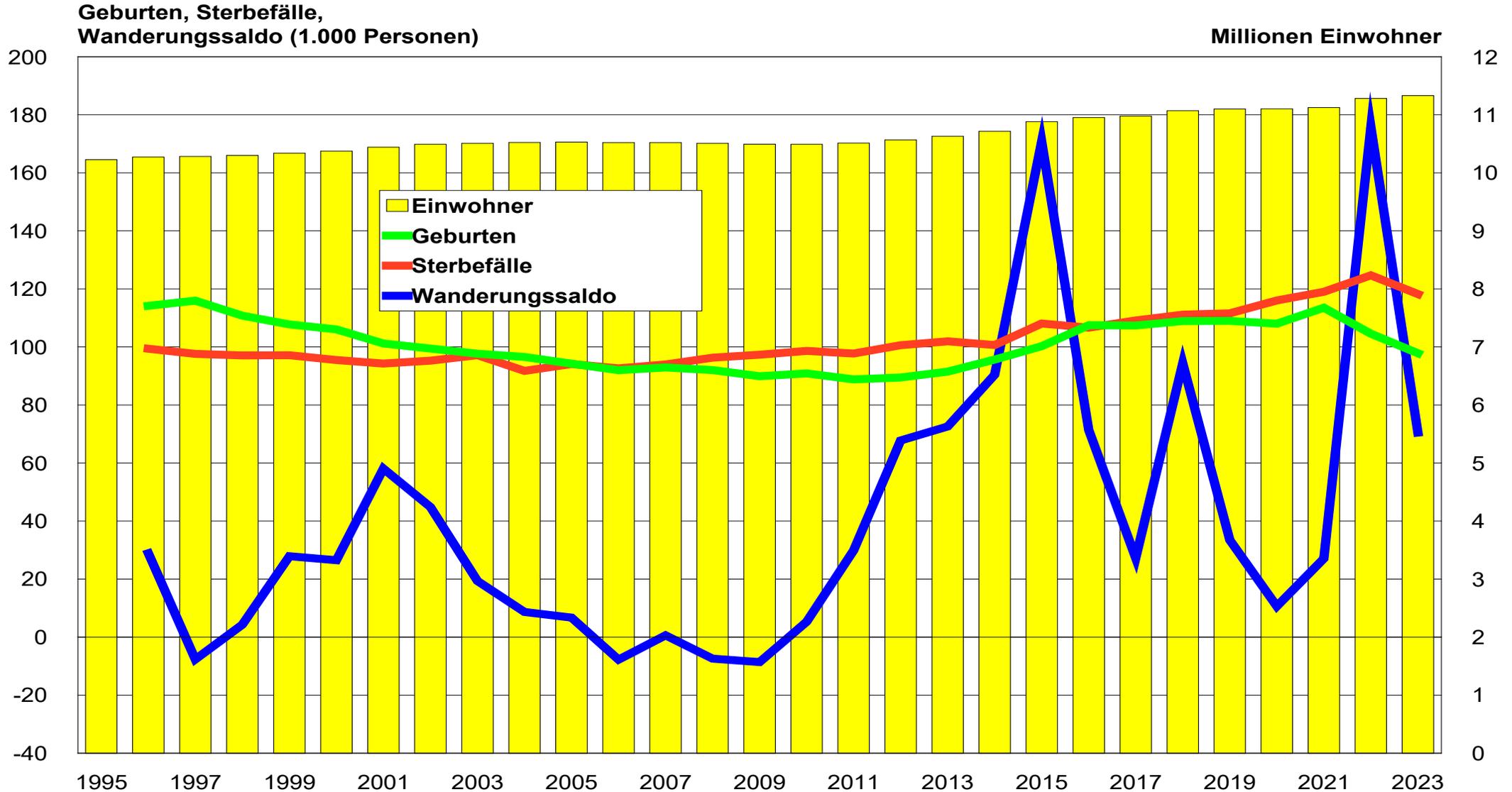


Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner in Deutschland von 1990 bis 2022



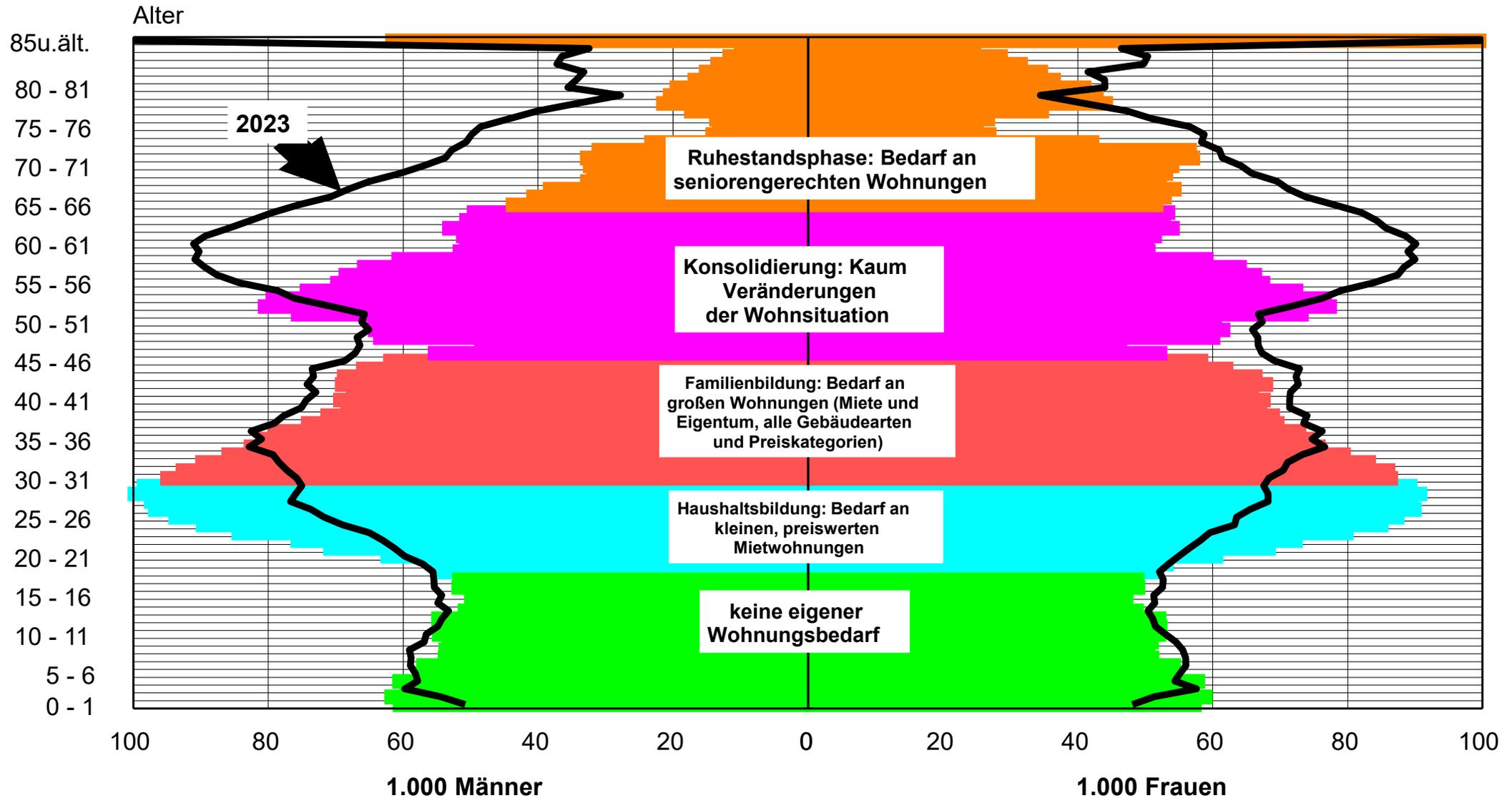
Bevölkerung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg

Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023*)



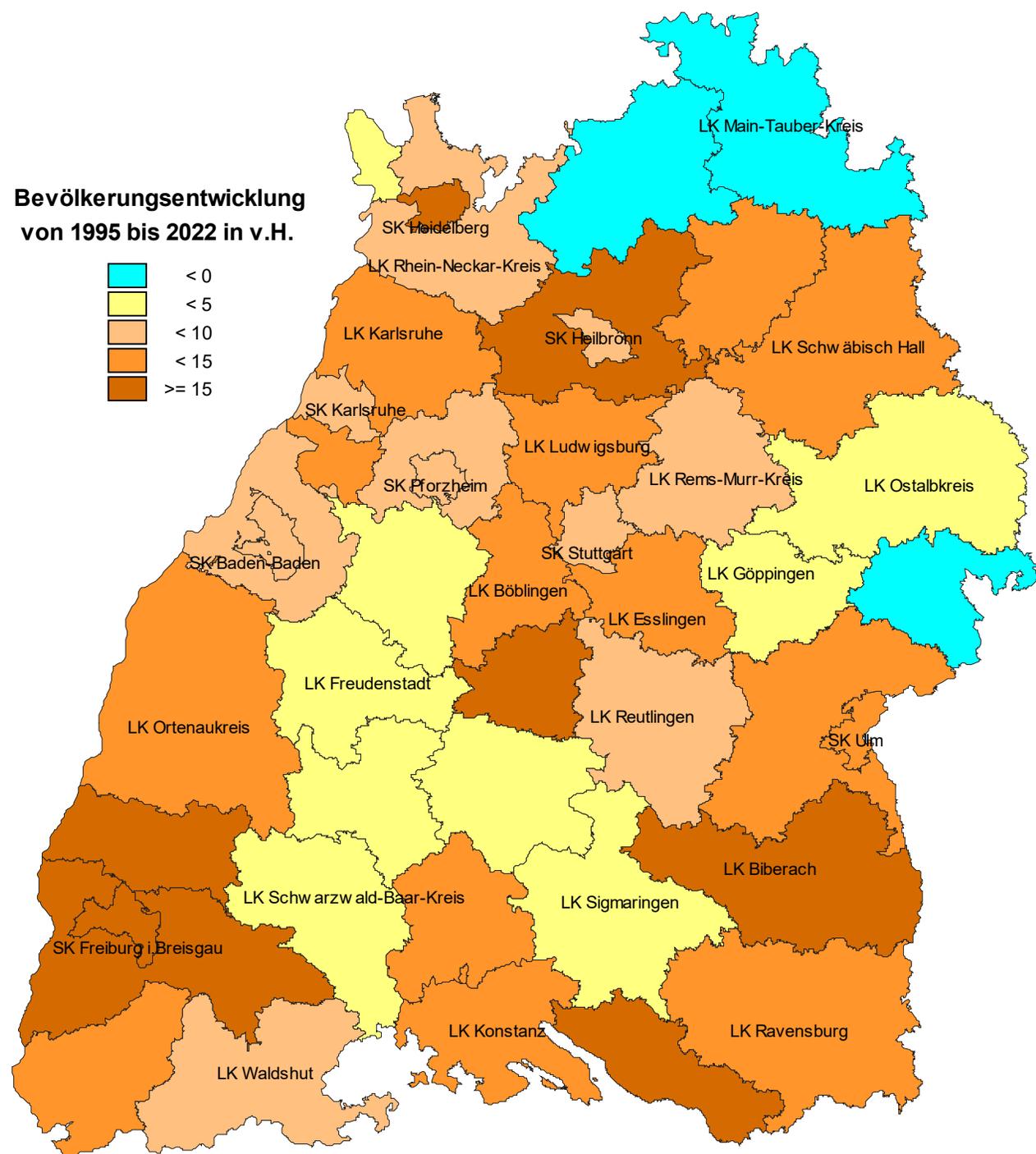
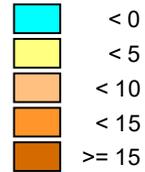
*) Werte 2023 auf der Basis der Daten Januar bis September hochgerechnet

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

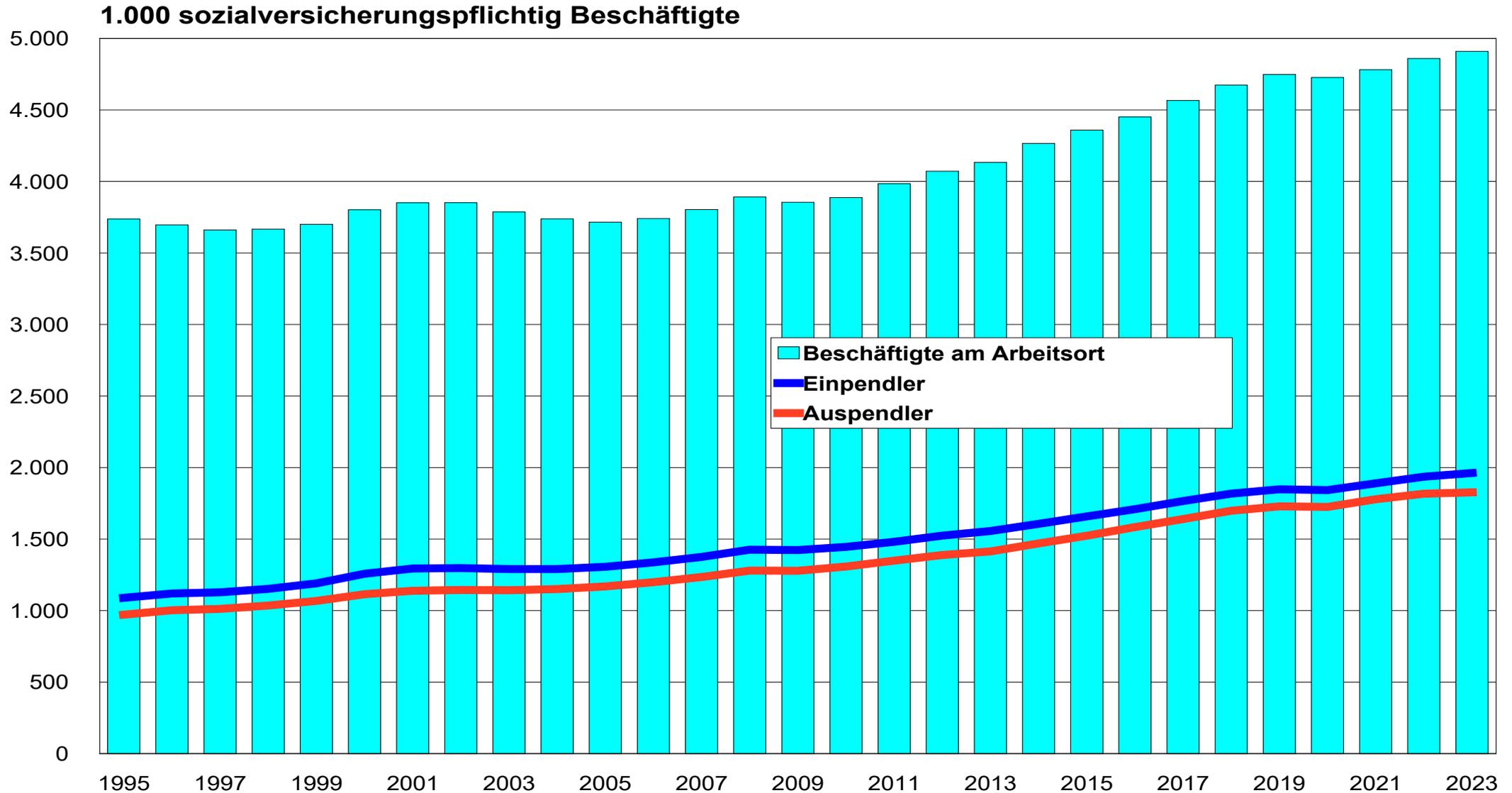


Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 1995 bis 2022 in v.H.

Bevölkerungsentwicklung
von 1995 bis 2022 in v.H.



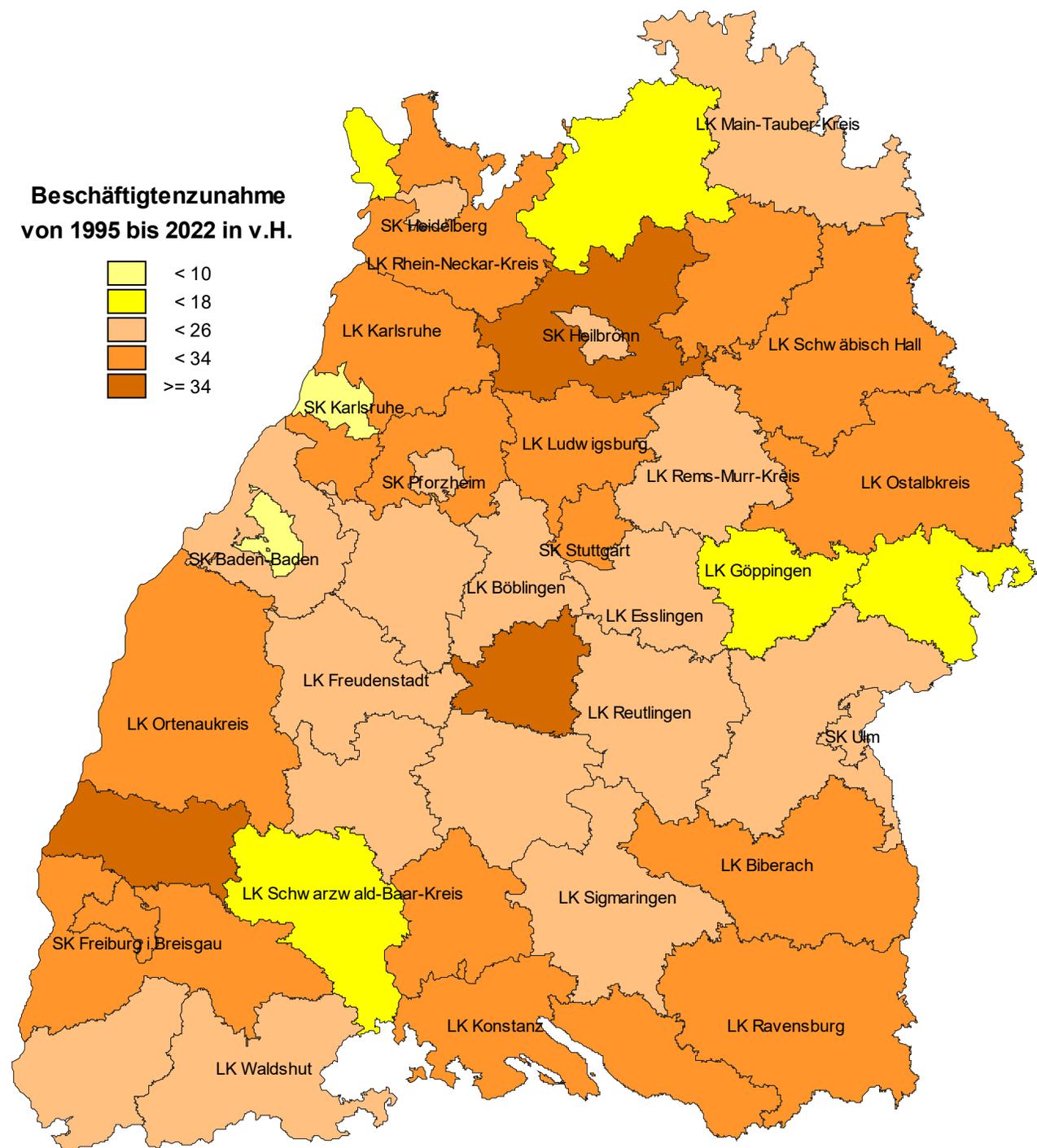
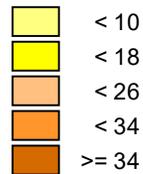
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Pendler*) in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



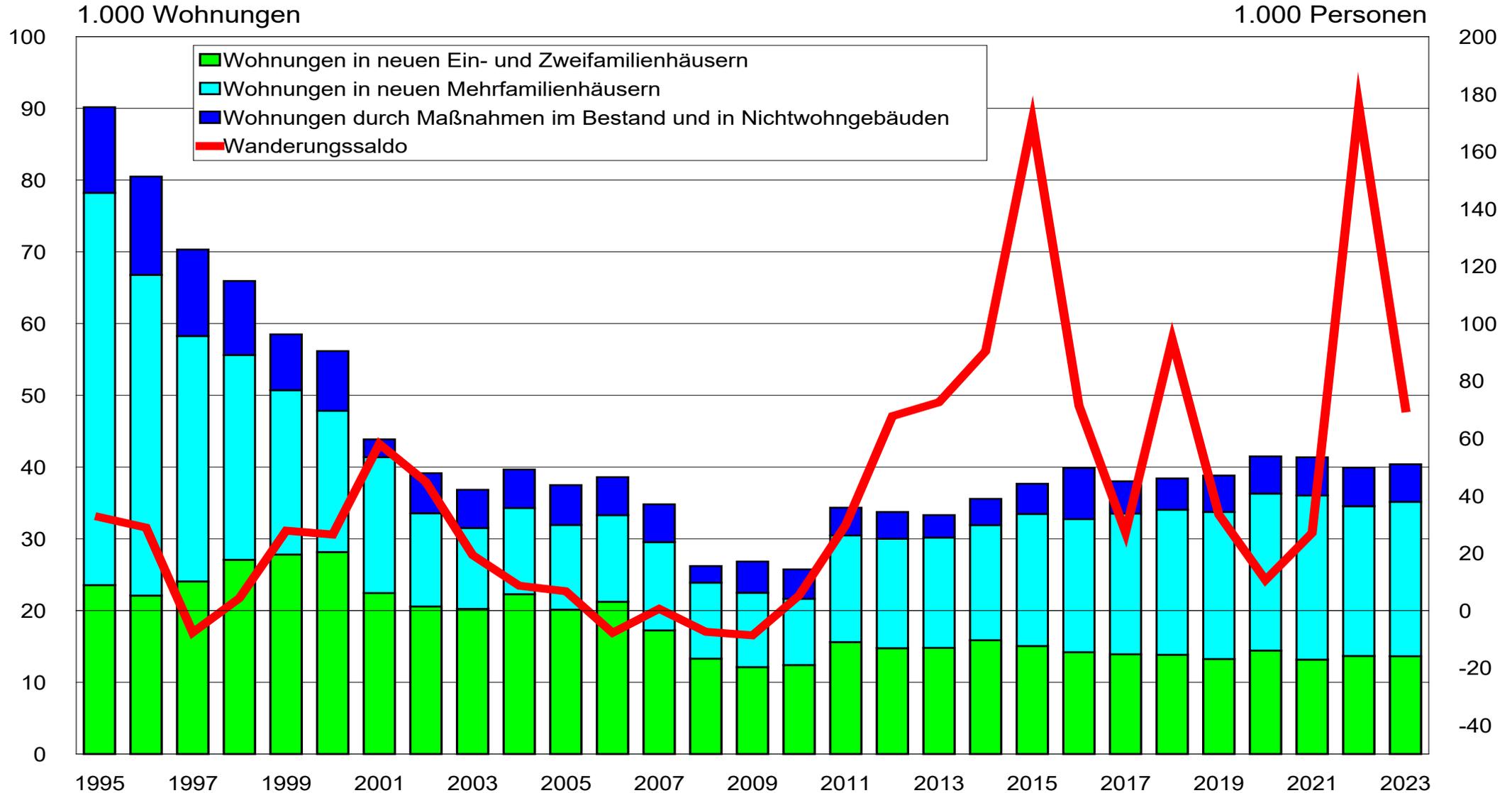
*) Pendler über die Kreisgrenzen; Werte jeweils vom Juni des Jahres

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

Beschäftigungszunahme von 1995 bis 2022 in v.H.

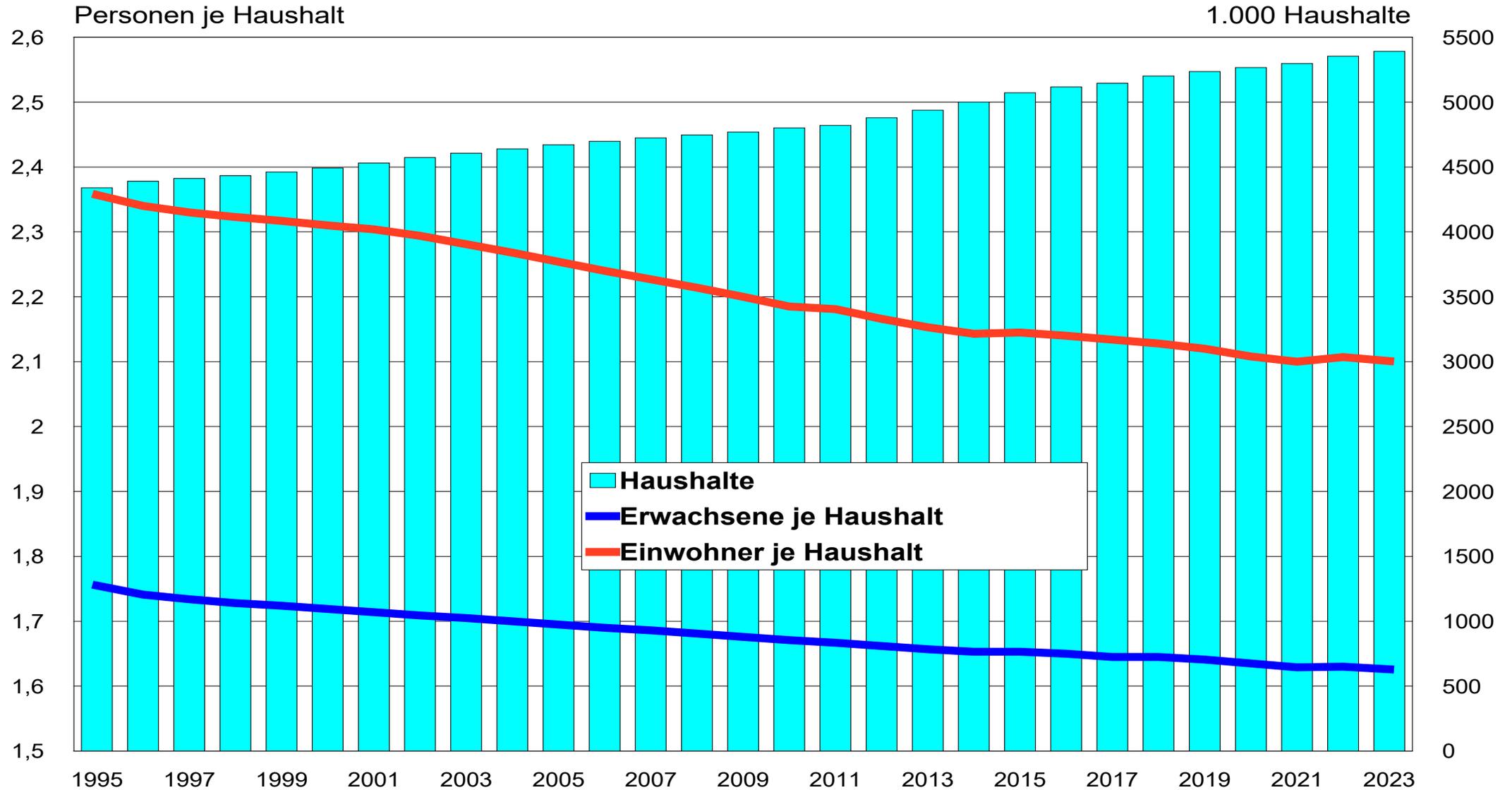


Wohnungsbau*) und Wanderungssaldo in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023

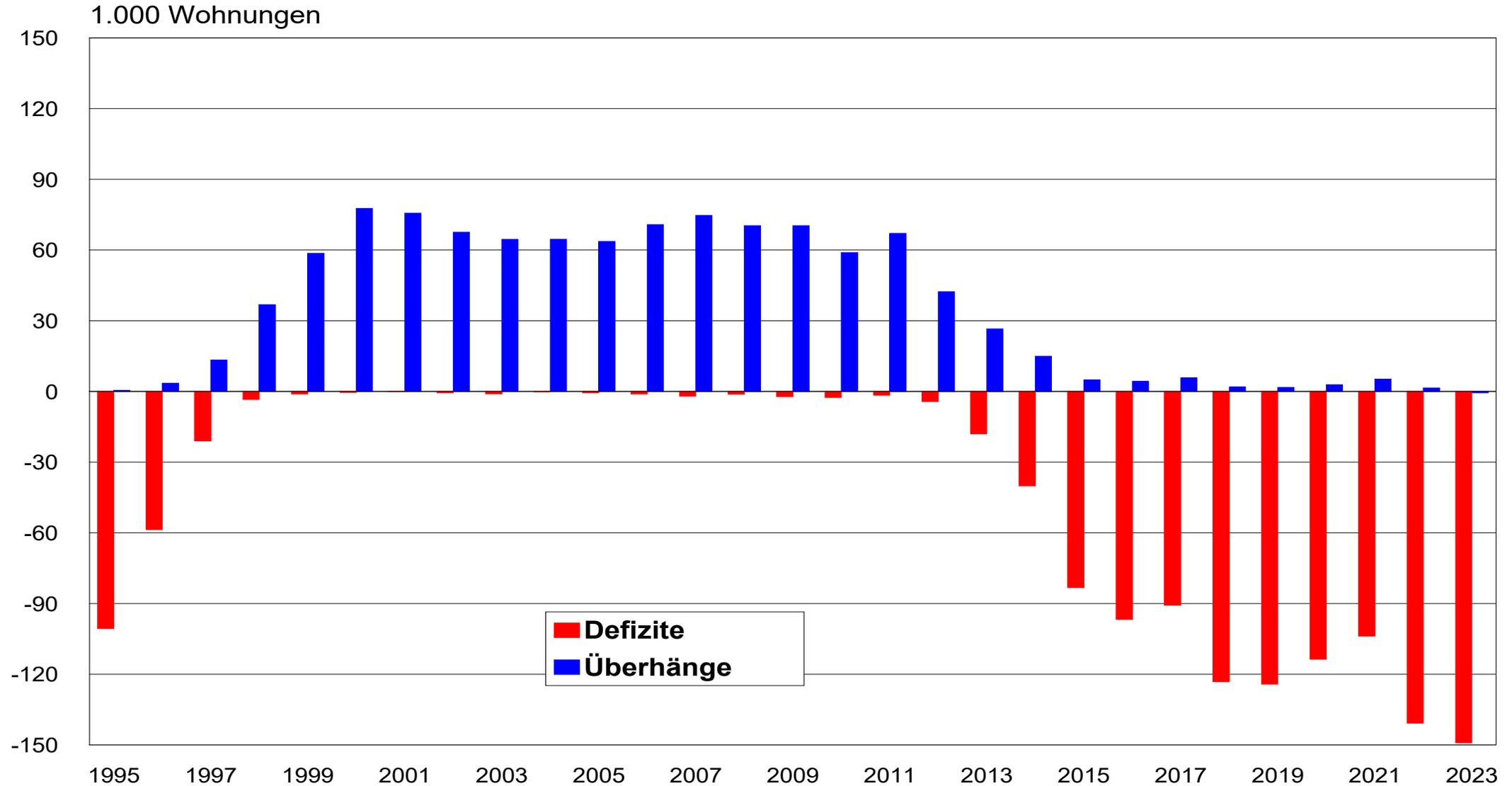


*) Ansatz für den Wohnungsbau 2023: 90% des Durchschnitts der Jahre 2019 bis 2022

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



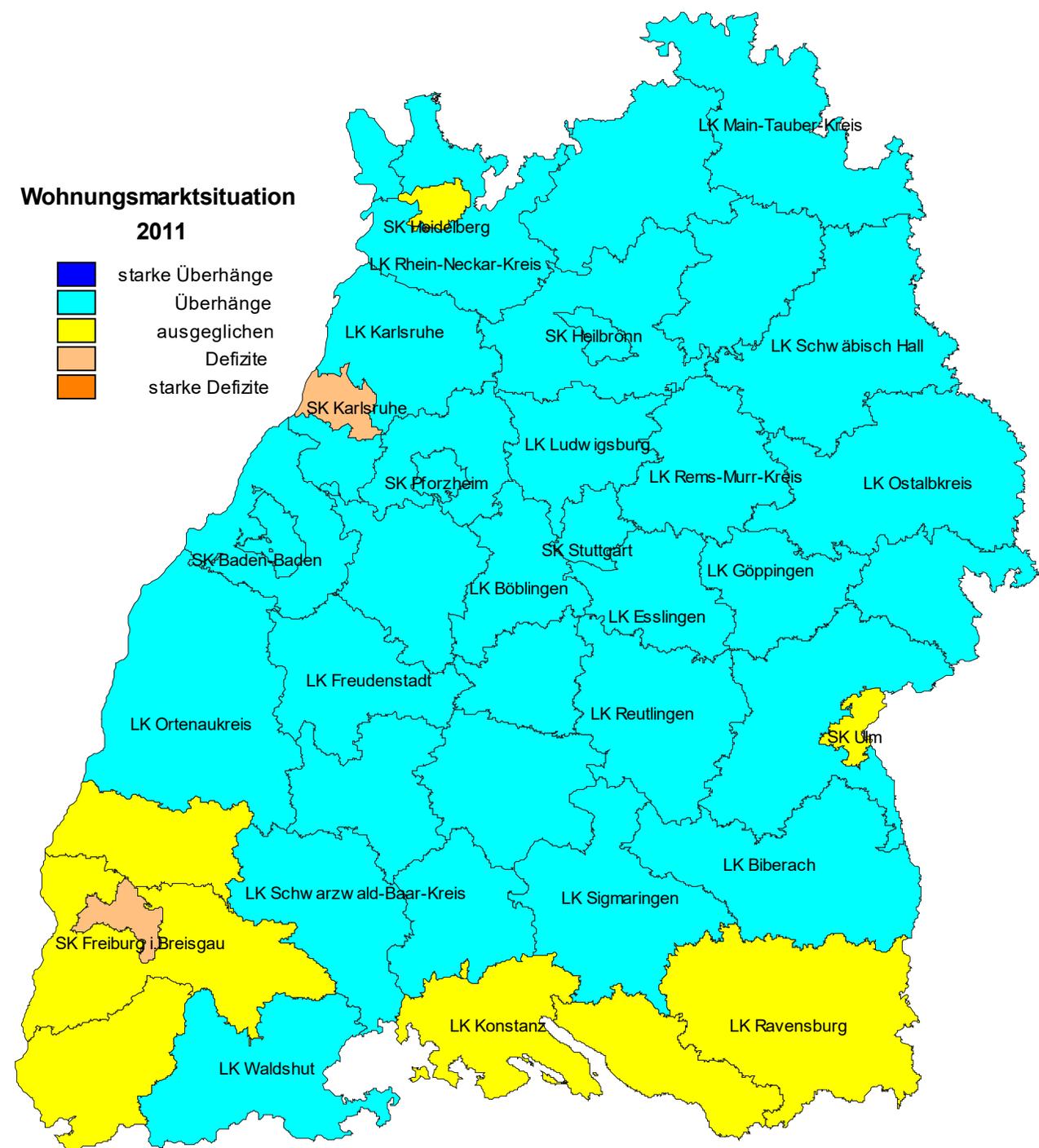
Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg von 1995 bis 2023



Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Wohnungsmarktsituation

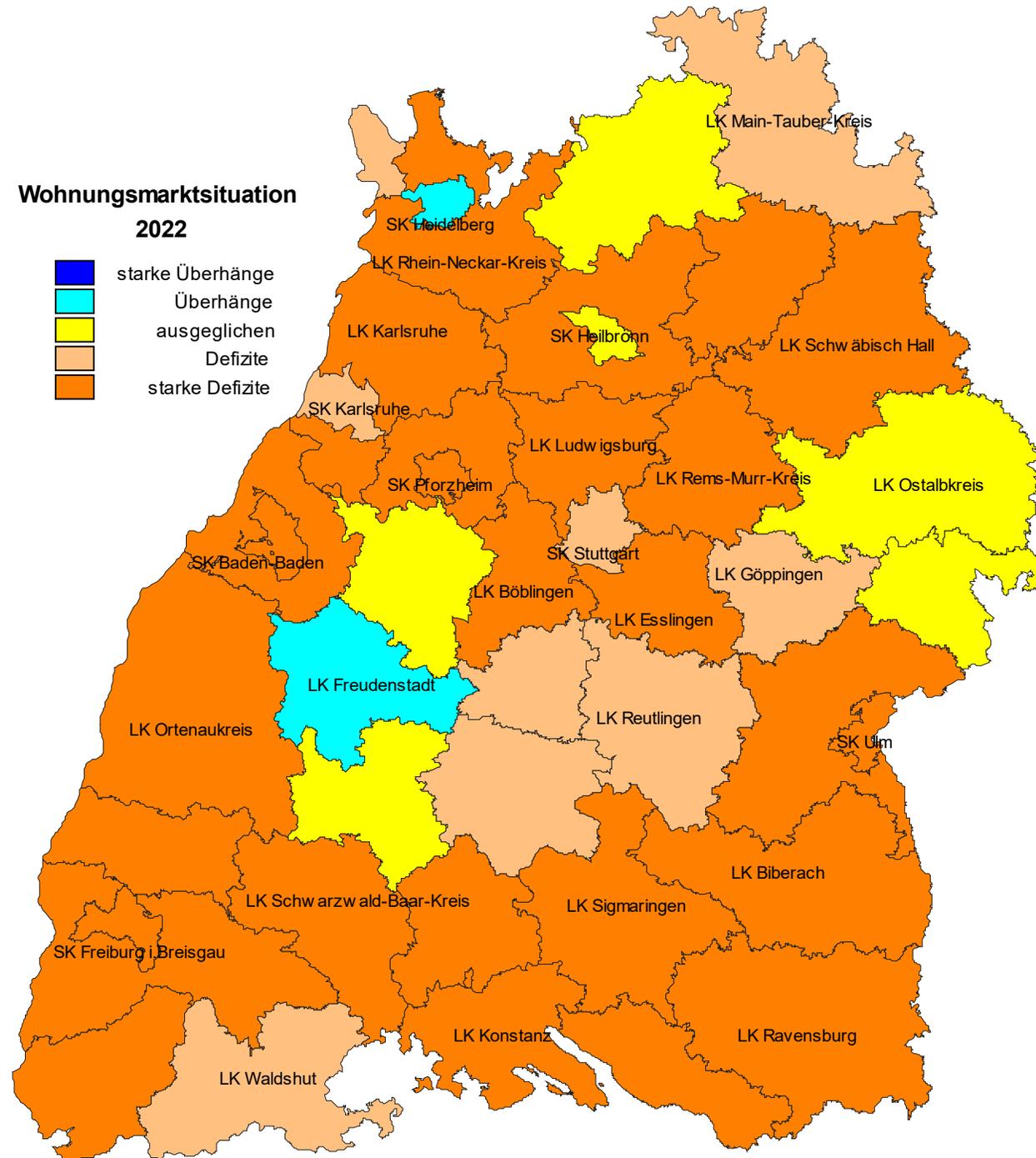
2011



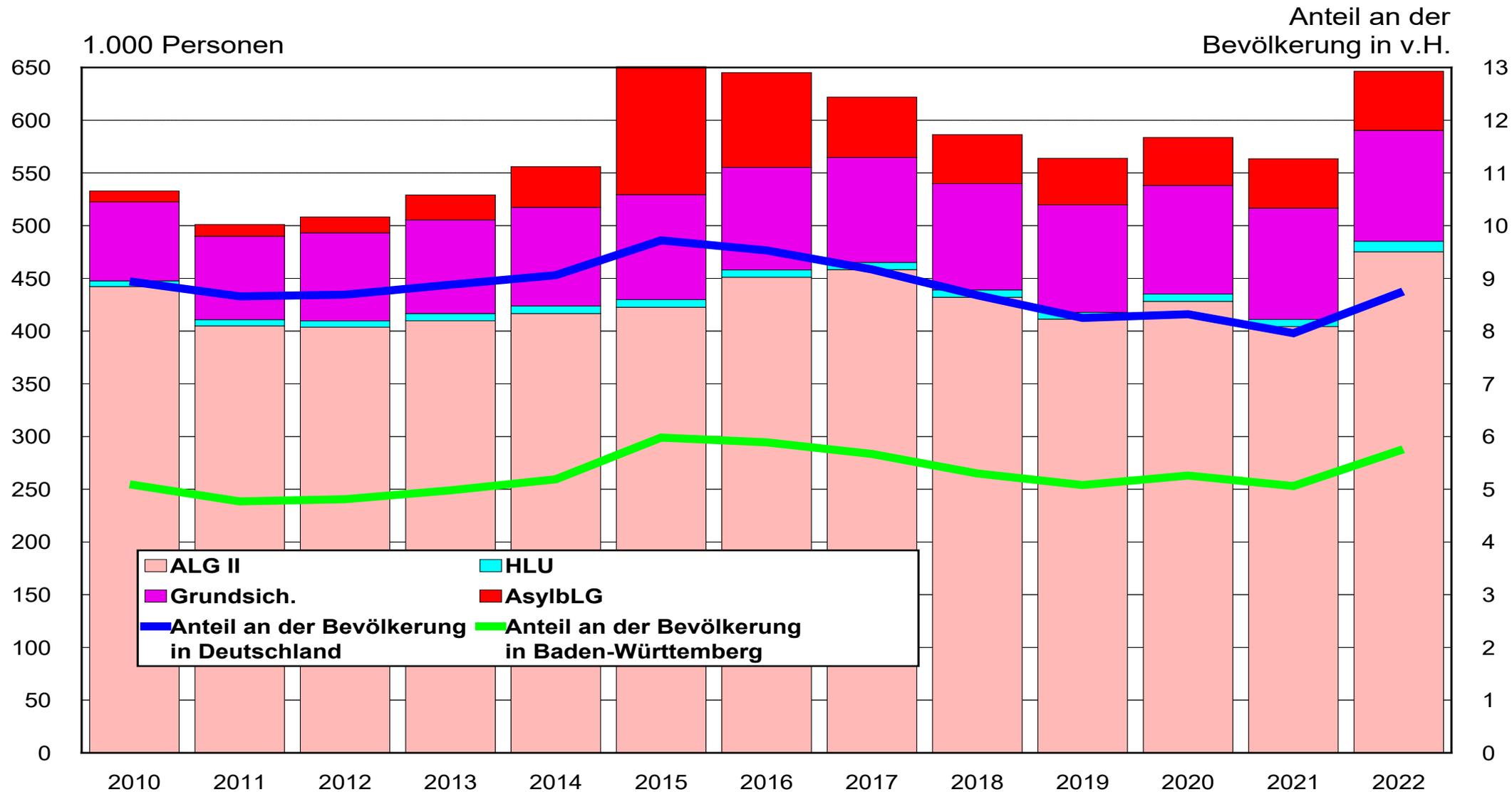
Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg Ende 2022

Wohnungsmarktsituation

2022



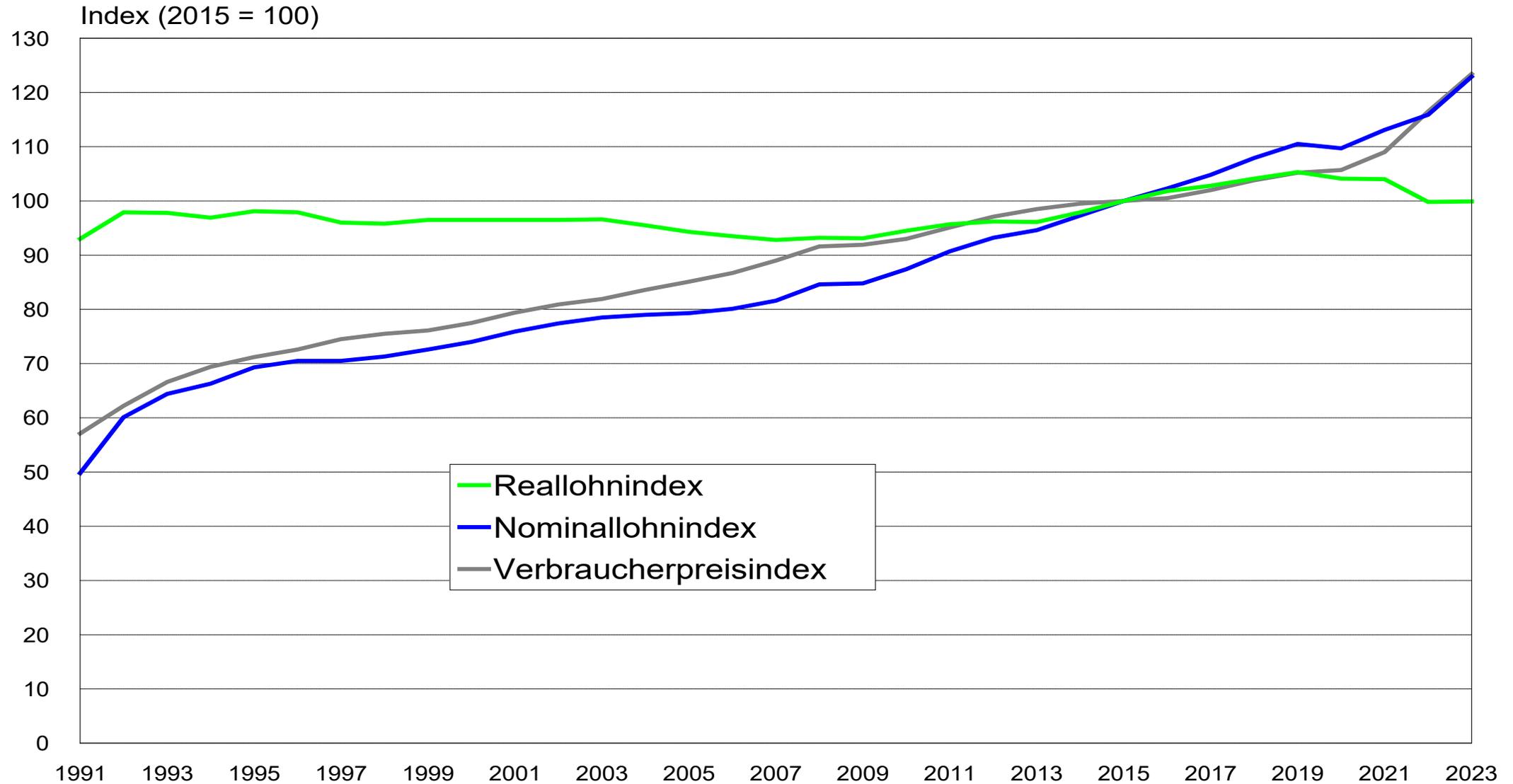
Entwicklung der Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen in Baden-Württemberg von 2010 bis 2022



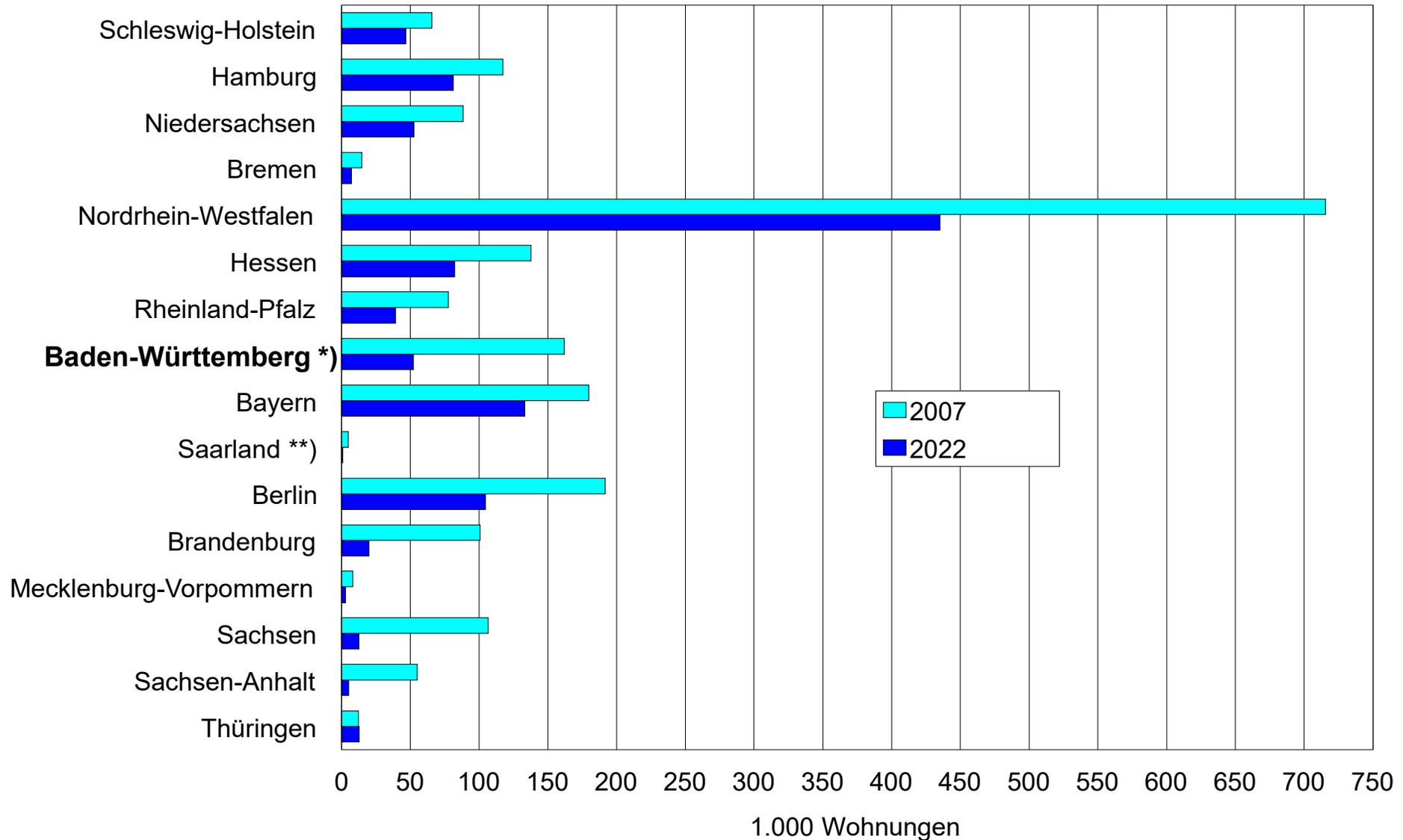
Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Deutschland von 2005 bis 2022

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.

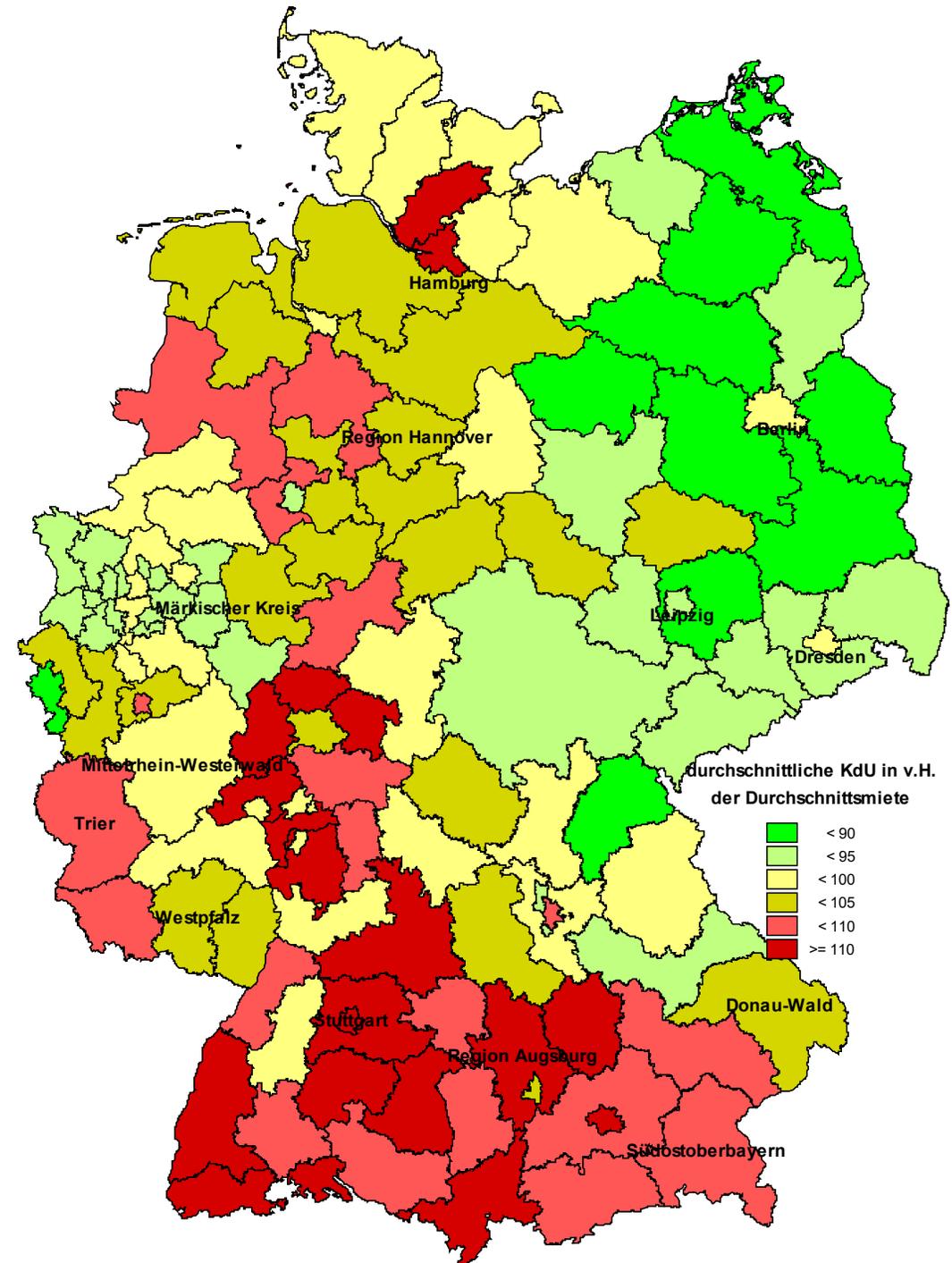
Es fehlen vor allem kleine Wohnungen im Preisbereich zwischen 6 und 10 € nettokalt je m²-Wohnfläche.

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



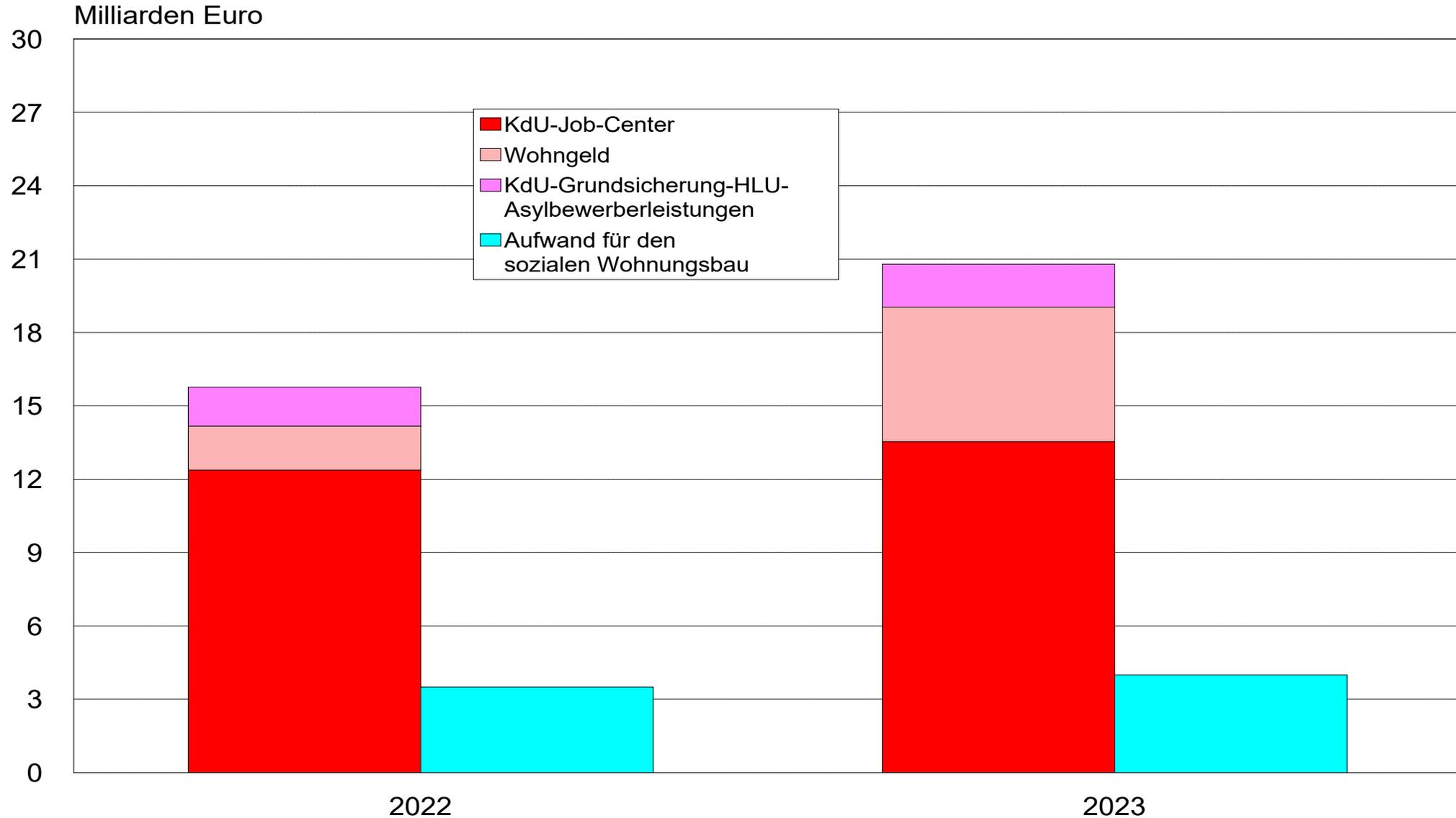
Das Vergleichsergebnis

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.

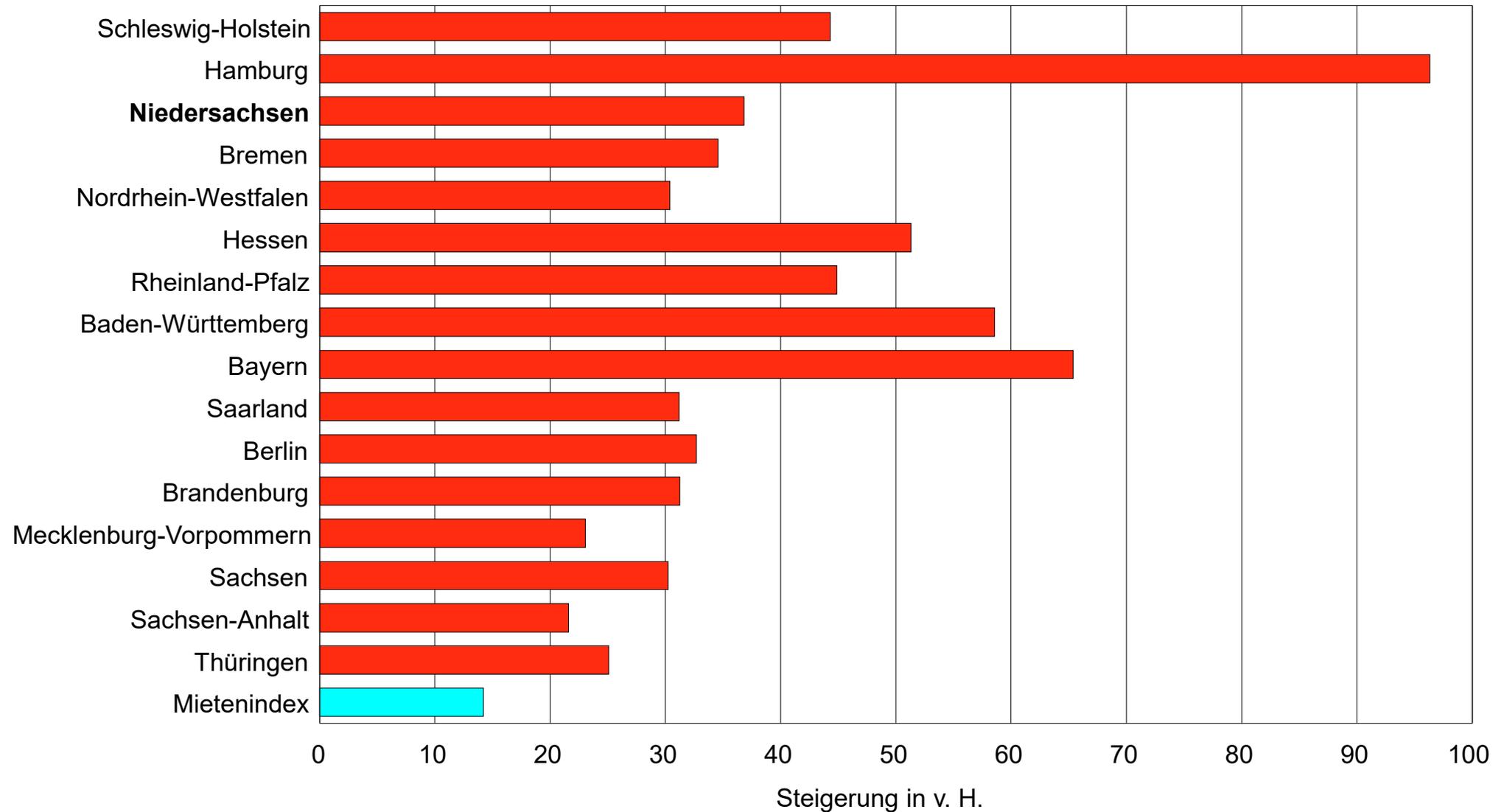
	KdU Jun 22	Durchschnitts- miete 2022	gezahlte KdU Juni 2022	Kosten bei KdU = Durchschnitts- miete 2022	Kosten bei KdU 5 % unter Durchschnitts- miete 2022
Region	€/m ²	€/m ²	1.000 €		
LK Böblingen, LK Esslingen, LK Göppingen, LK Ludwigsburg, LK Rems-Murr-Kreis	9,86	8,60	20.404.930	17.789.533	16.900.057
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

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 Unterkunfts- kosten je m²-Wohnfläche von Januar 2015 bis August 2023

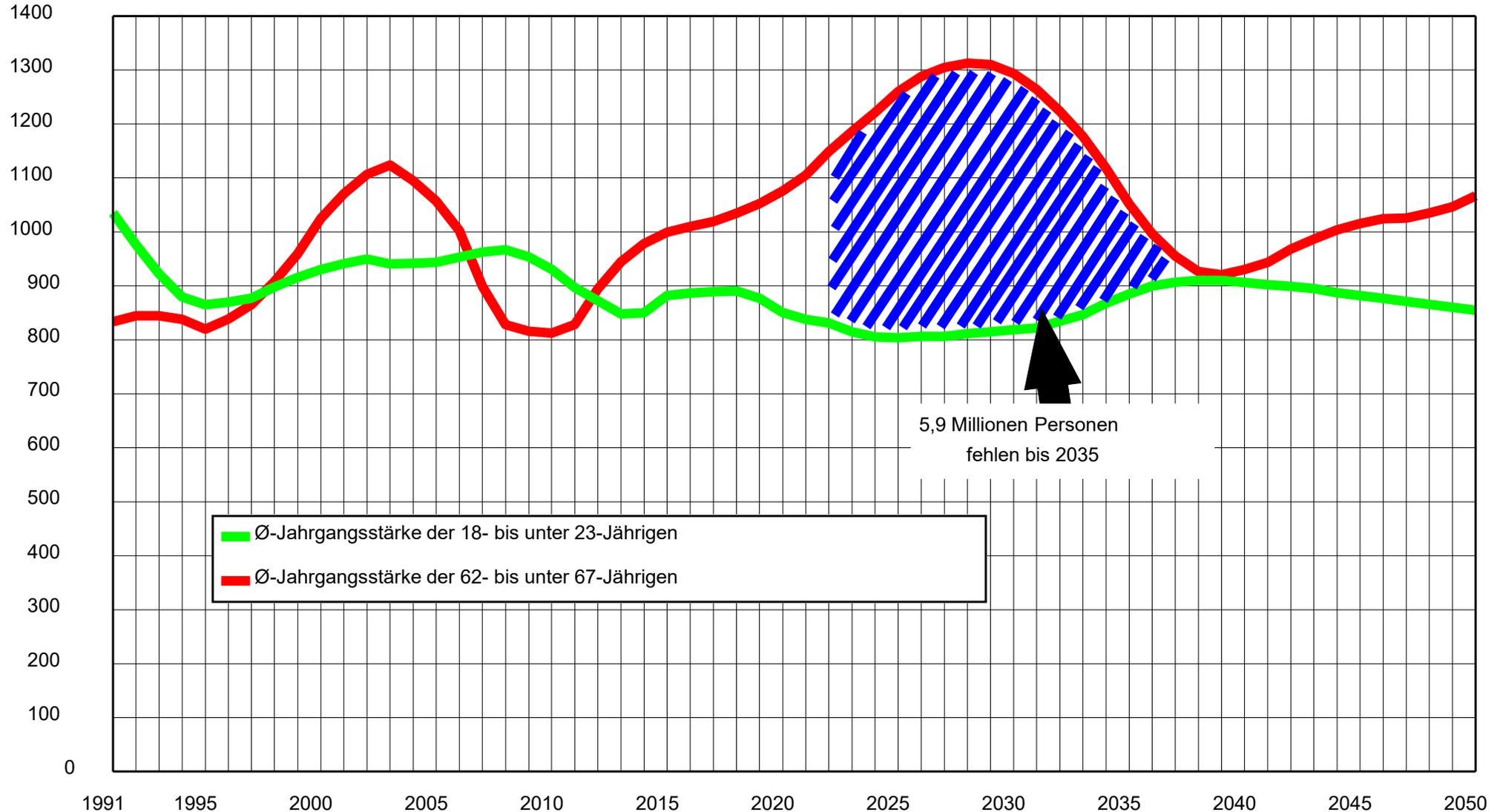


Herausforderungen in den nächsten Jahren

Demografie

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

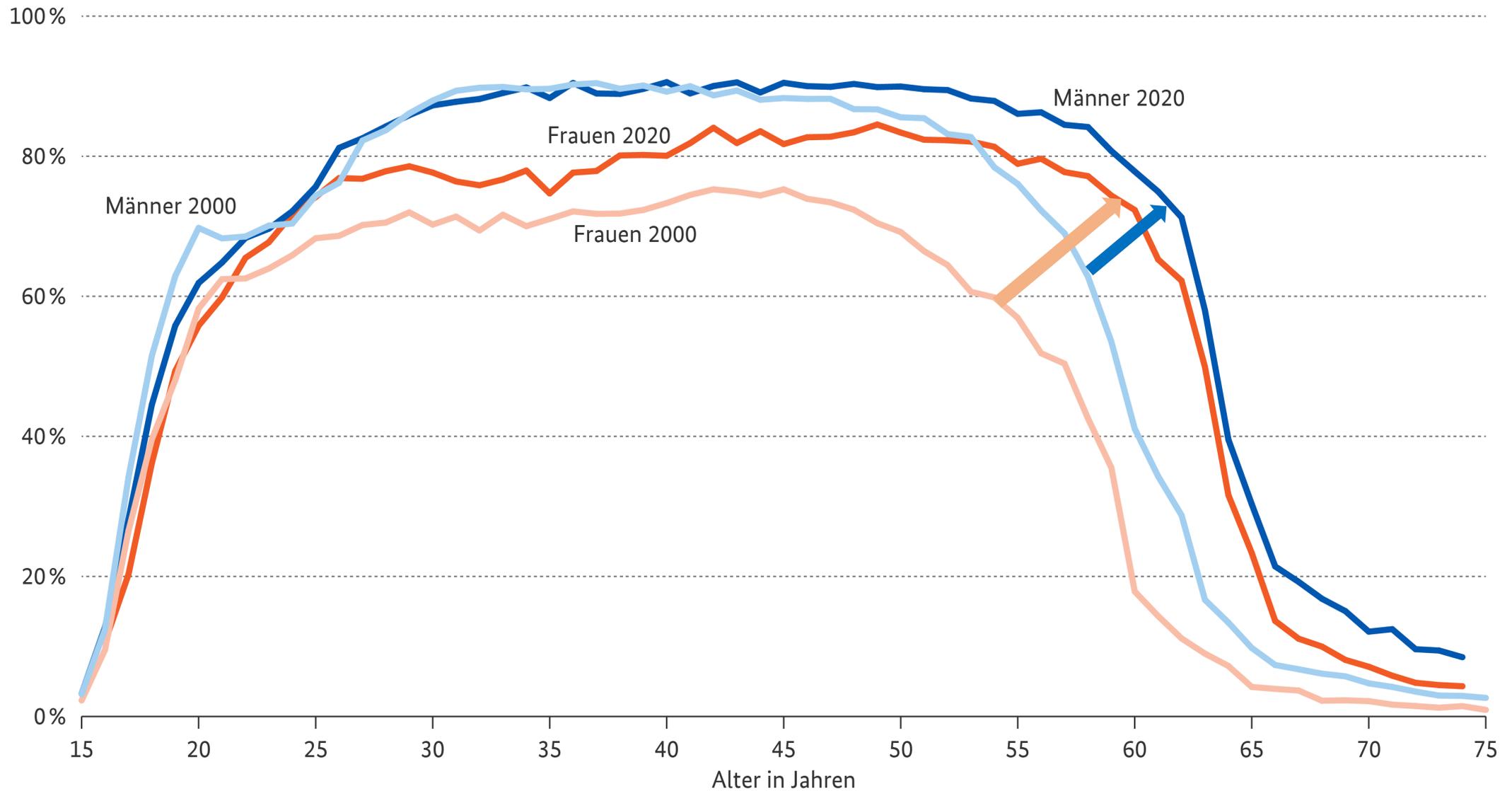
1.000 Personen



5,9 Millionen Personen
fehlen bis 2035

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

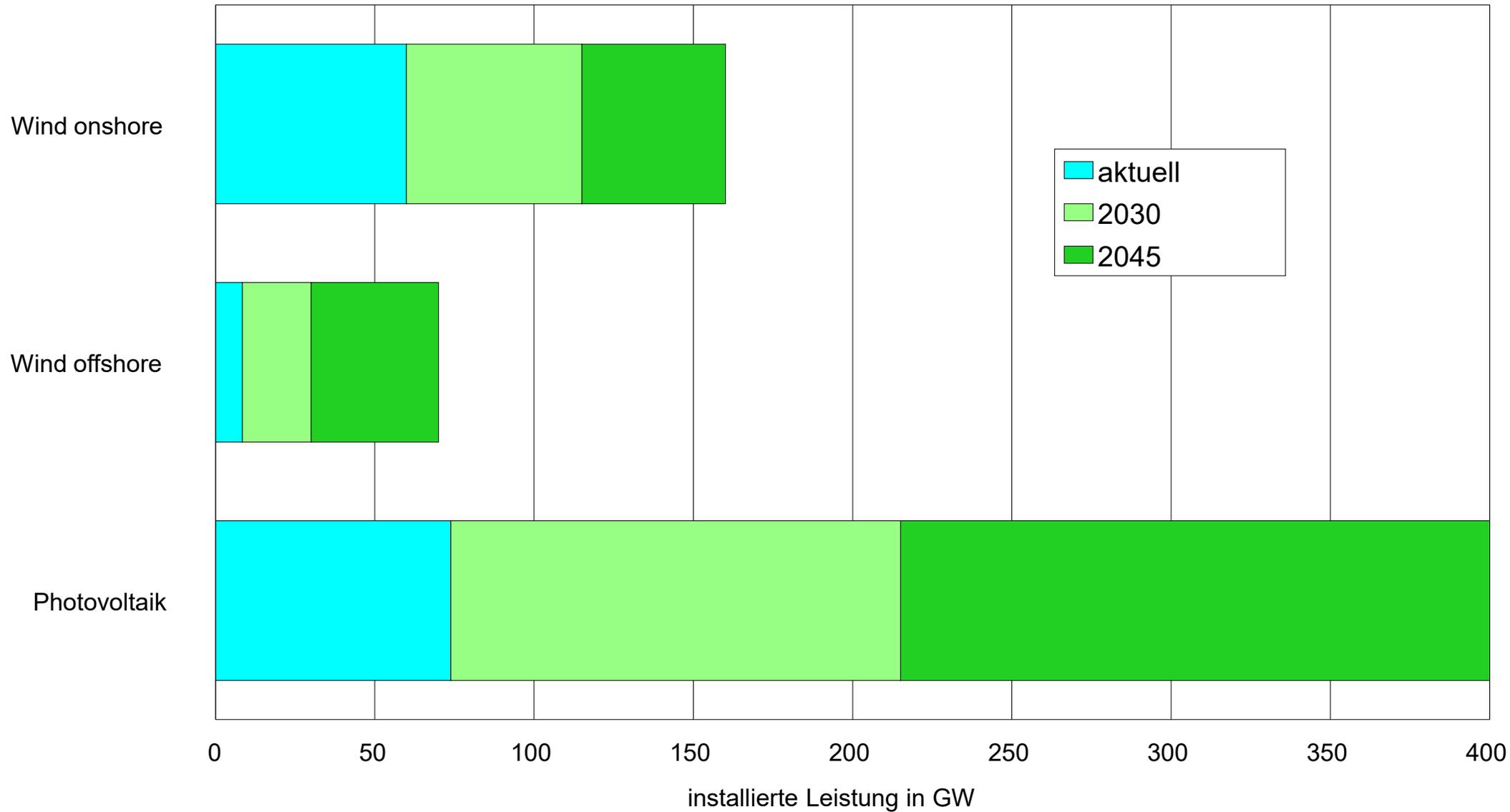
Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht, 2000 und 2020



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

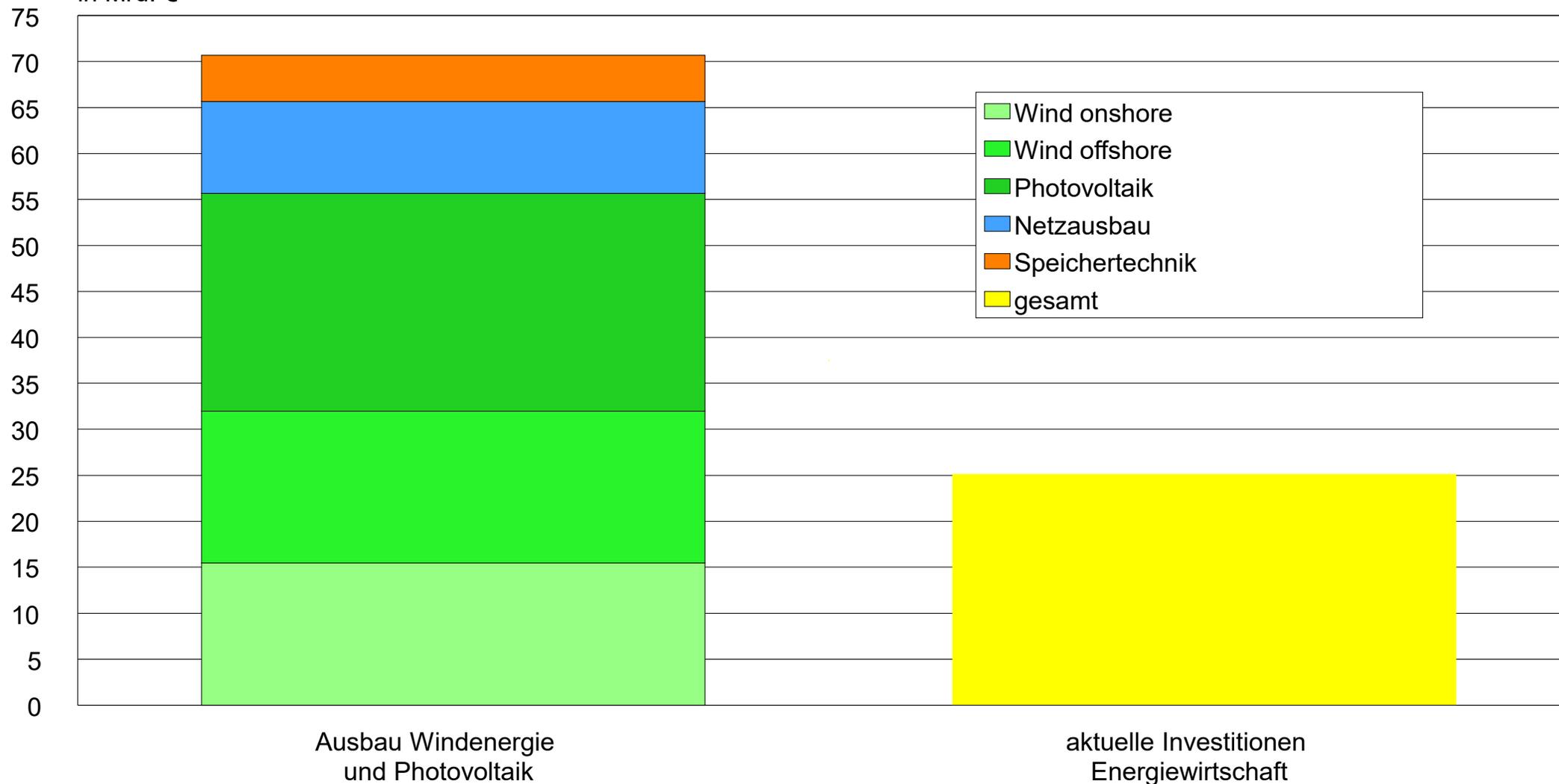
Klimaschutz

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



Zum Erreichen der Ausbauziele regenerativer Stromerzeugung notwendige jährliche Investitionen bis 2045

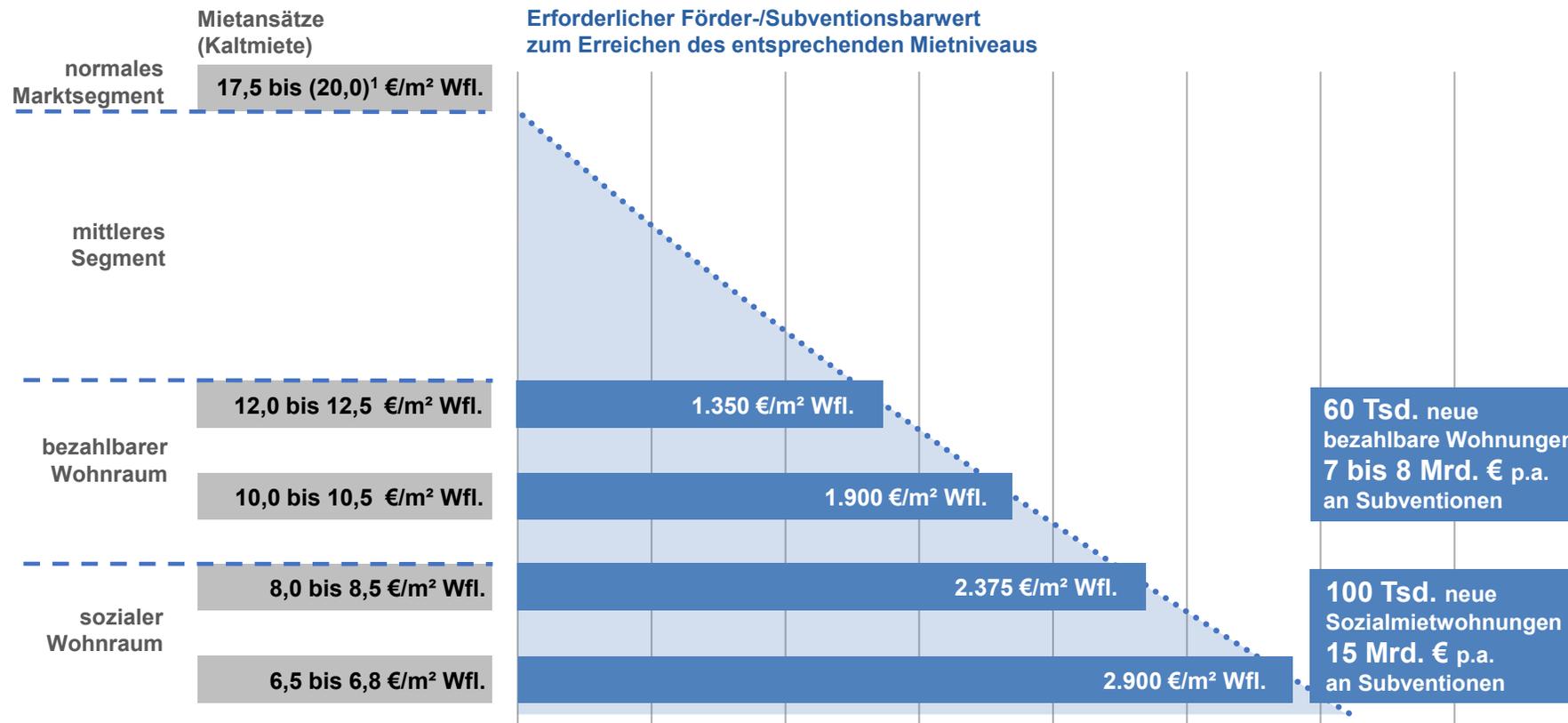
jährliche Investitionen
in Mrd. €



Sanierung des Gebäudebestandes bis 2045

- **Im Jahr 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

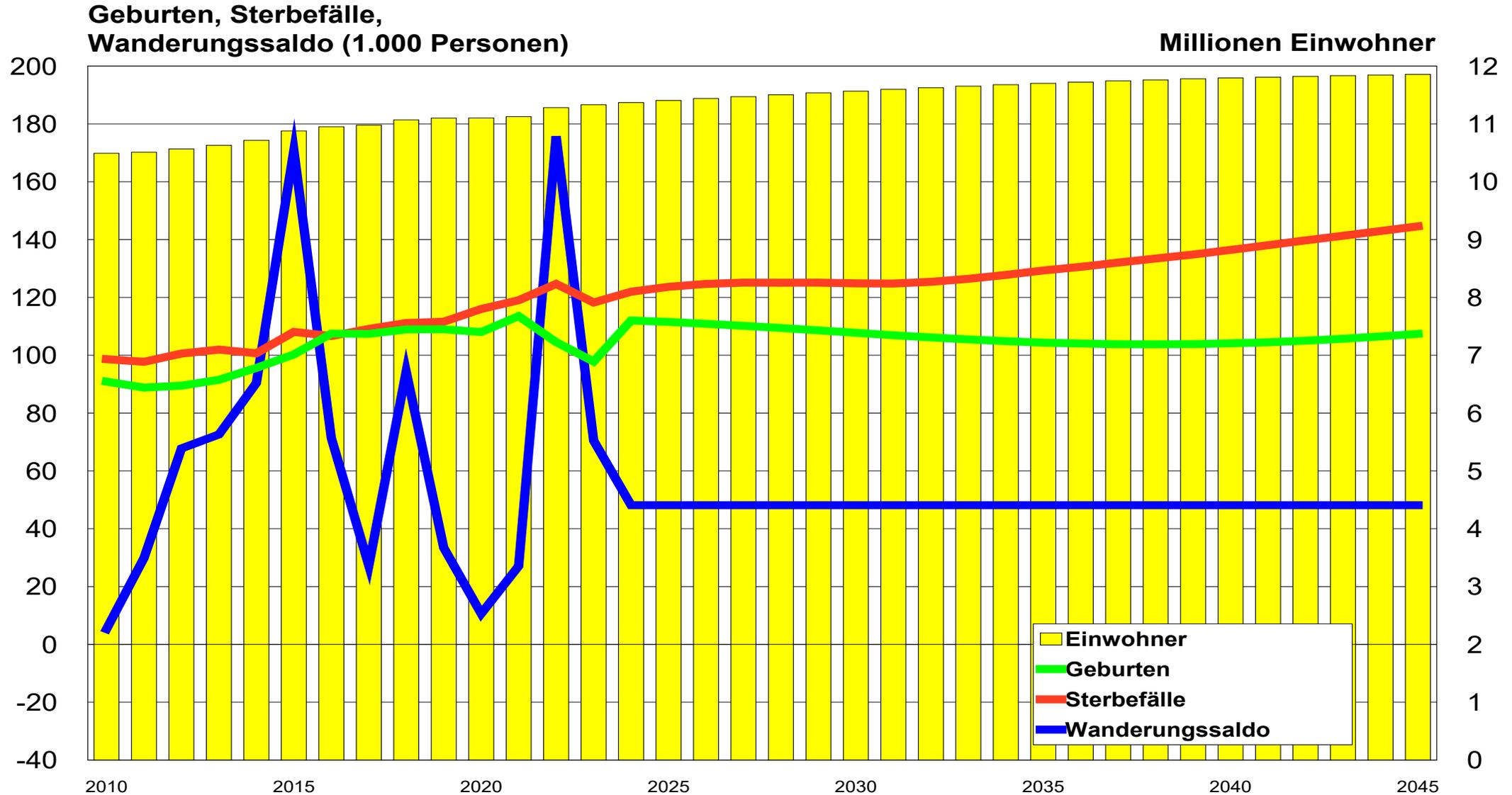
Was folgt aus den skizzierten Rahmenbedingungen:

- **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.**

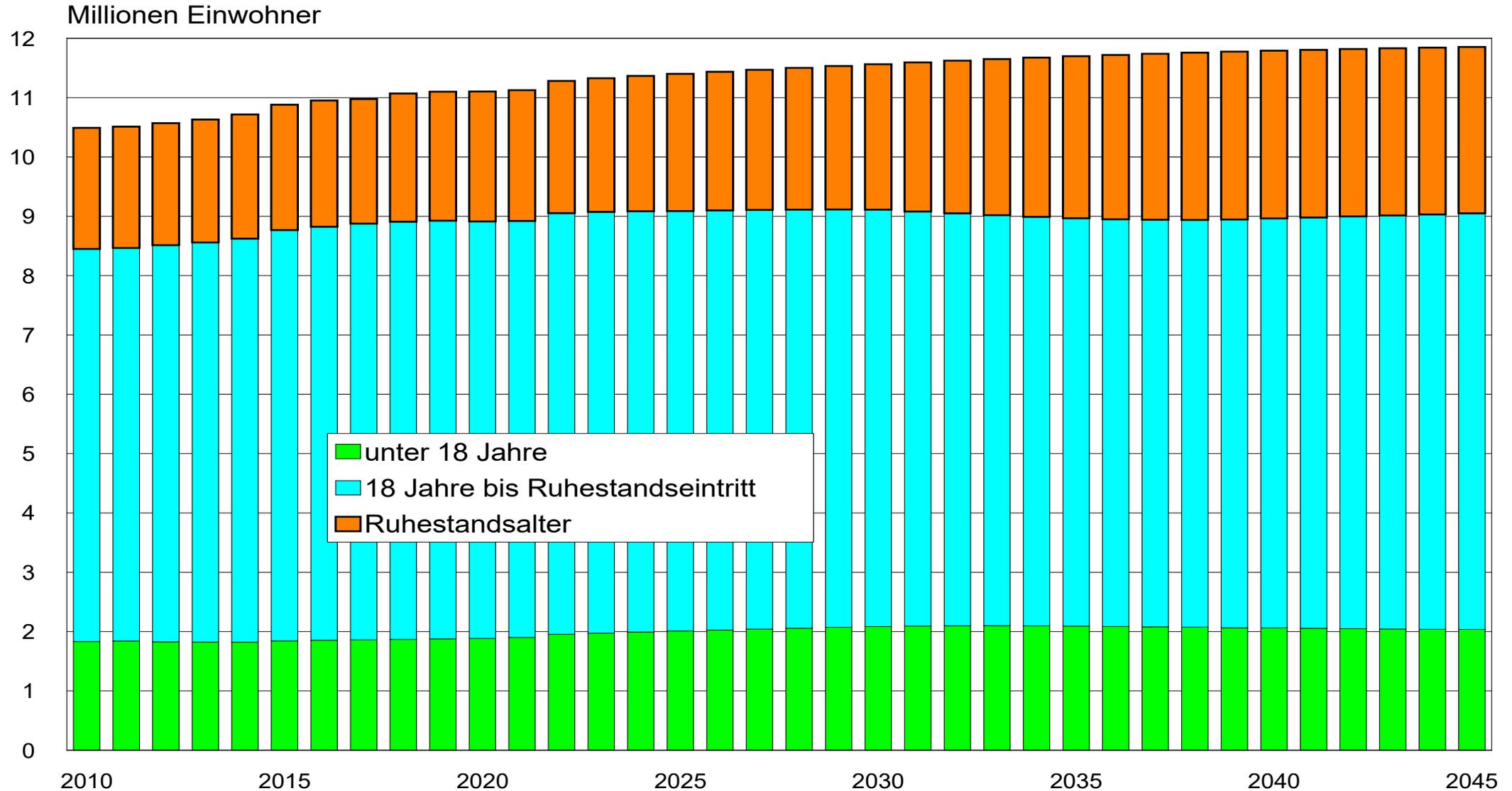
Der Blick nach vorne

Wie könnte es weitergehen?

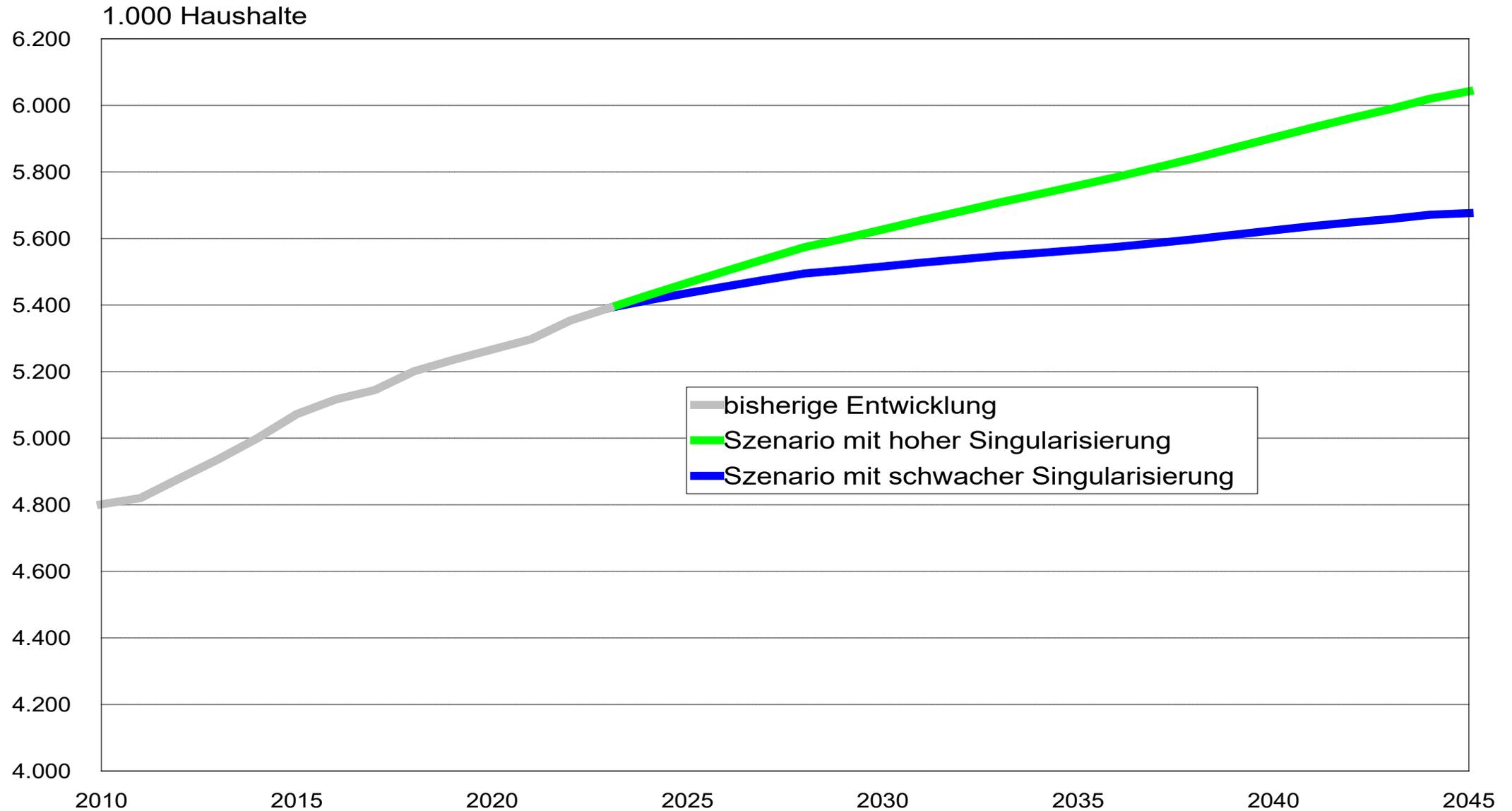
Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis 2045 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 48.000 Personen ab 2024



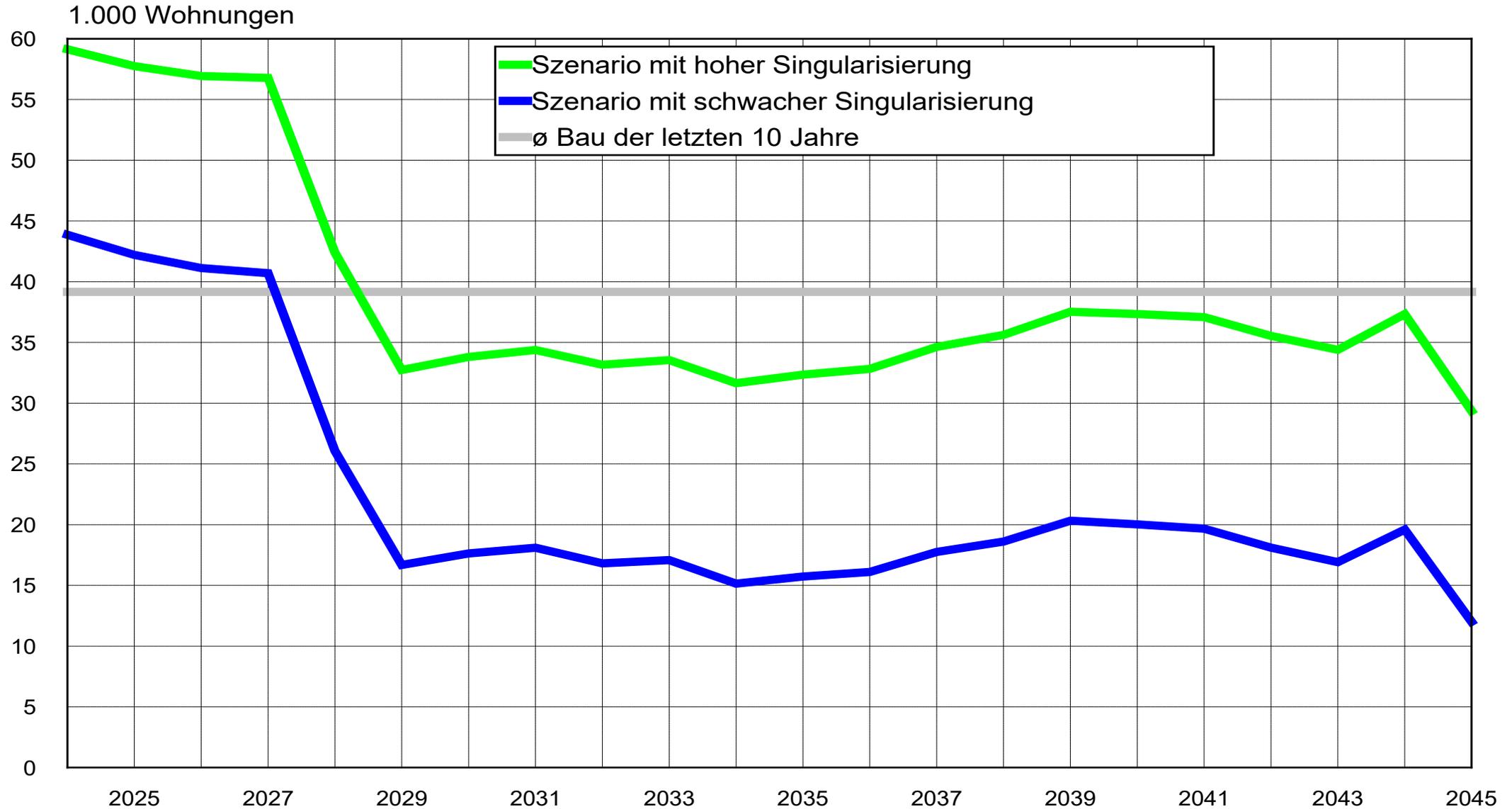
Entwicklung der Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2045 nach Altersgruppen



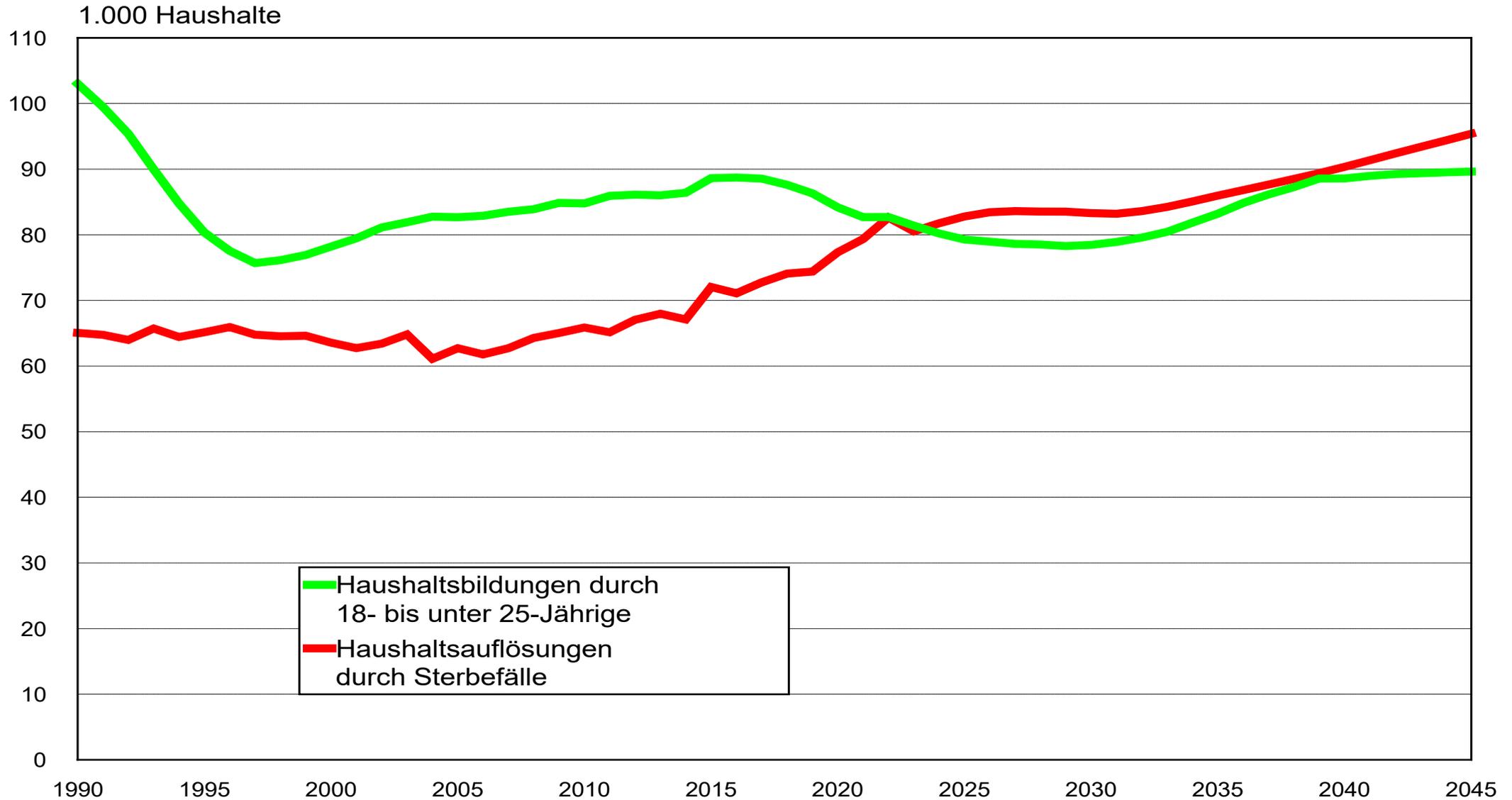
Entwicklung der privaten Haushalte in Baden-Württemberg bis 2045



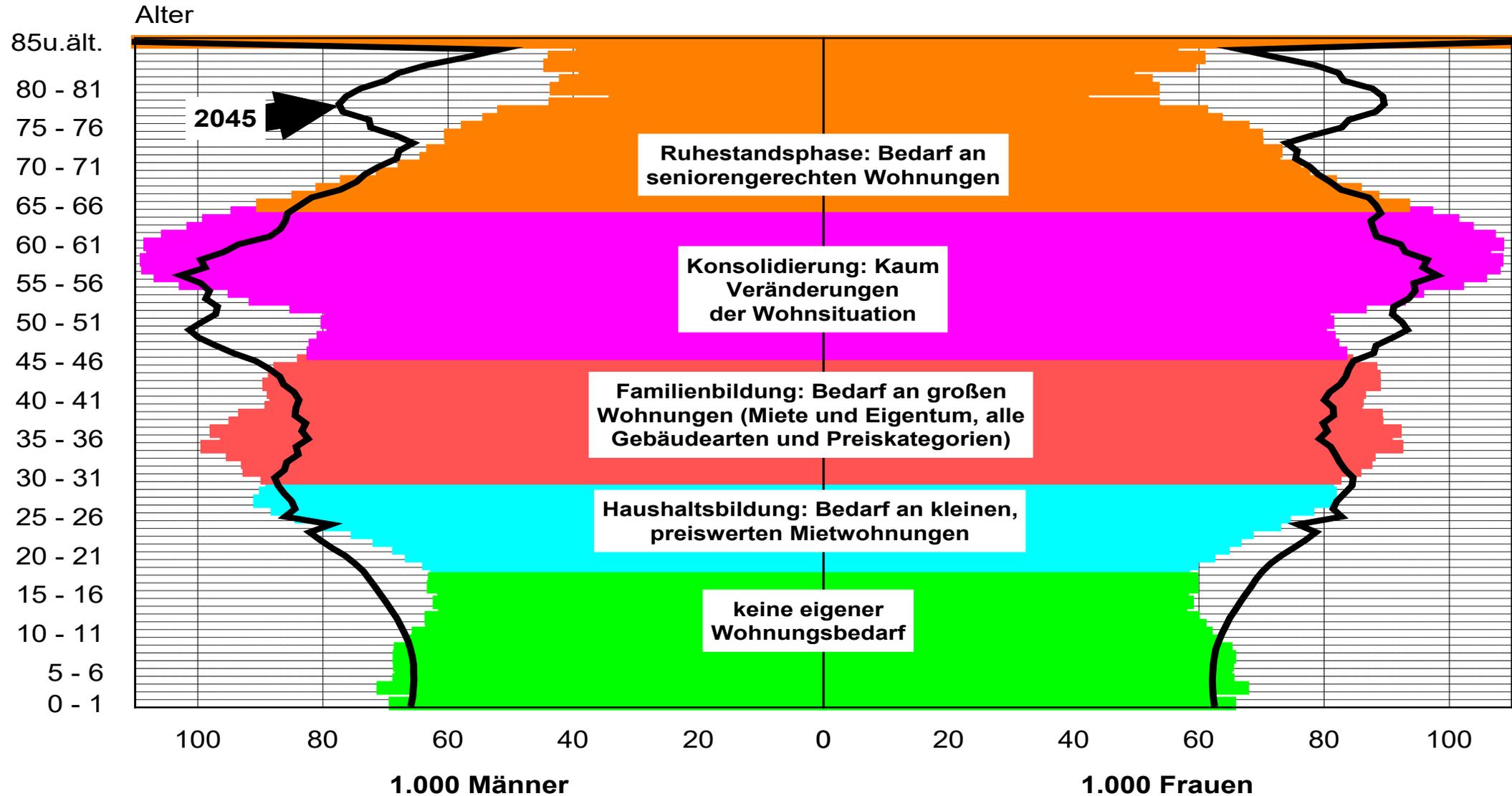
Demografischer Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2045



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.



Hölle.

keine
Wendemöglichkeit

Pause

„Grundlegende Mietrechtsreform – Kann so das Wohnen bezahlbar bleiben?“

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Universität Regensburg, International Real Estate Business School

**Podiums- und Publikumsdiskussion:
Quo vadis – Wege aus der aktuellen Wohnungsbaukrise.
Welchen Beitrag können Kommunen und das Land leisten?**

Cindy Holmberg MdL (Grüne)
Dr. Natalie Pfau-Weller MdL (CDU)
Klaus Ranger MdL (SPD)
Friedrich Haag MdL (FDP)
Hans-Jürgen Goßner MdL (AfD)

Moderation: Dr. Frank Pinsler (Vorsitzender der KoWo)

Publikumsfragen: Mikrofon einschalten



Mitgliederthemen