

Demografische Entwicklung, Wohnraumbedarf und Wohnungsneubau in Zeiten von Klimawandel und Krieg

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

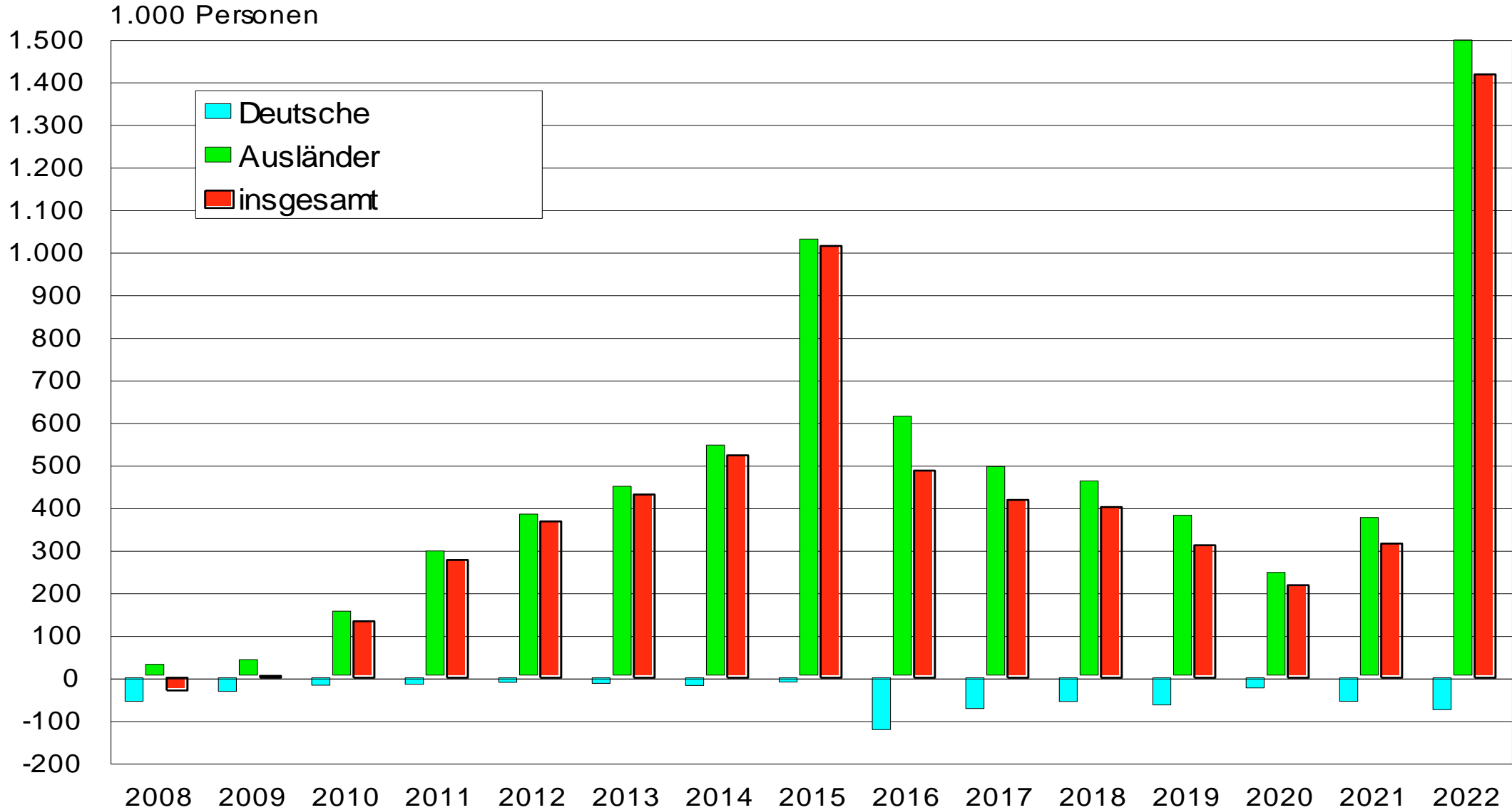
Pestel Institut gGmbH
Hannover
Februar / März • 2023

Mein Programm:

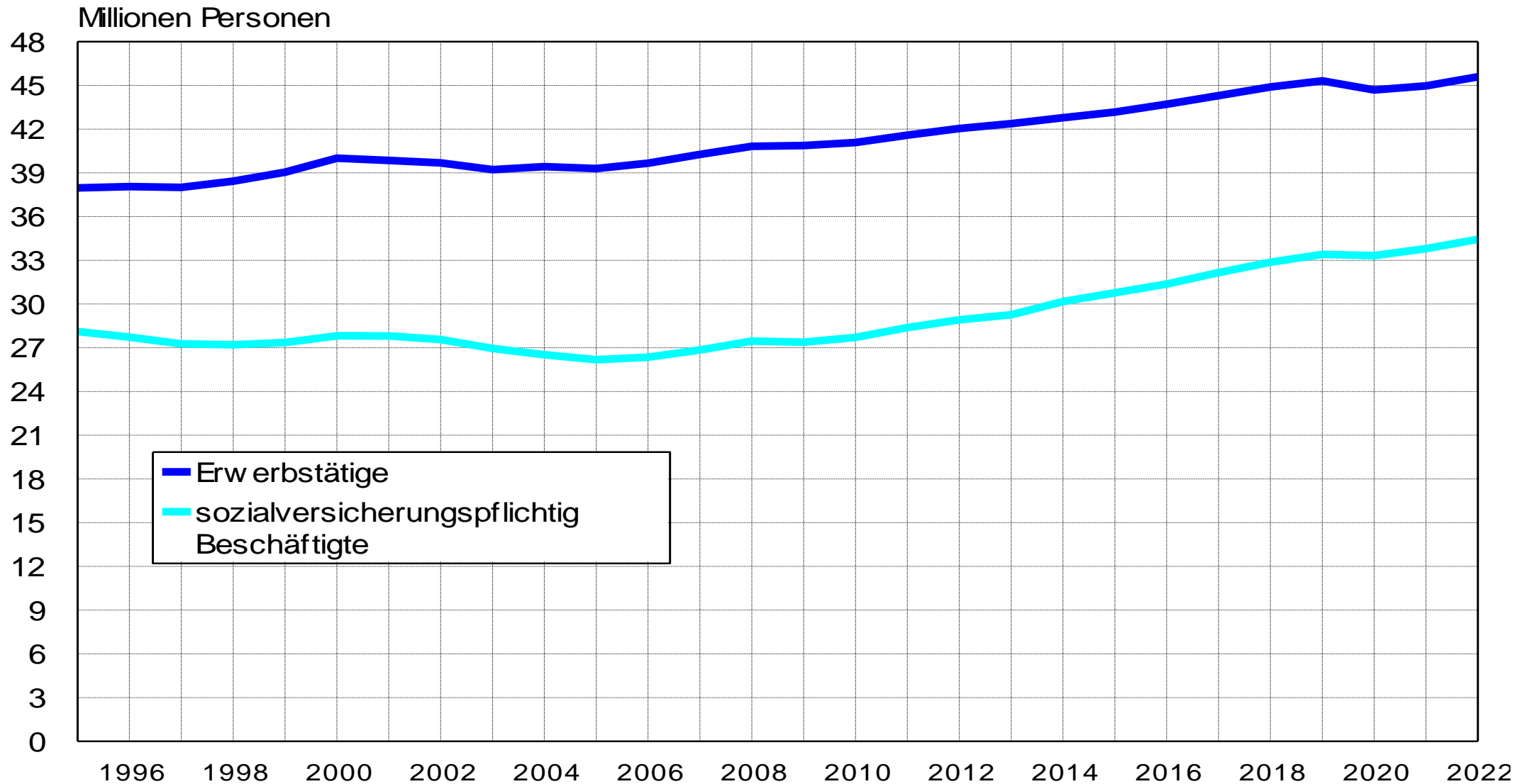
- 1 Demografie, Arbeitsmarkt, Wohnungsdefizit Ende 2022 in Deutschland**
- 2 Bundesweiter Wohnungsbedarf**
- 3 Die Entwicklung bis 2022 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH und ein Ausblick bis 2040**
- 4 Ist der Wohnungsbau in der benötigten Größenordnung im Bund und im KLB-Gebiet realistisch?**

Demografie, Arbeitsmarkt, Wohnungsdefizit Ende 2022 in Deutschland

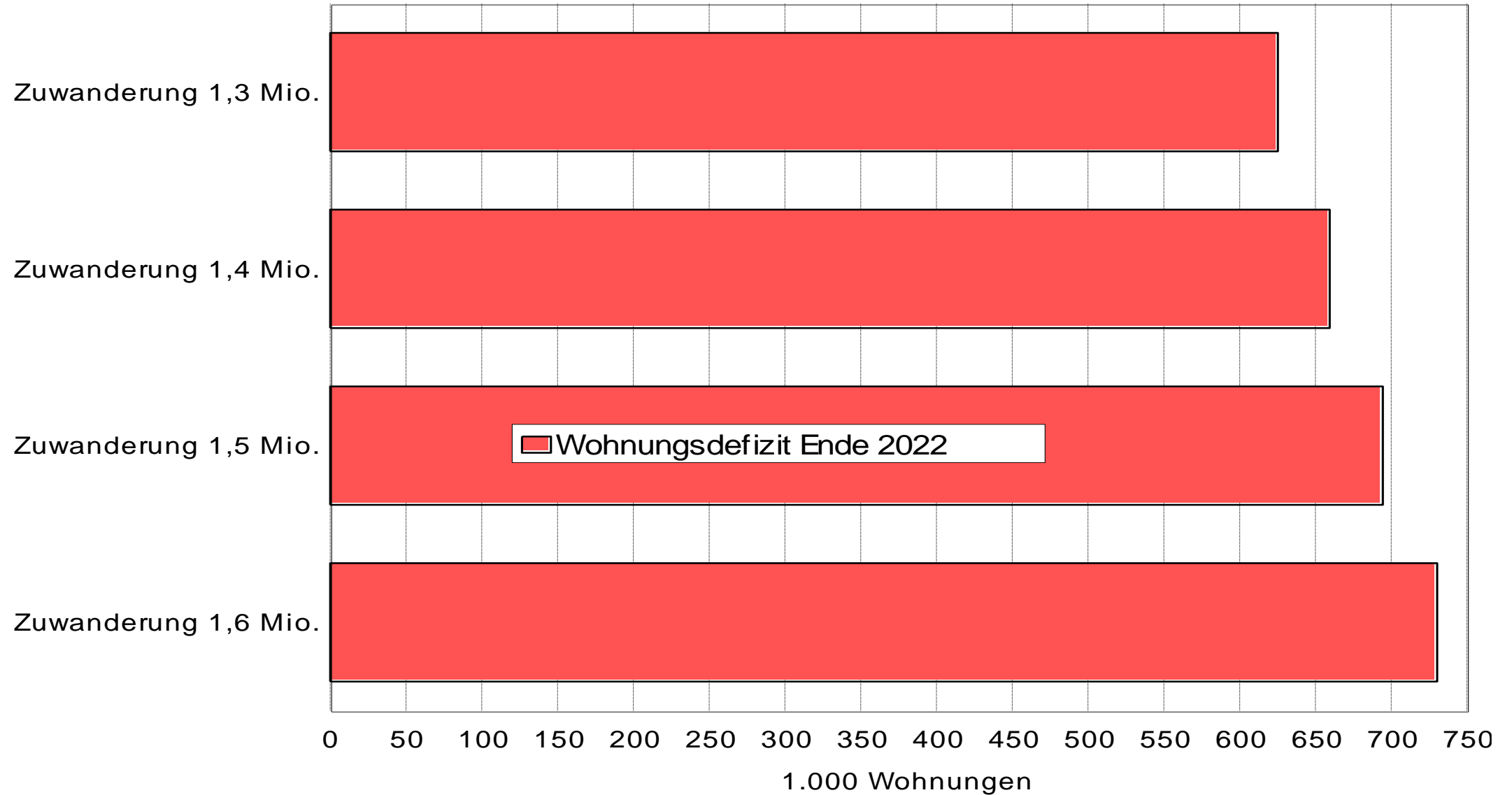
Wanderungssalden Deutschlands jeweils in der Summe der Monate Januar bis November



Entwicklung der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2022 (jeweils am Arbeitsort Ende Juni des Jahres)



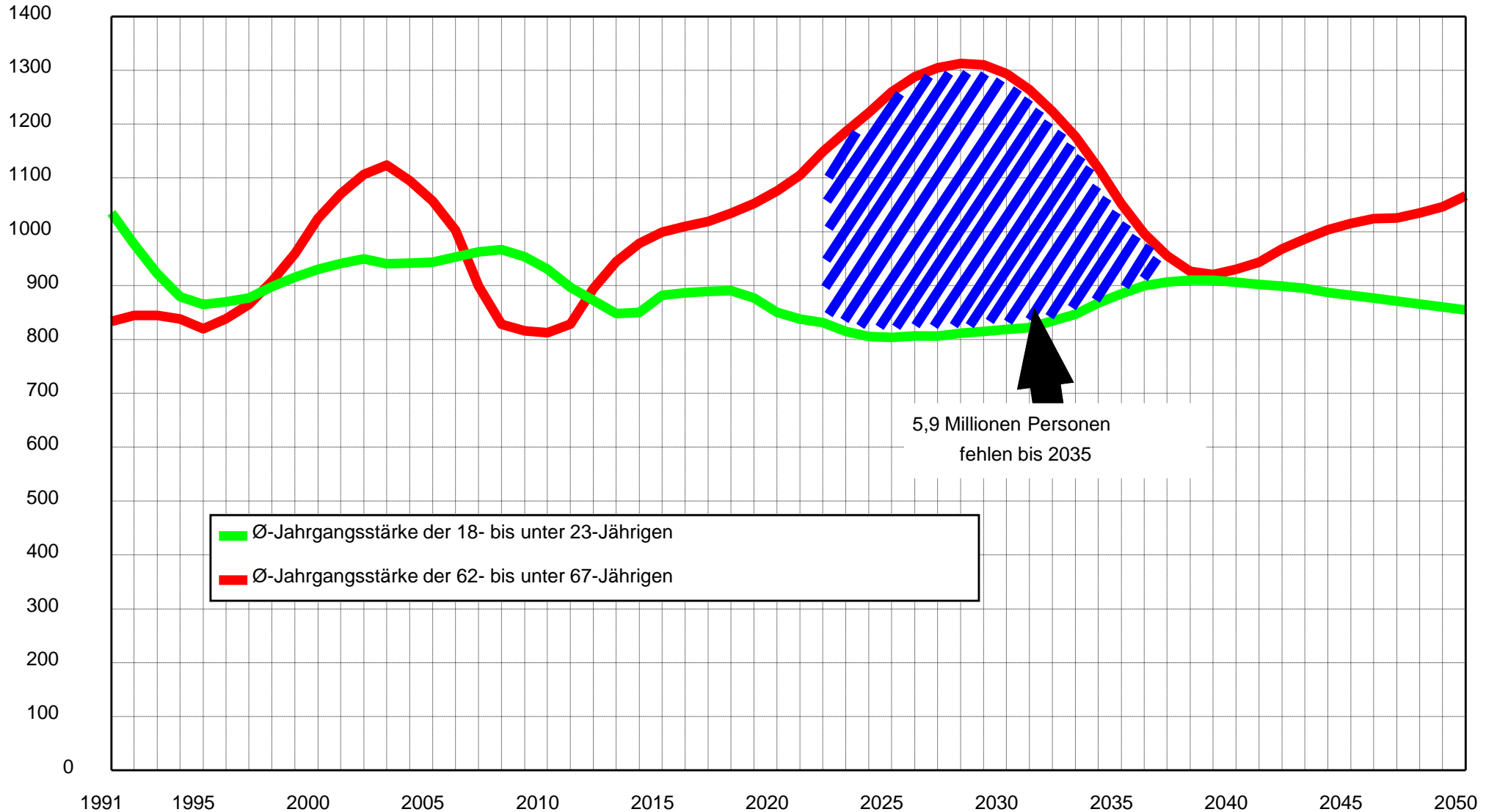
Wohnungsdefizit in Deutschland 2022 in Abhängigkeit vom Wanderungsgewinn



Bundesweiter Wohnungsbedarf

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

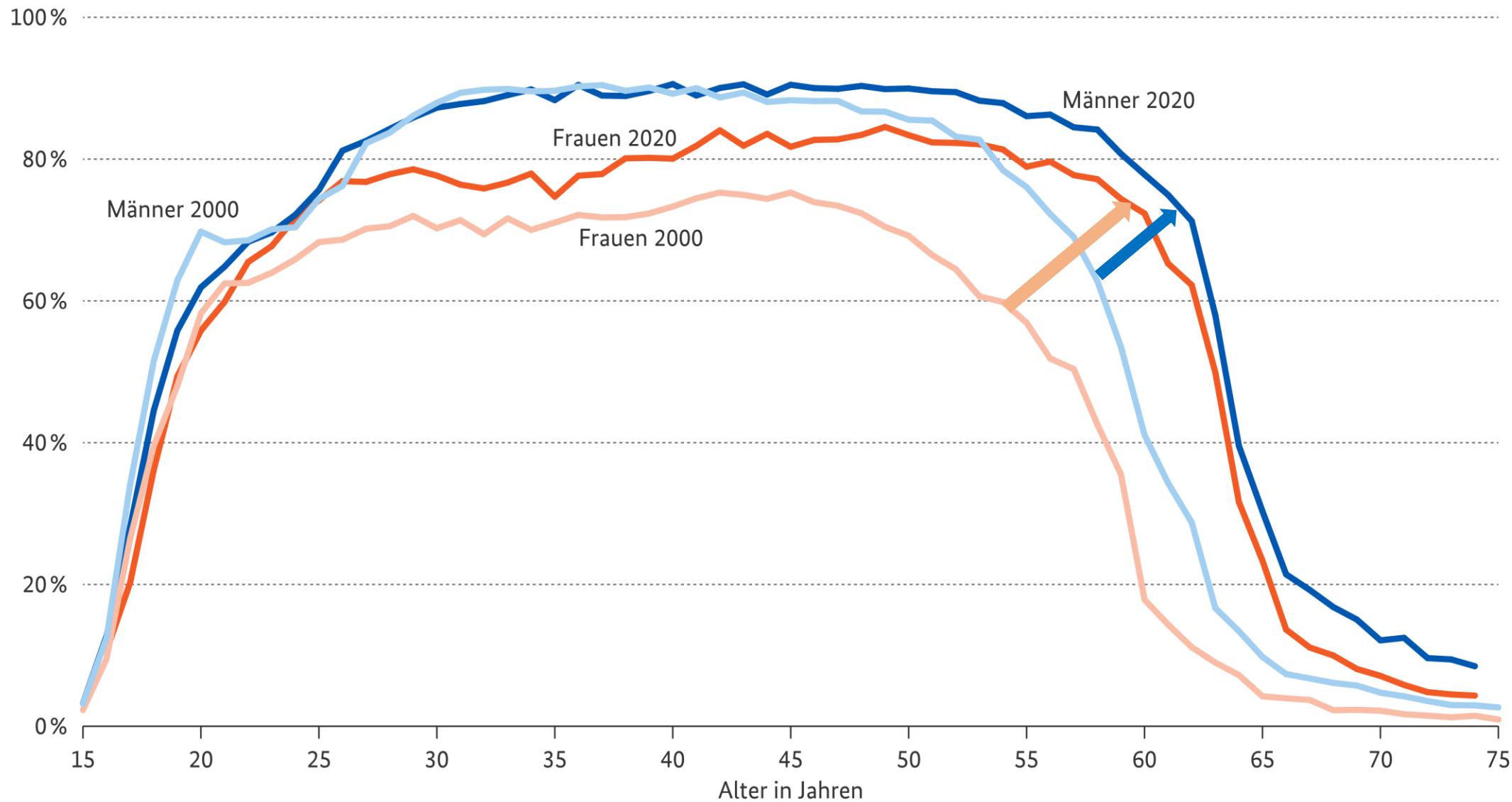
1.000 Personen



5,9 Millionen Personen
fehlen bis 2035

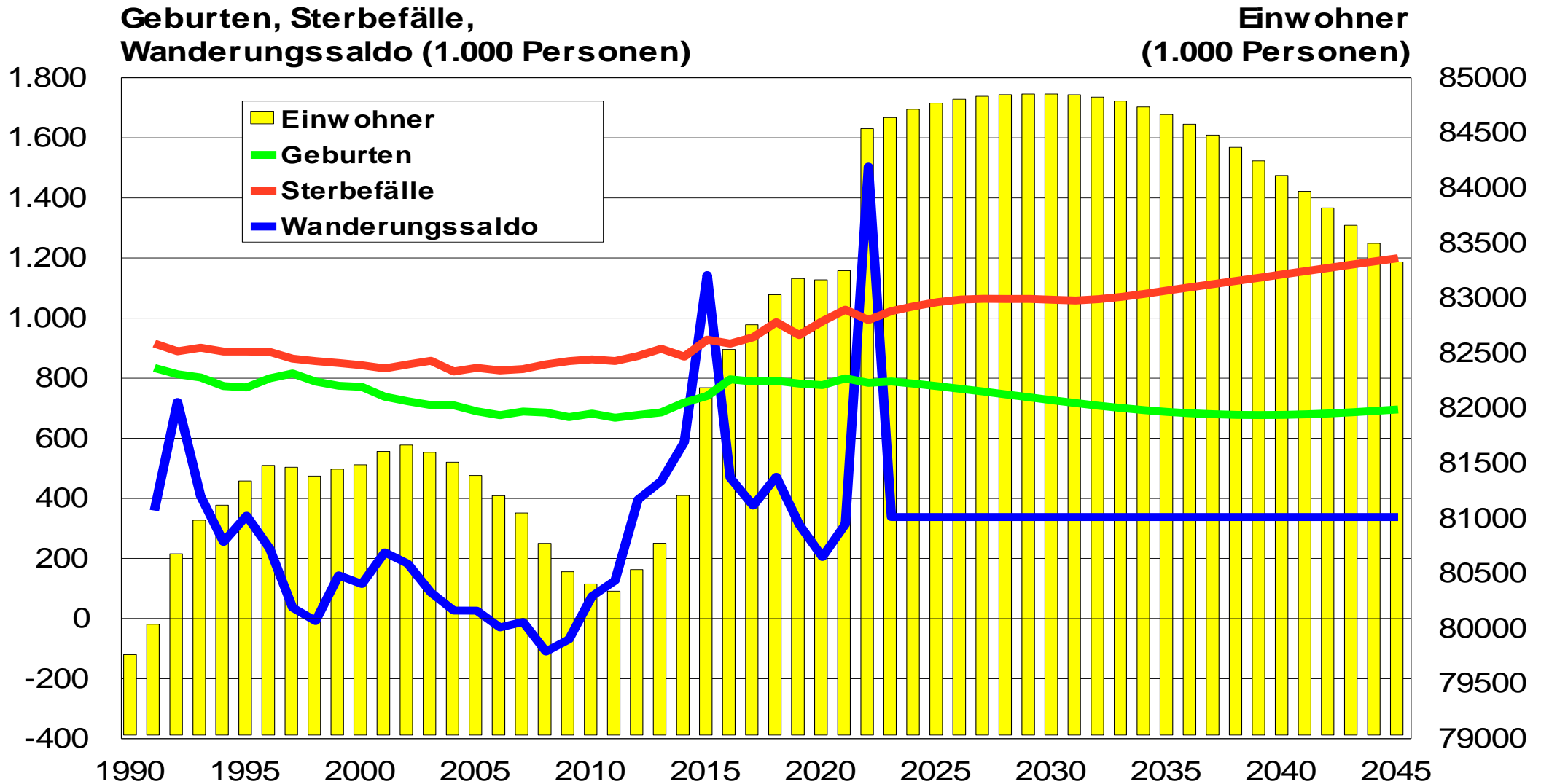
Ø-Jahrgangsstärke der 18- bis unter 23-Jährigen
Ø-Jahrgangsstärke der 62- bis unter 67-Jährigen

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)

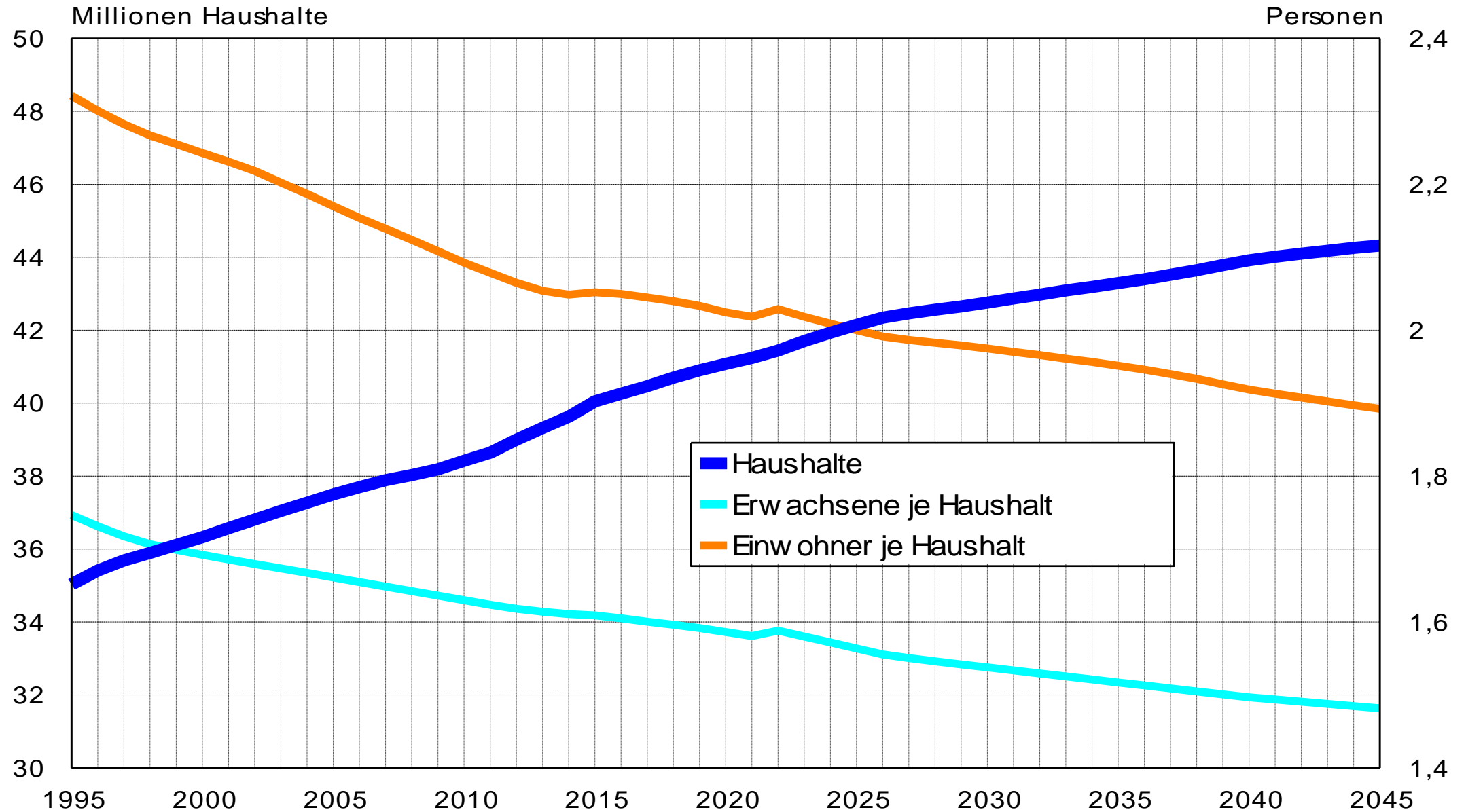
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2045 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen ab 2023



Von der aufgezeigten „Lücke“ bei den Erwerbsfähigen von knapp 6 Millionen Personen werden mit einem Wanderungsgewinn von 330.000 Personen je Jahr 50 bis 60 Prozent abgedeckt.

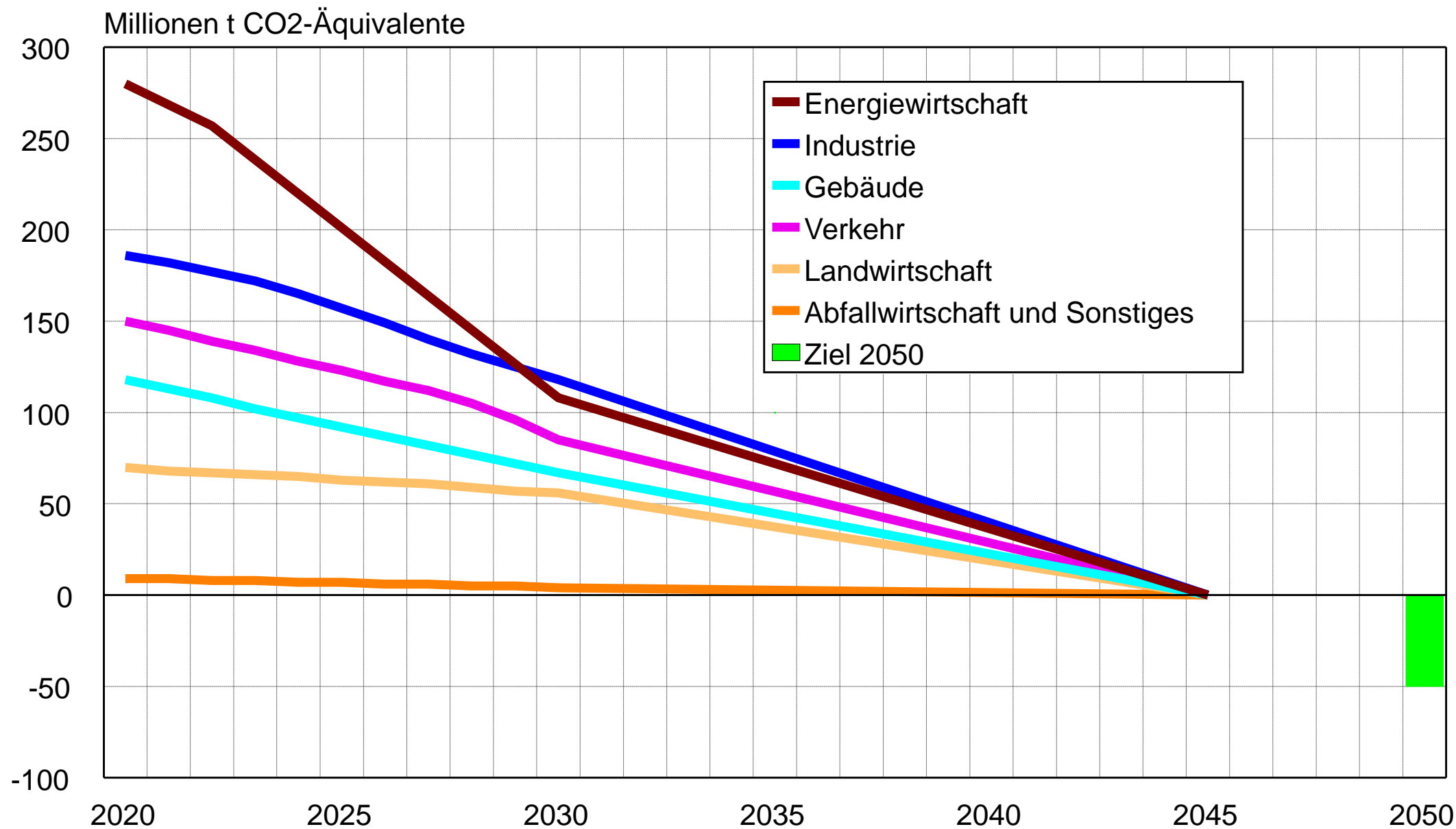
Und dies auch nur, wenn die Zuwanderer gezielt für die Arbeitsmärkte angeworben werden.

Entwicklung der Zahl privater Haushalte von 1995 bis 2045

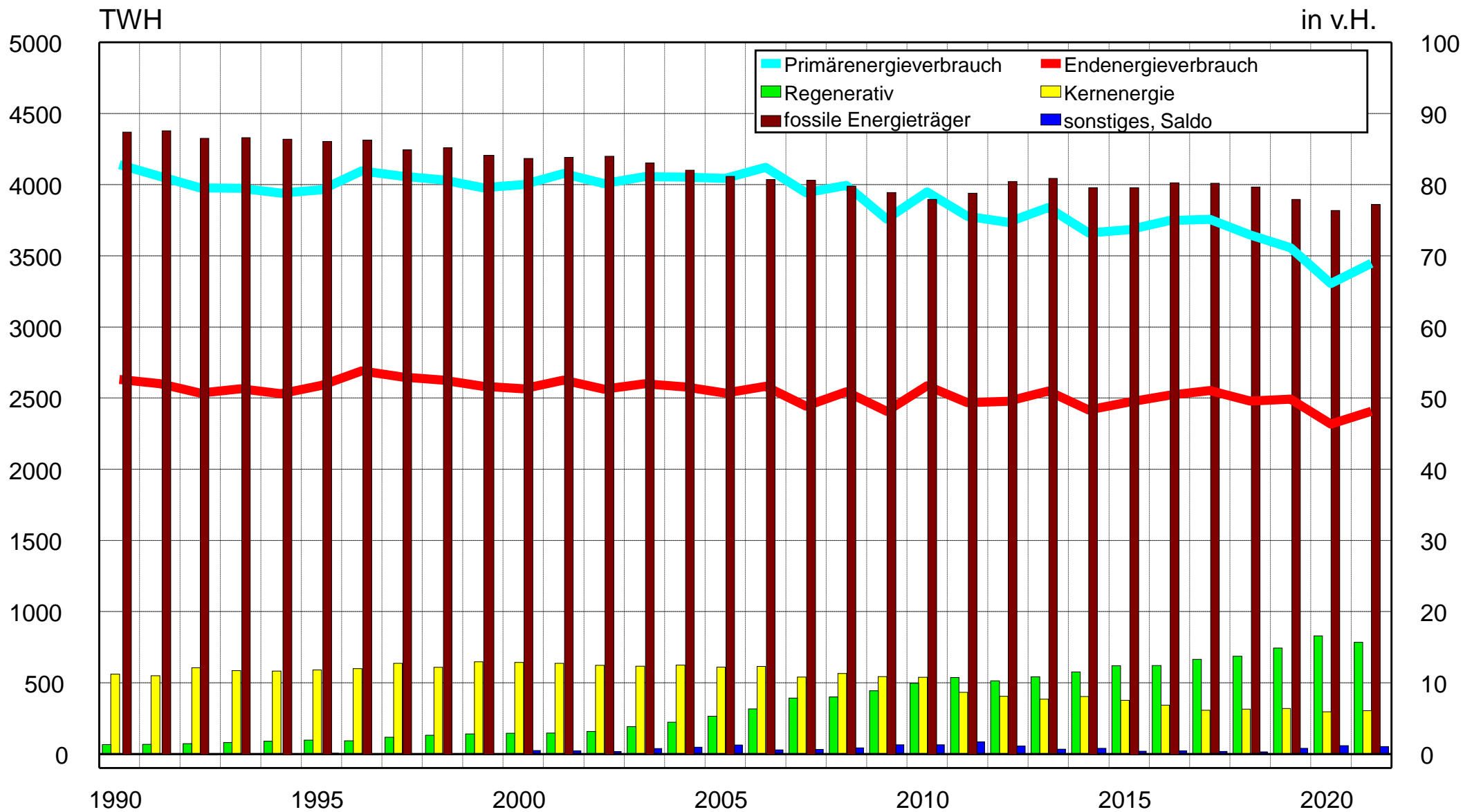


Der demografische Wohnungsbedarf durch eine Ausweitung der Zahl der privaten Haushalte liegt bis 2045 noch bei über zwei Millionen Wohnungen.

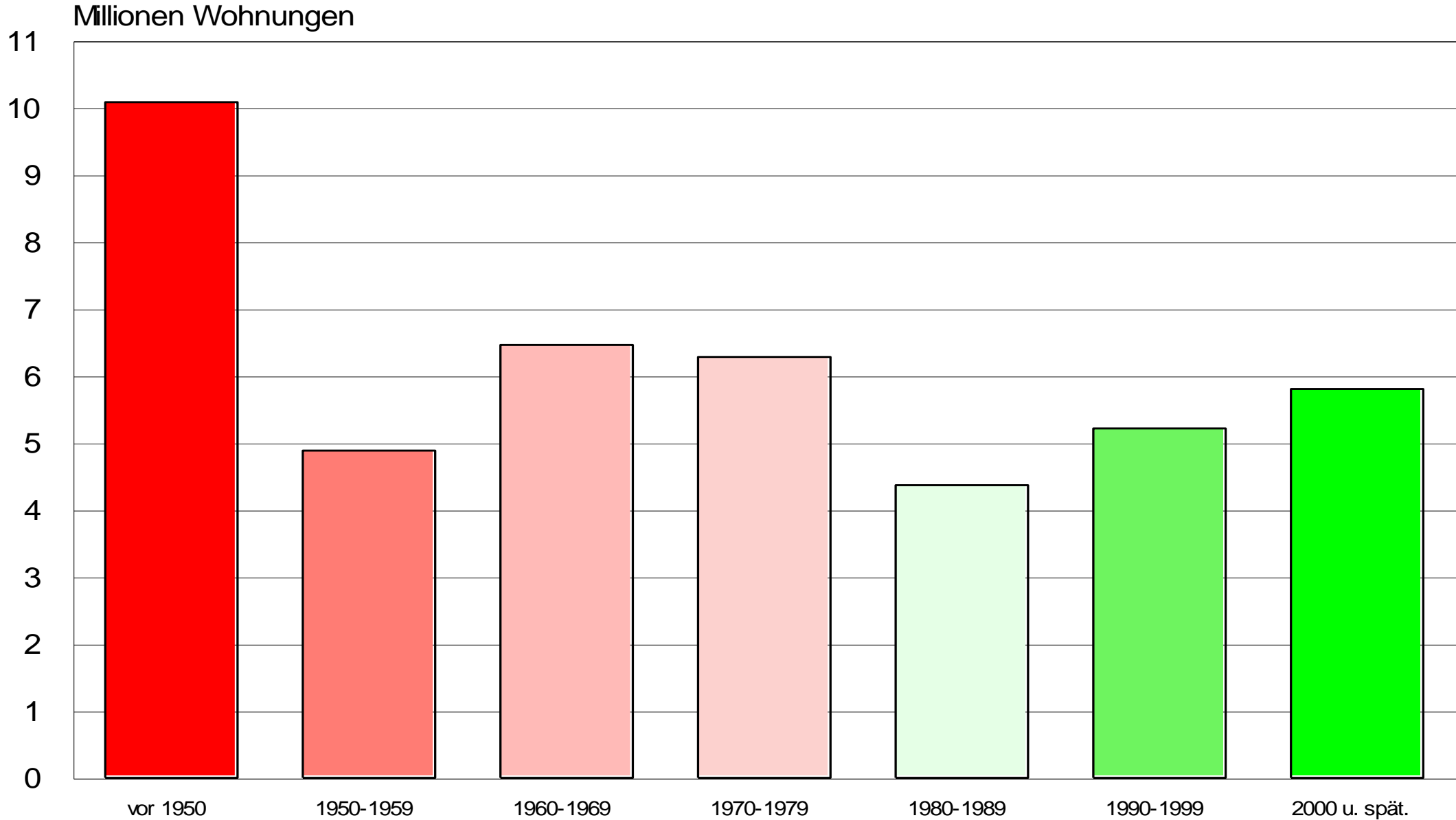
Emissionsminderungsziele des Klimaschutzgesetzes



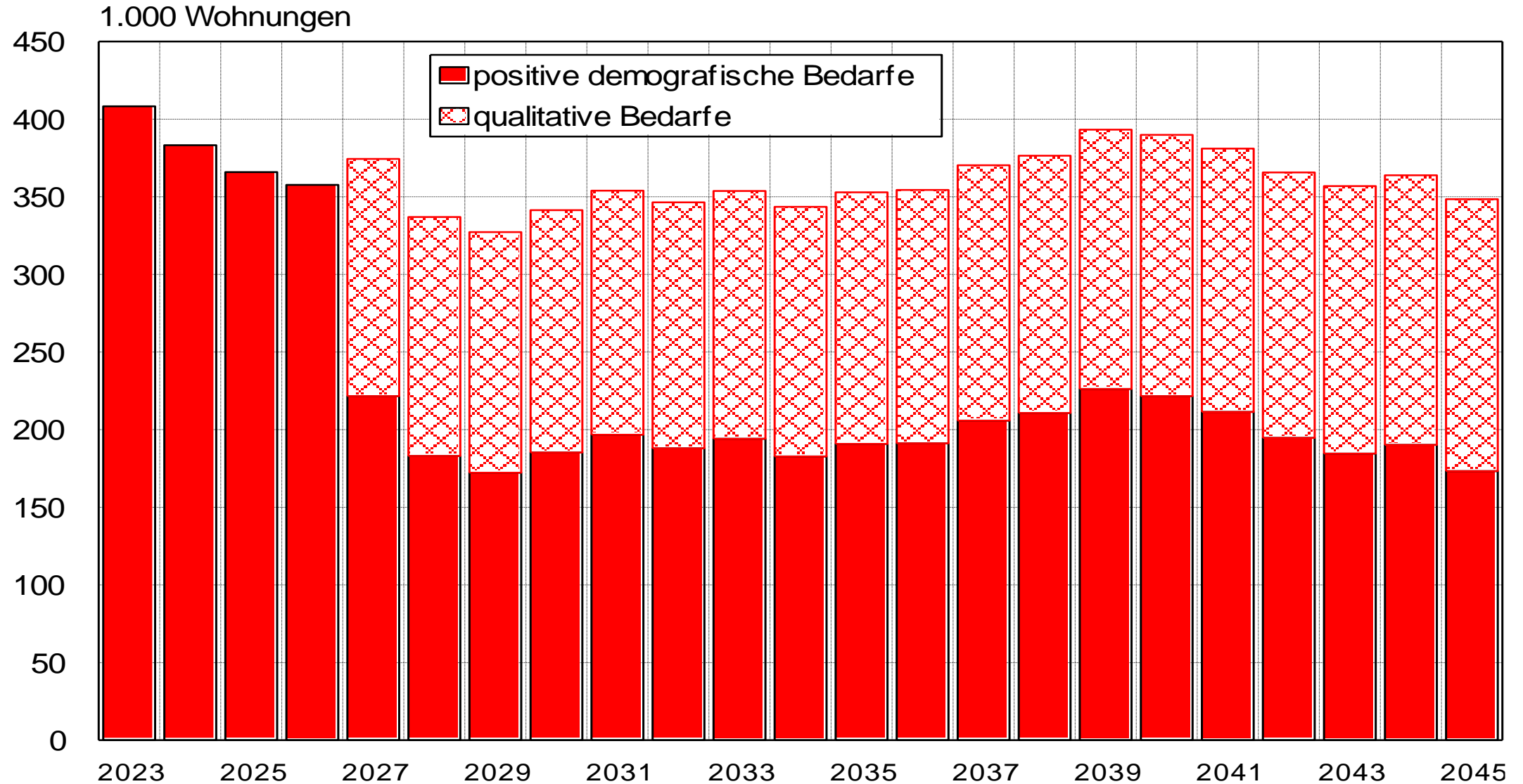
Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2021 sowie der Primär- und Endenergieverbrauch insgesamt



Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland Ende 2022



Wohnungsbedarfsentwicklung in Deutschland ab 2023 bei einem Abbau des „Zusatzdefizits 2022“ bis 2026



EIN ZWISCHENFAZIT

Die Rekordzuwanderung 2022 Betrachtung erhöht bei sinkendem Wohnungsbau die Wohnungsdefizite wieder auf 700.000 Wohnungen.

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 1990-er-Jahre betrug sechs Jahre.

Ein Abbau der im Jahr 2022 zusätzlich aufgebauten Defizite innerhalb von vier Jahren erfordert einen Wohnungsbau von durchschnittlich 380.000 Wohnungen je Jahr.

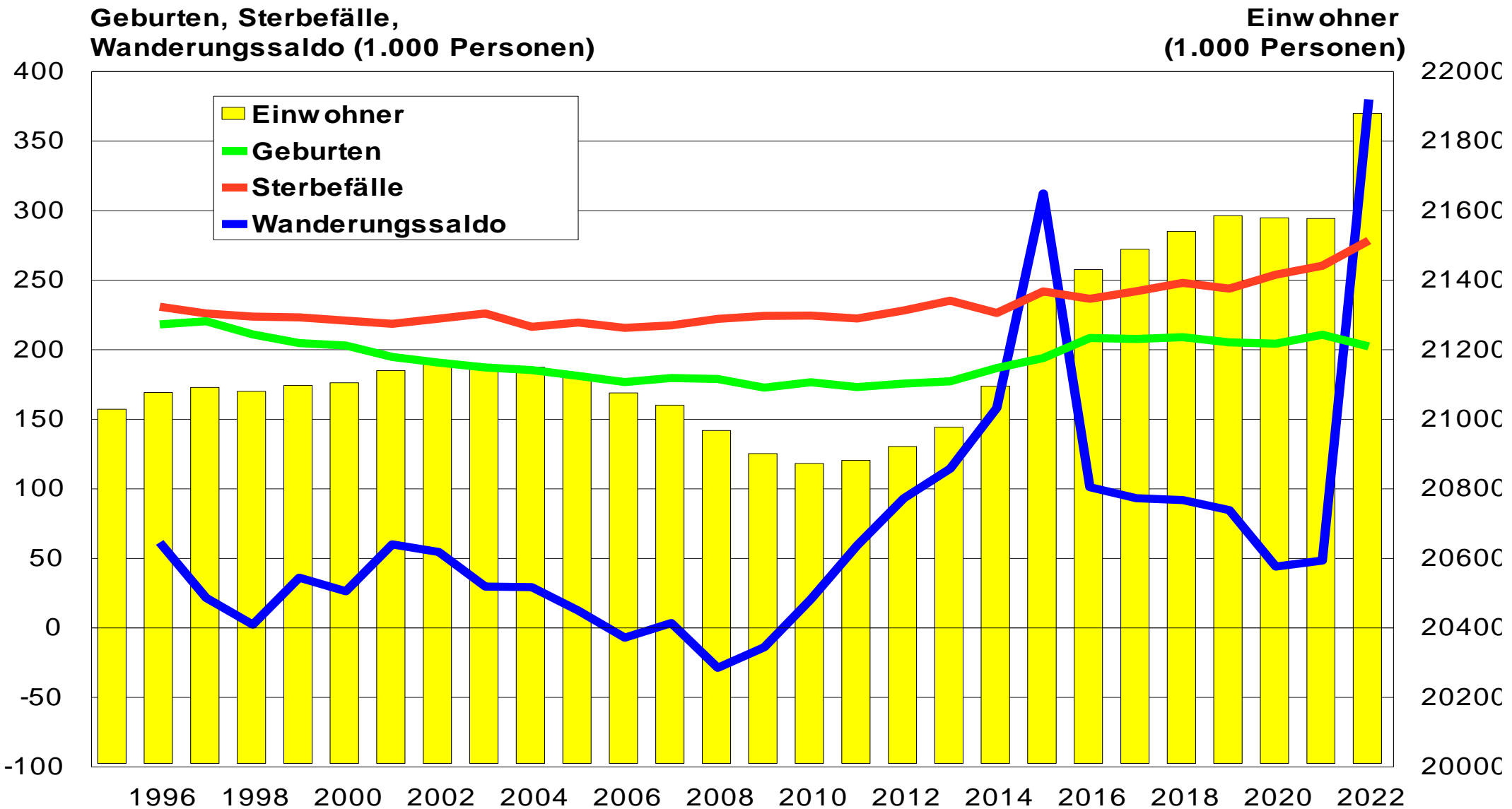
In diesem Wohnungsbedarf ist der bis 2045 erforderliche Ersatz technisch/wirtschaftlich nicht sanierbarer Wohnungen nicht enthalten.

Die demografische Entwicklung erfordert bei stabilen und aufnahmefähigen Arbeitsmärkten weiterhin eine hohe Zuwanderung zwischen 300.000 und 500.000 Personen je Jahr.

Die Zuwanderer werden nur kommen, wenn sie in Deutschland auch willkommen sind und hier wohnen können.

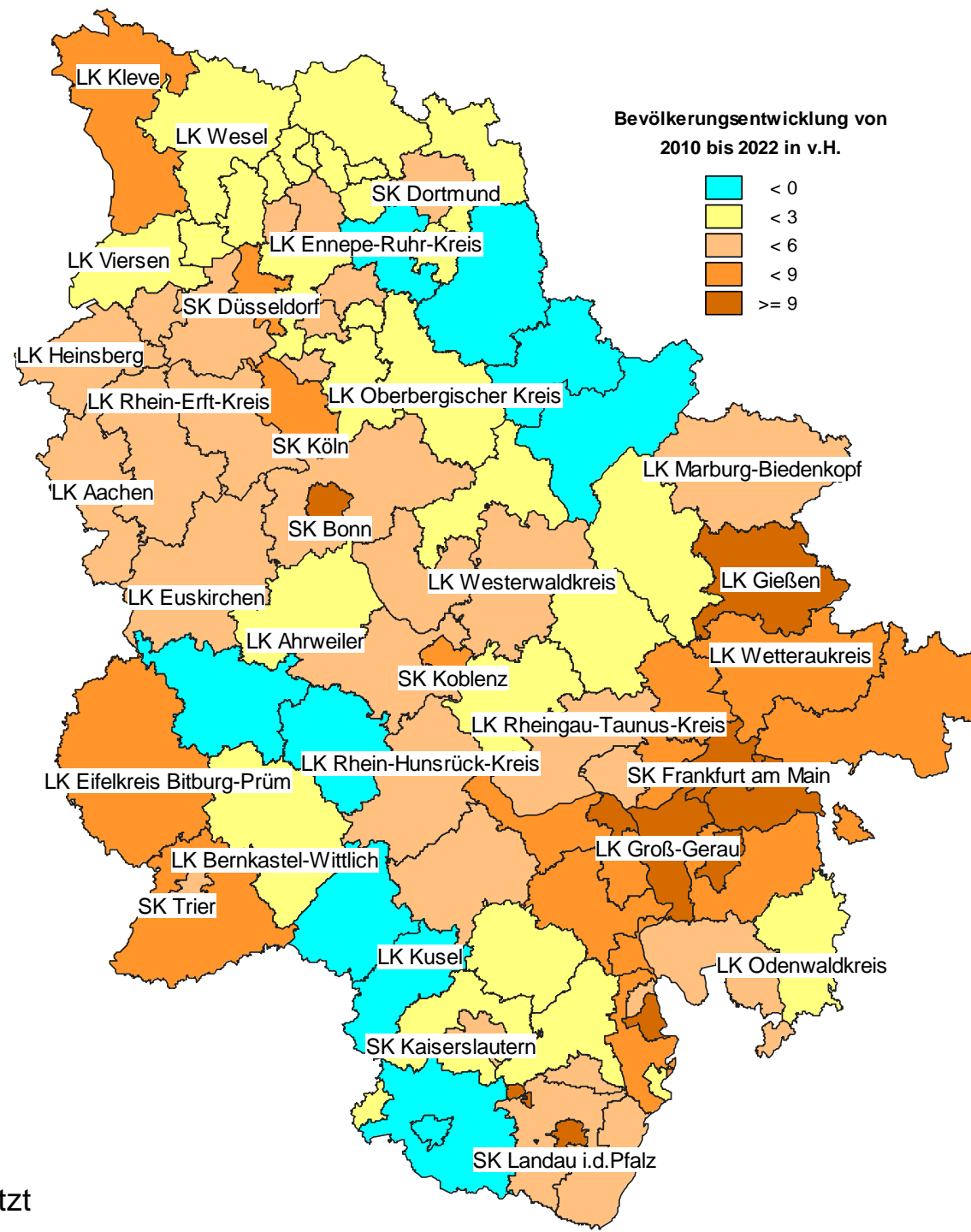
Die Entwicklung bis 2022 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH

Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2022*)

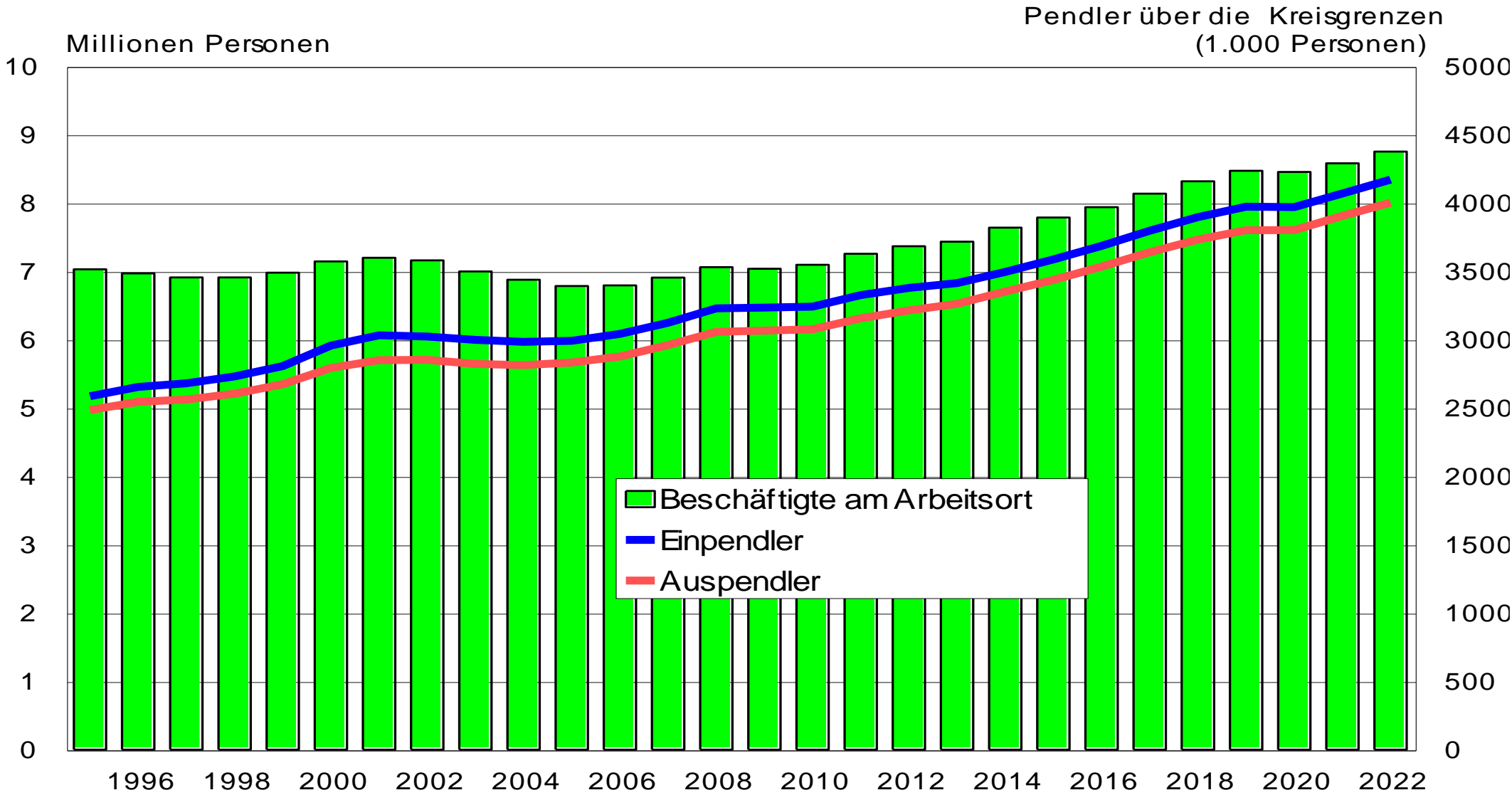


*) 2022 auf der Basis der Daten bis September geschätzt

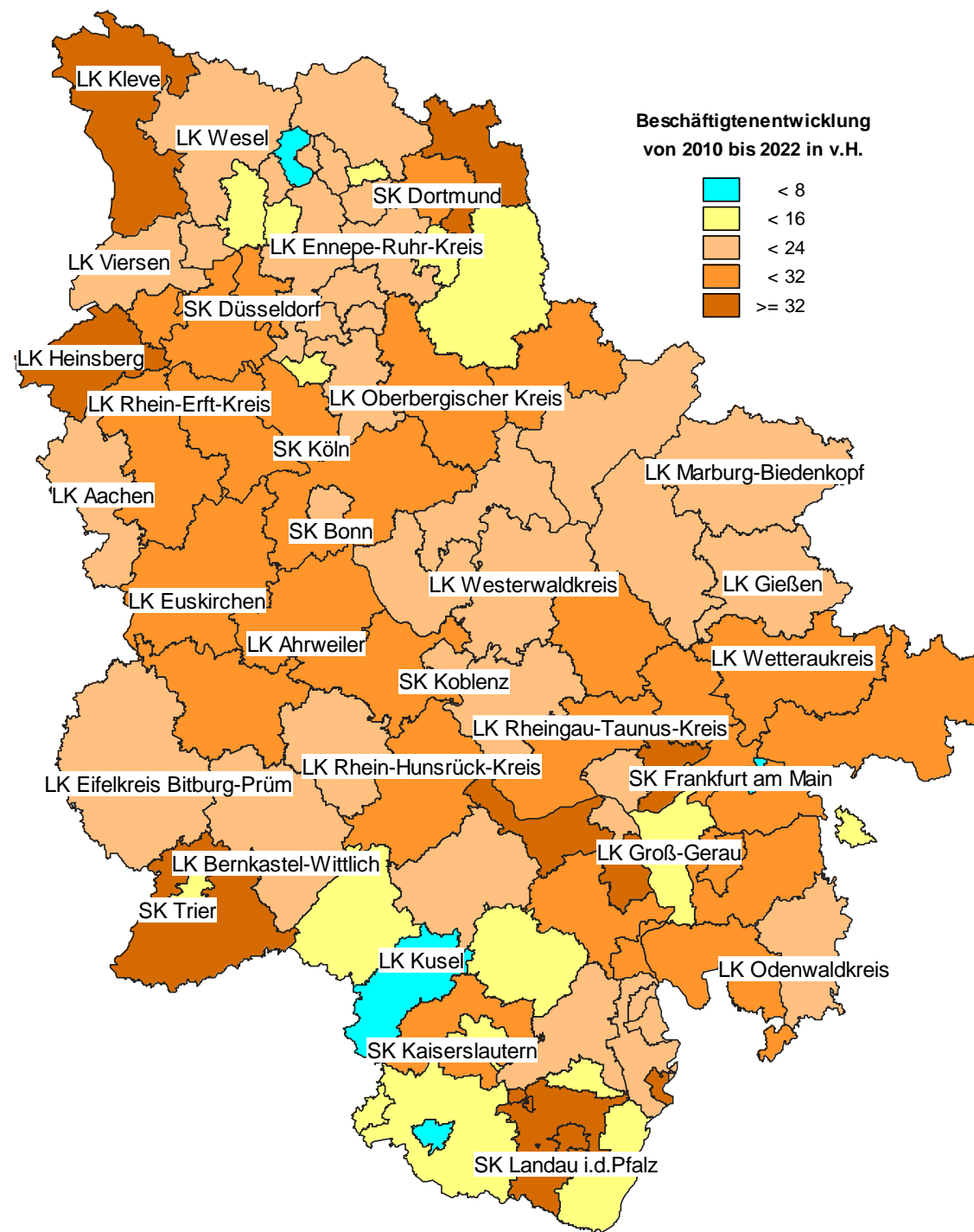
Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2010 bis 2022*)



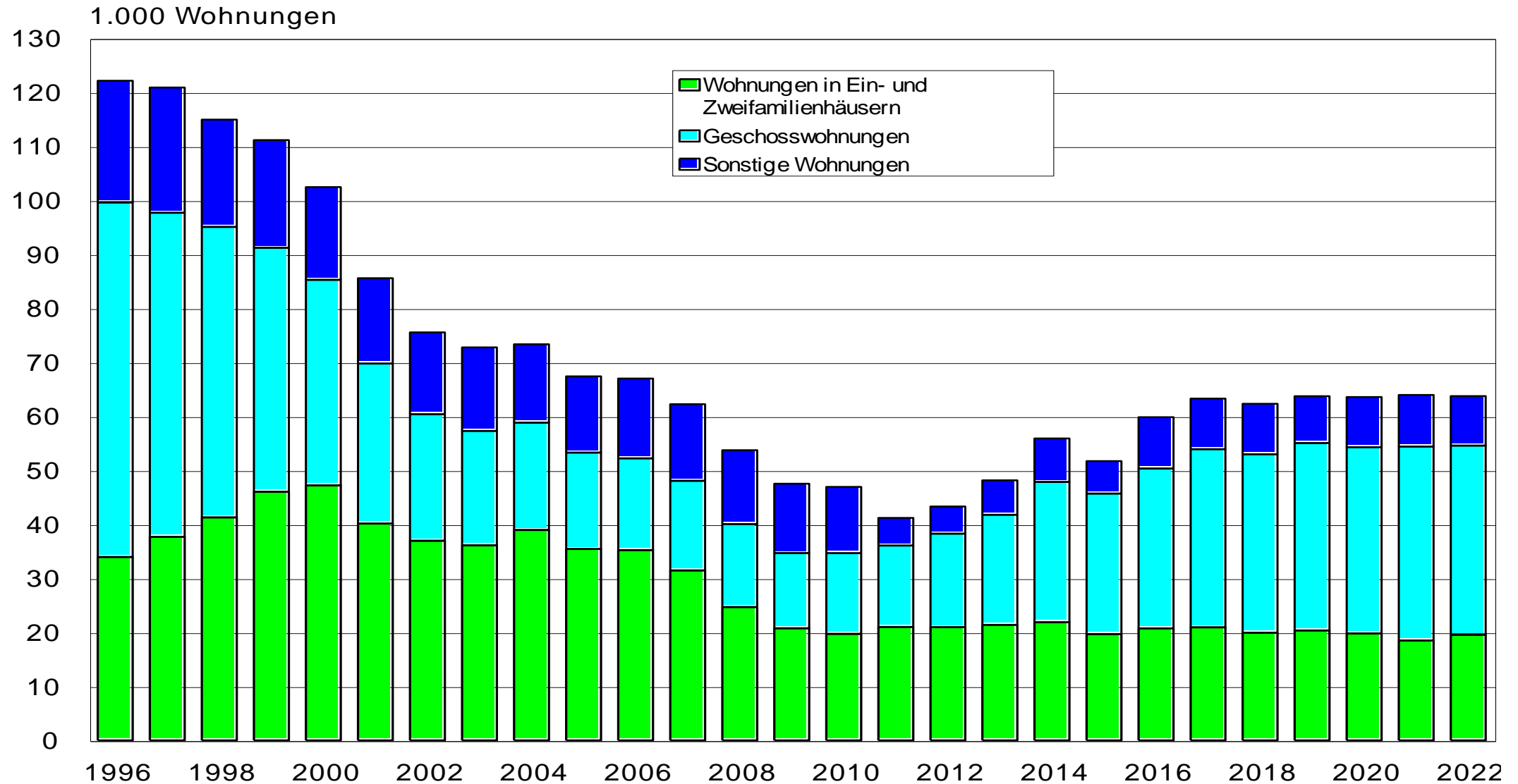
Beschäftigtenentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2022 (jeweils Ende Juni)



Beschäftigtenentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2010 bis 2022 (jeweils Ende Juni)

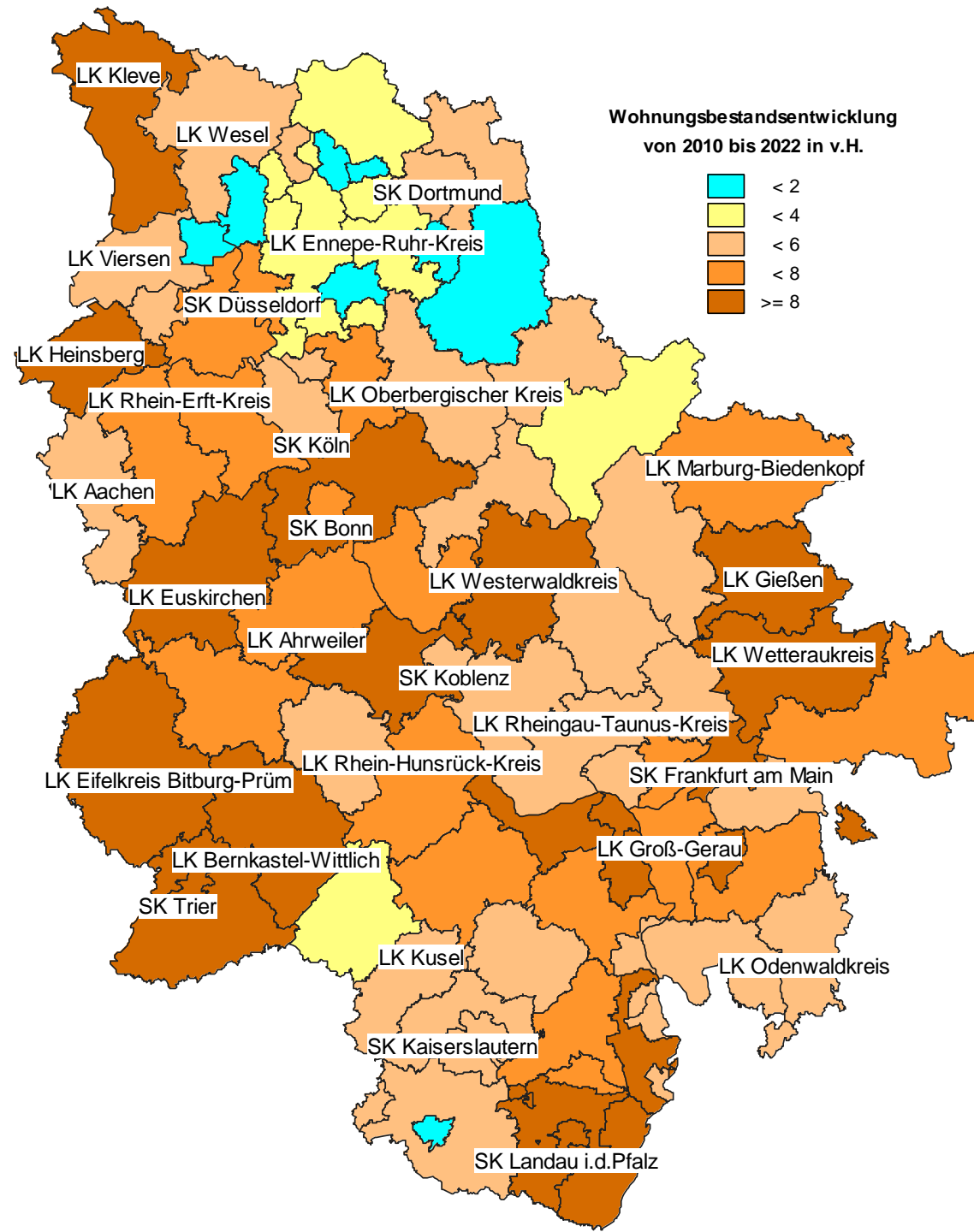


Wohnungsbau im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1996 bis 2022*)

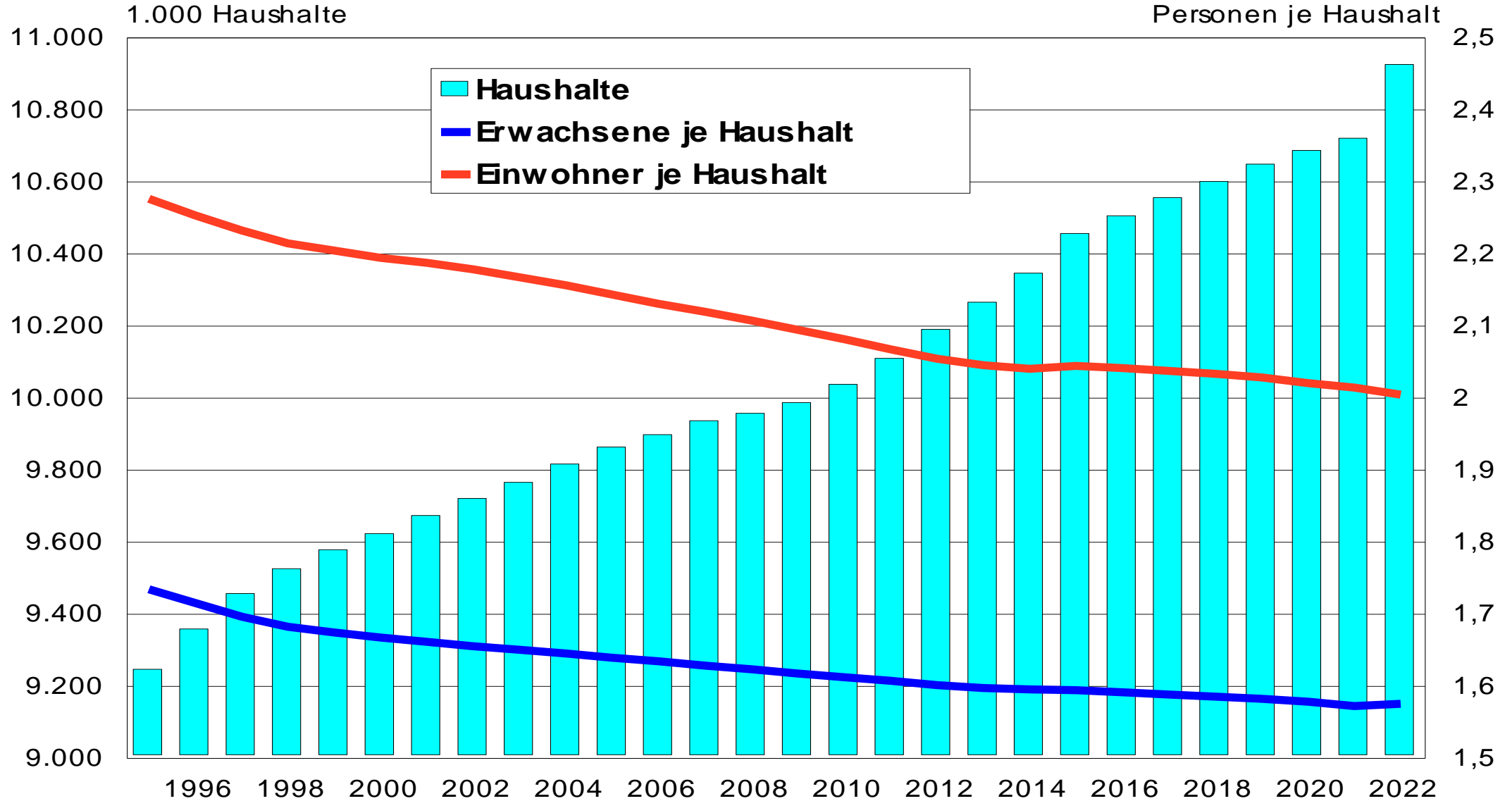


*) 2022 mit dem Durchschnittswert der vergangenen drei Jahre angesetzt

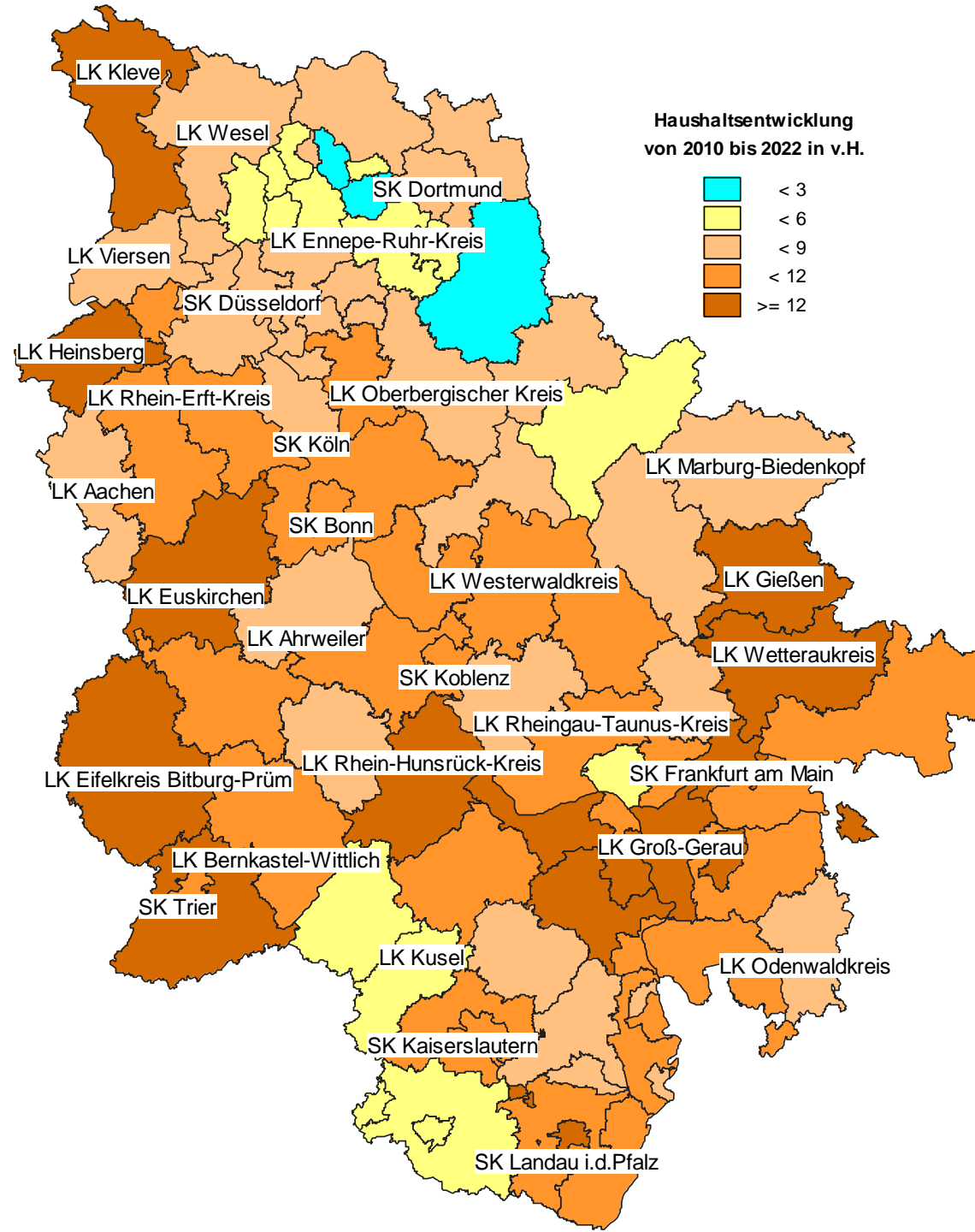
Wohnungsbestandentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2010 bis 2022



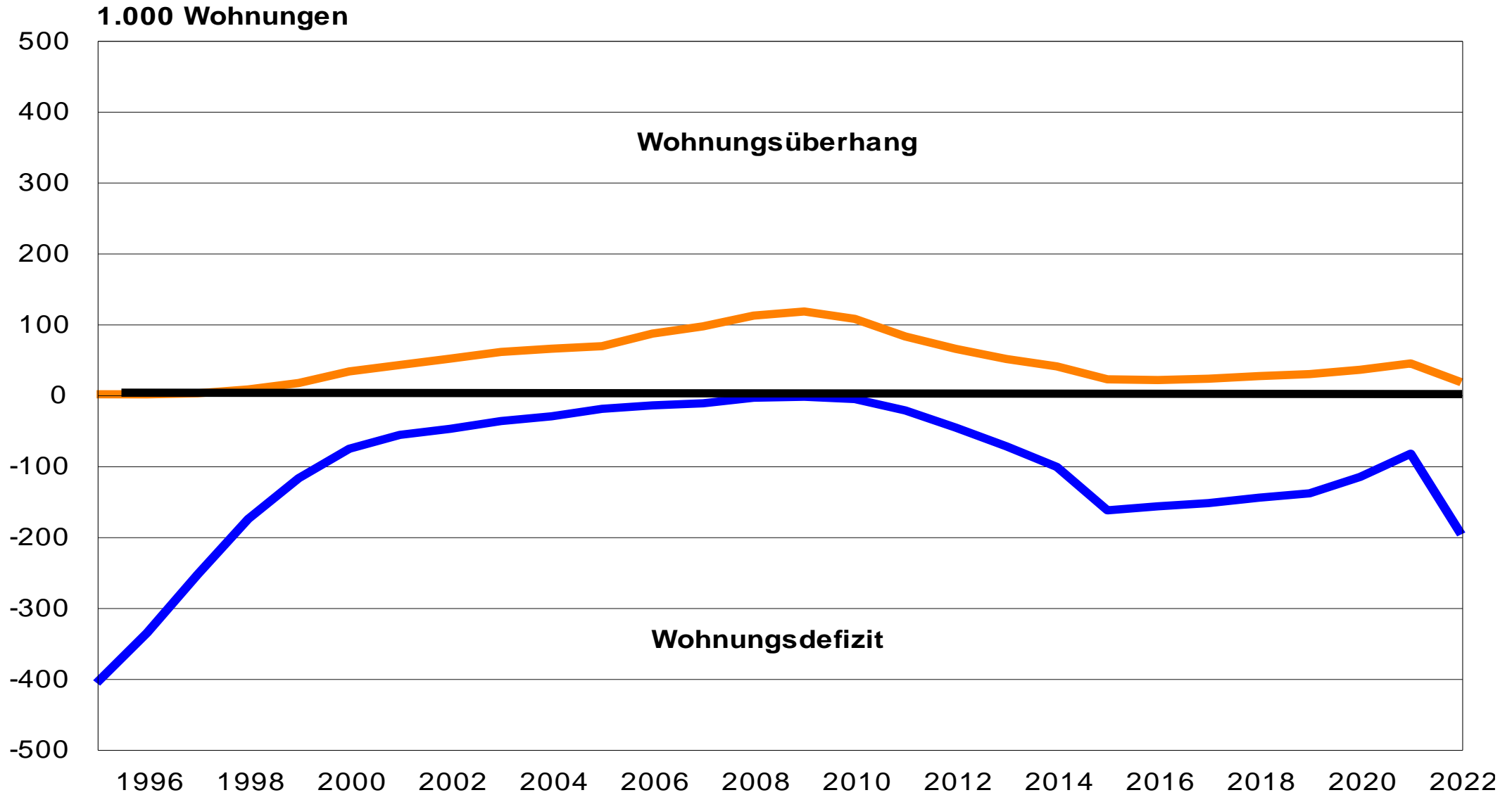
Haushaltsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2022

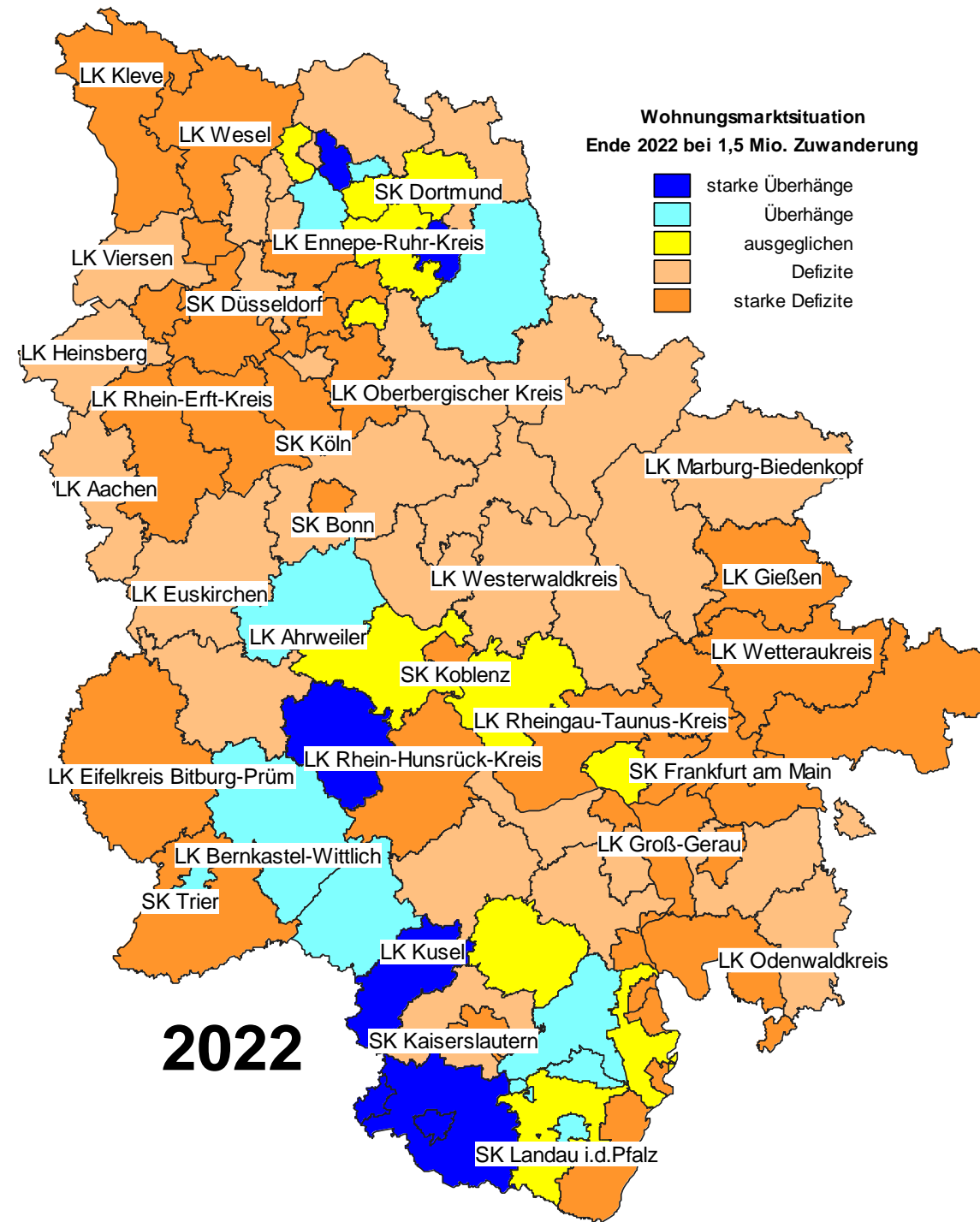
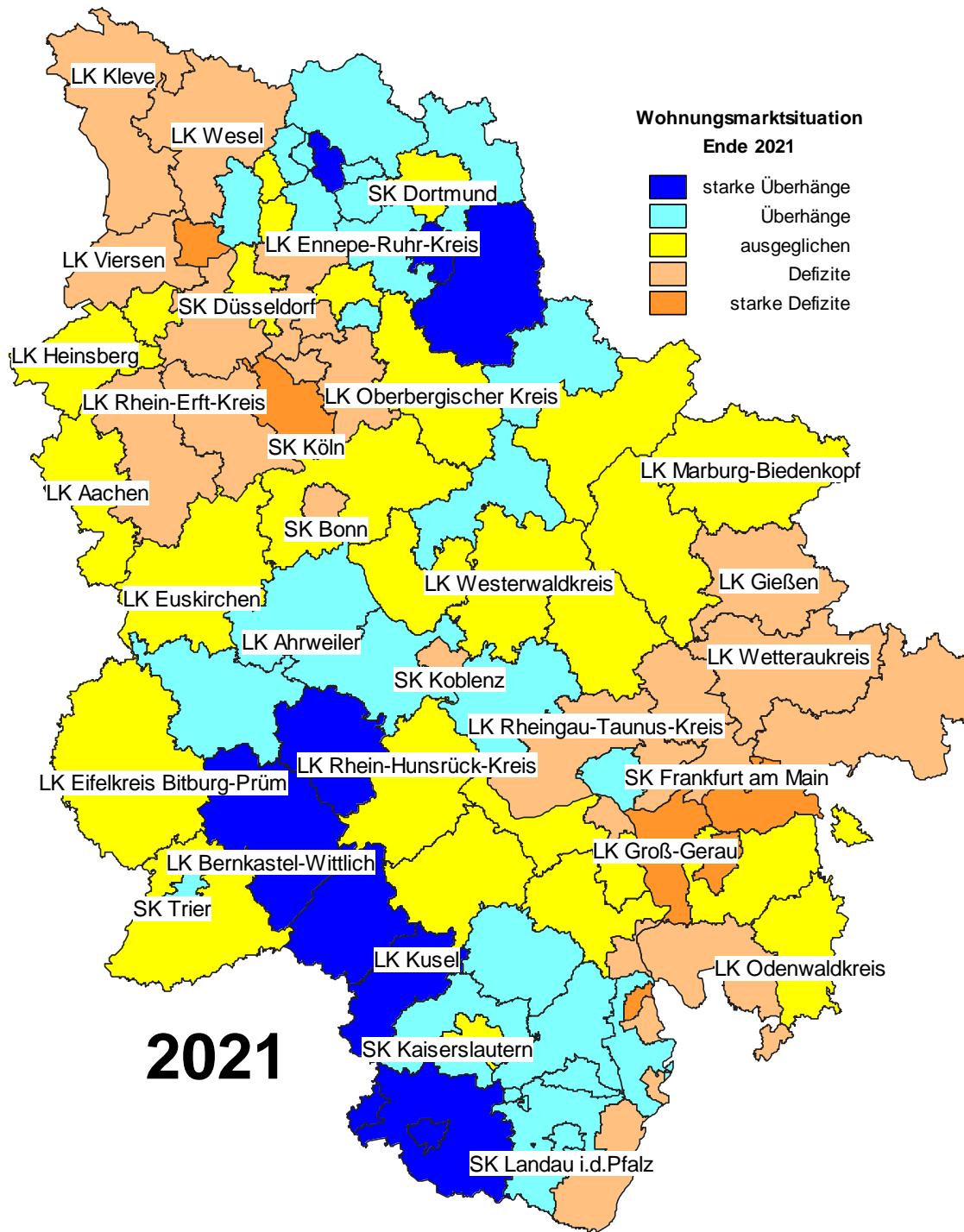


Haushaltsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2010 bis 2022



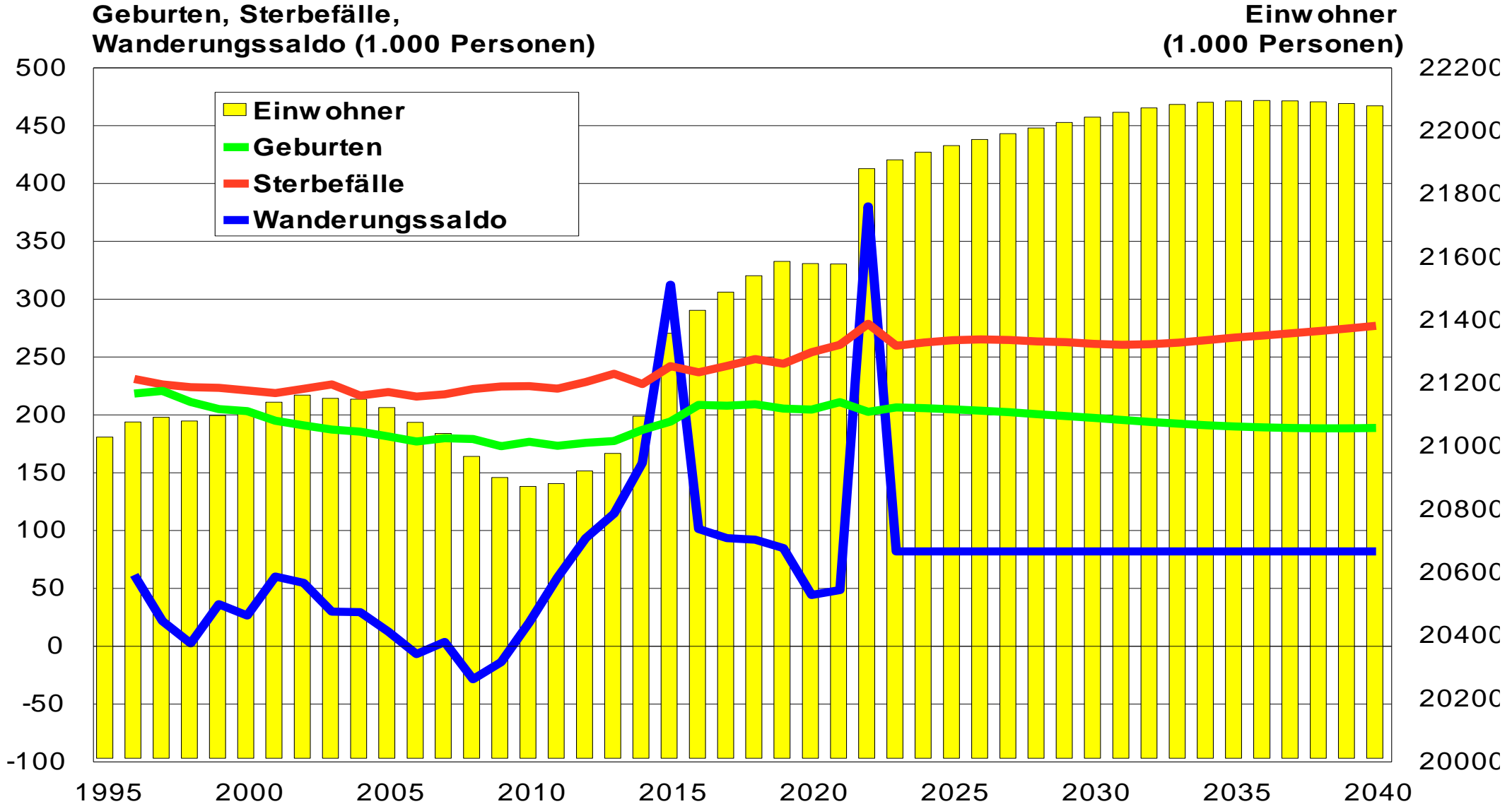
Wohnungsmarktentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2022





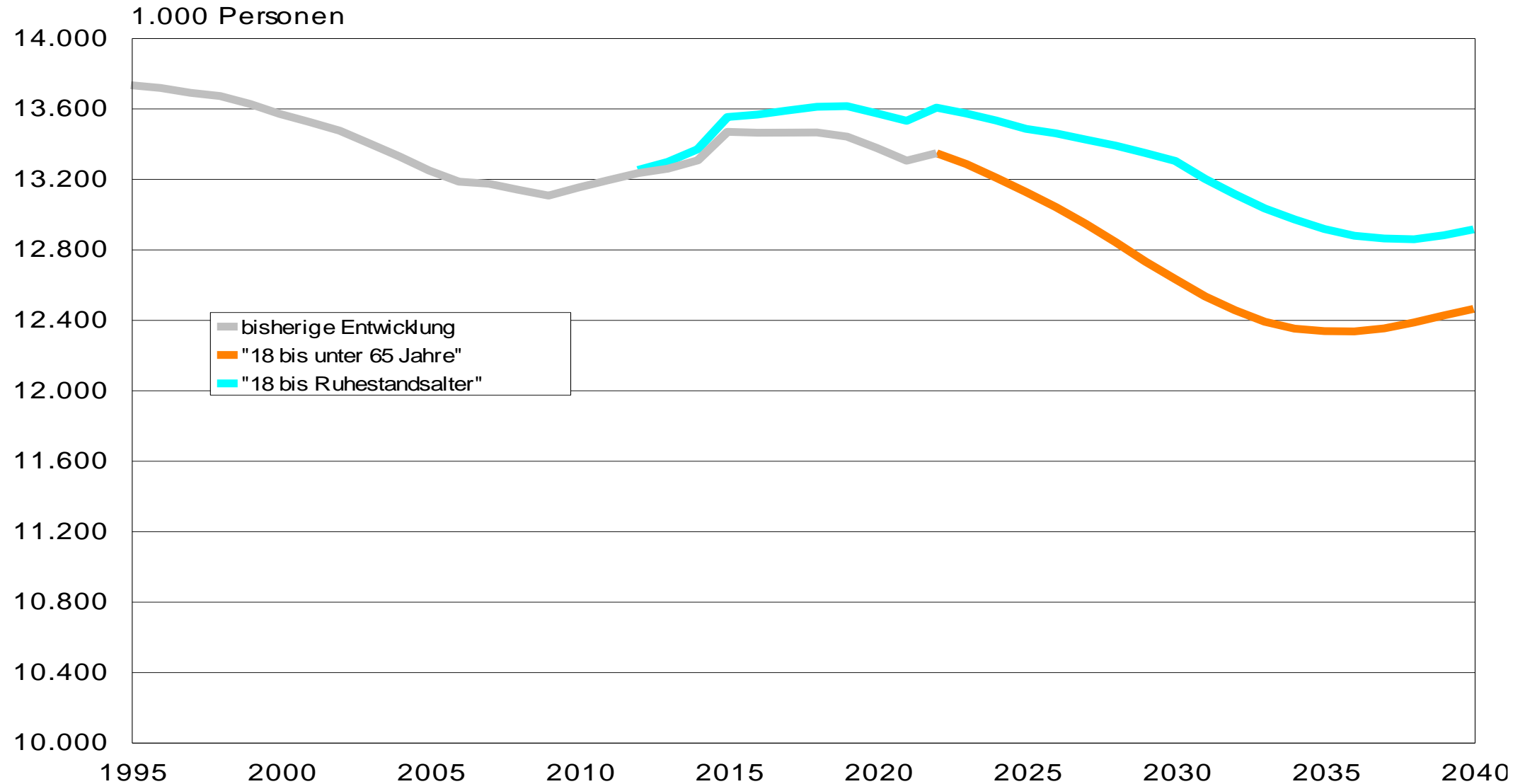
**Ein Szenario zur Entwicklung bis 2040 im
Kernvertriebsgebiet der KLB
Klimaleichtblock GmbH**

Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH bis 2022*) und in der Modellrechnung bis 2040

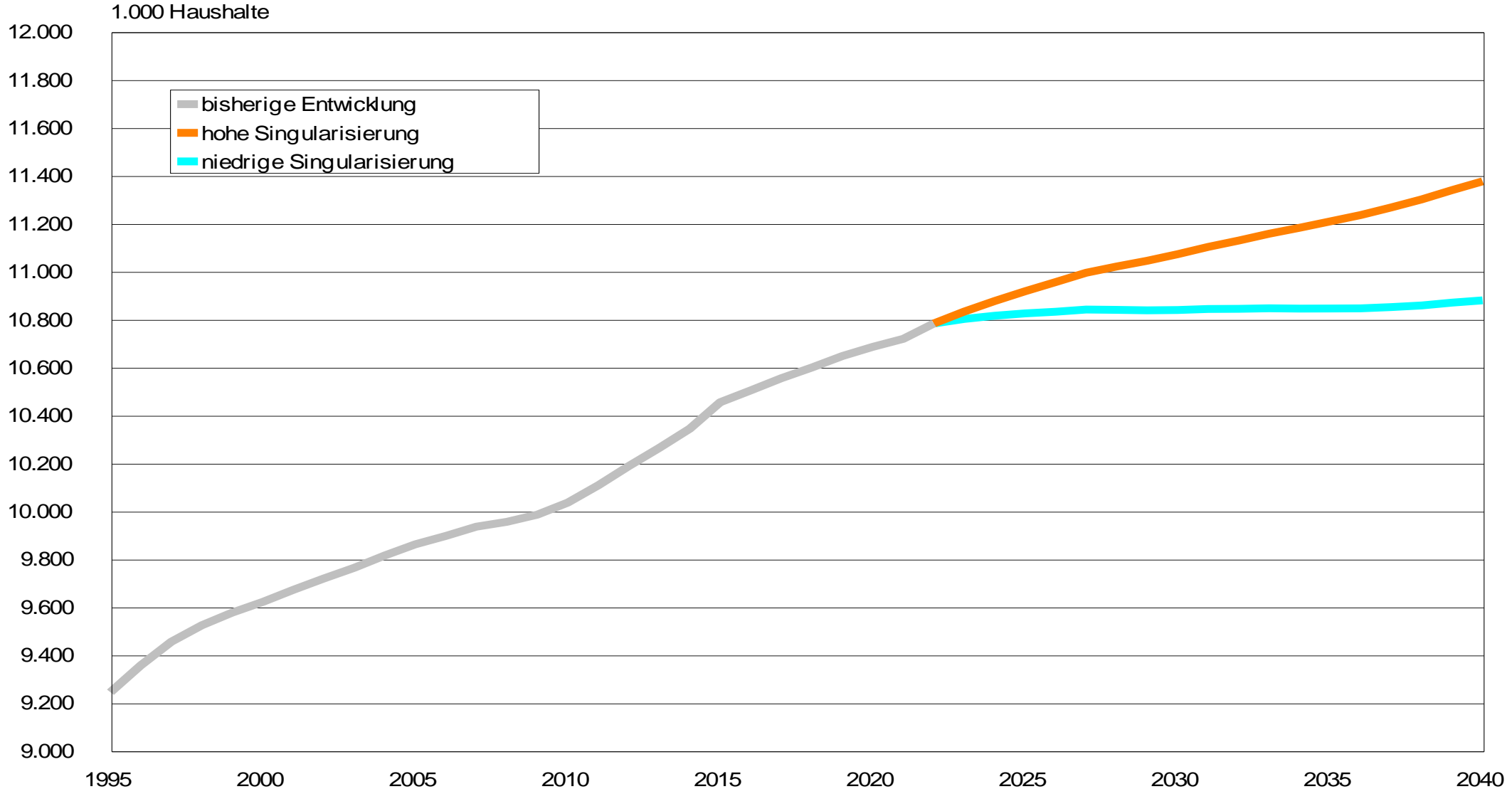


*) 2022 auf der Basis der Daten bis September geschätzt

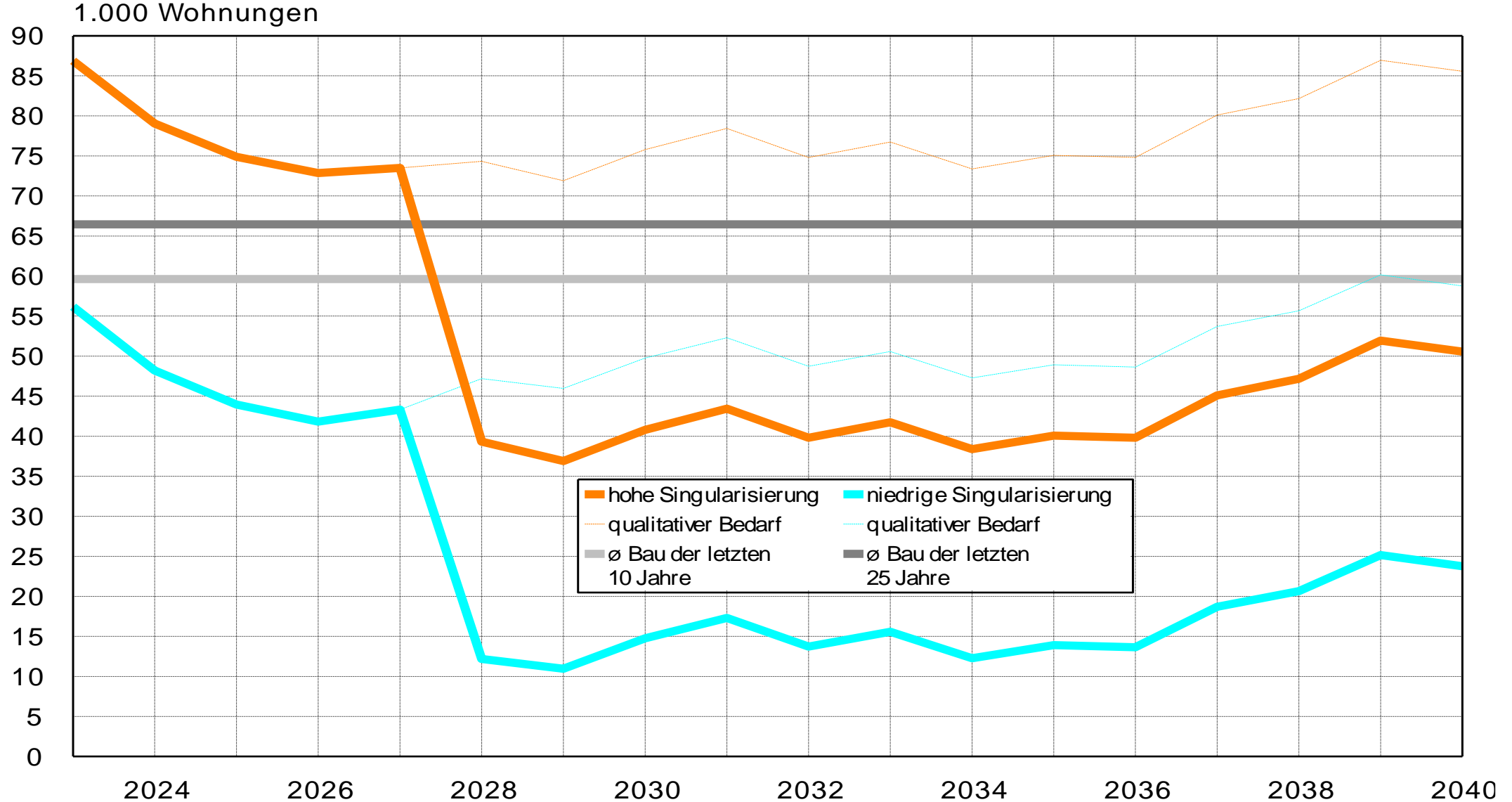
Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2040)



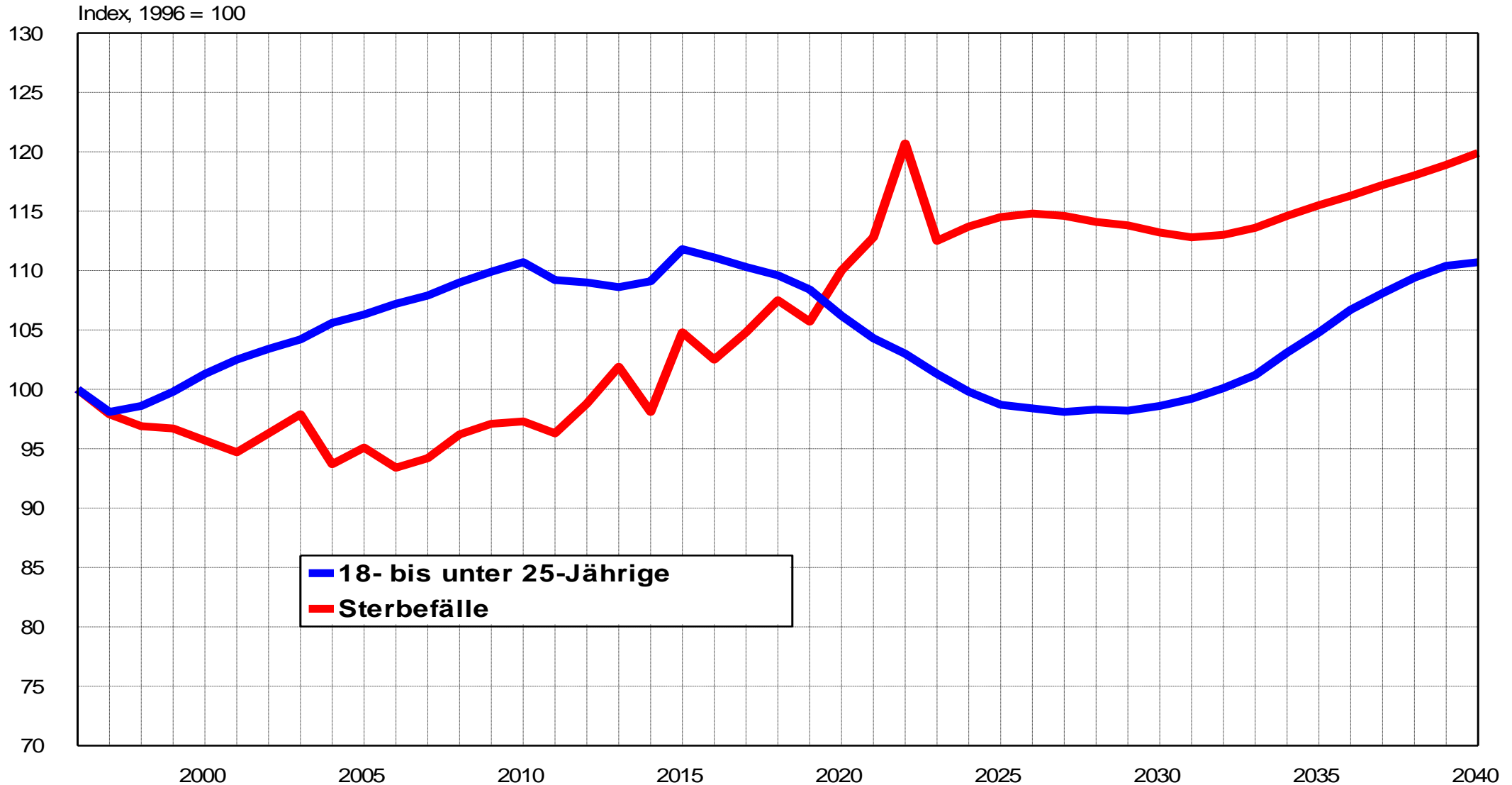
Haushaltsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH bis 2022 und in den Modellrechnungen bis 2040



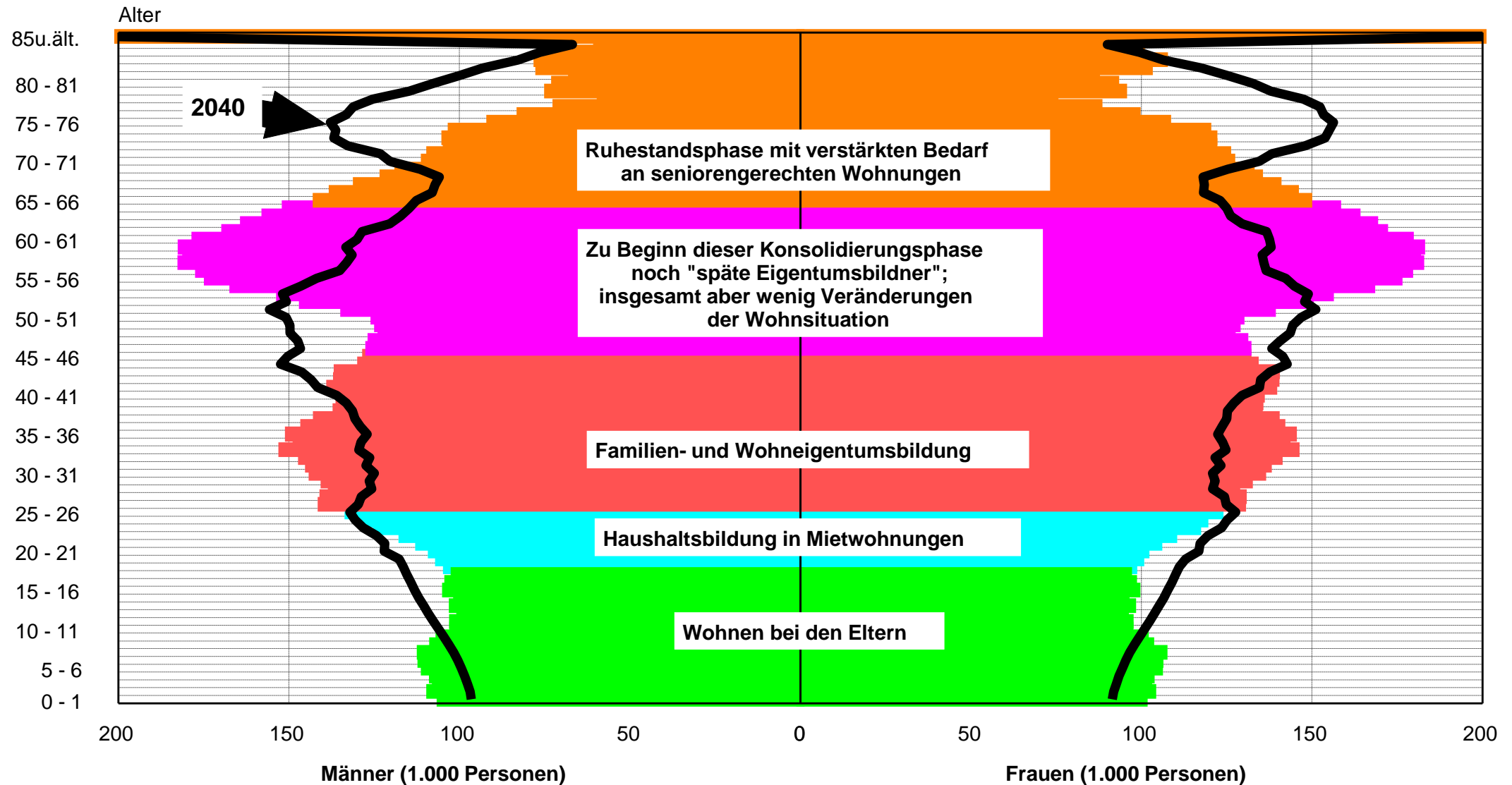
Wohnungsbedarf im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2023 bis 2040



Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der "Sterbefälle" im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1996 bis 2040



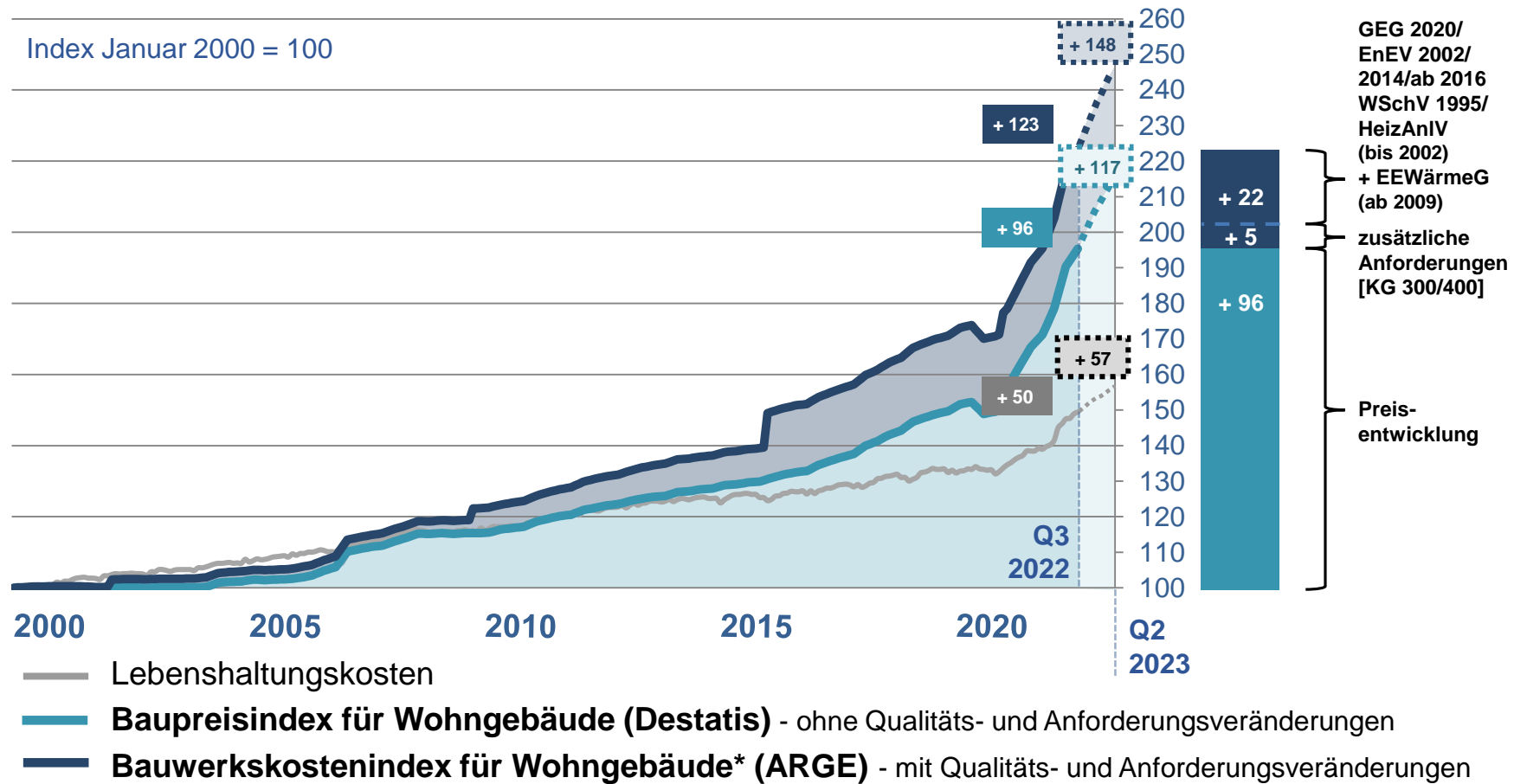
Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstruktur im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH 2022 und 2040)



**Ist der Wohnungsbau in der benötigten
Größenordnung im Bund und im KLB-
Gebiet realistisch?**

Kostenentwicklung

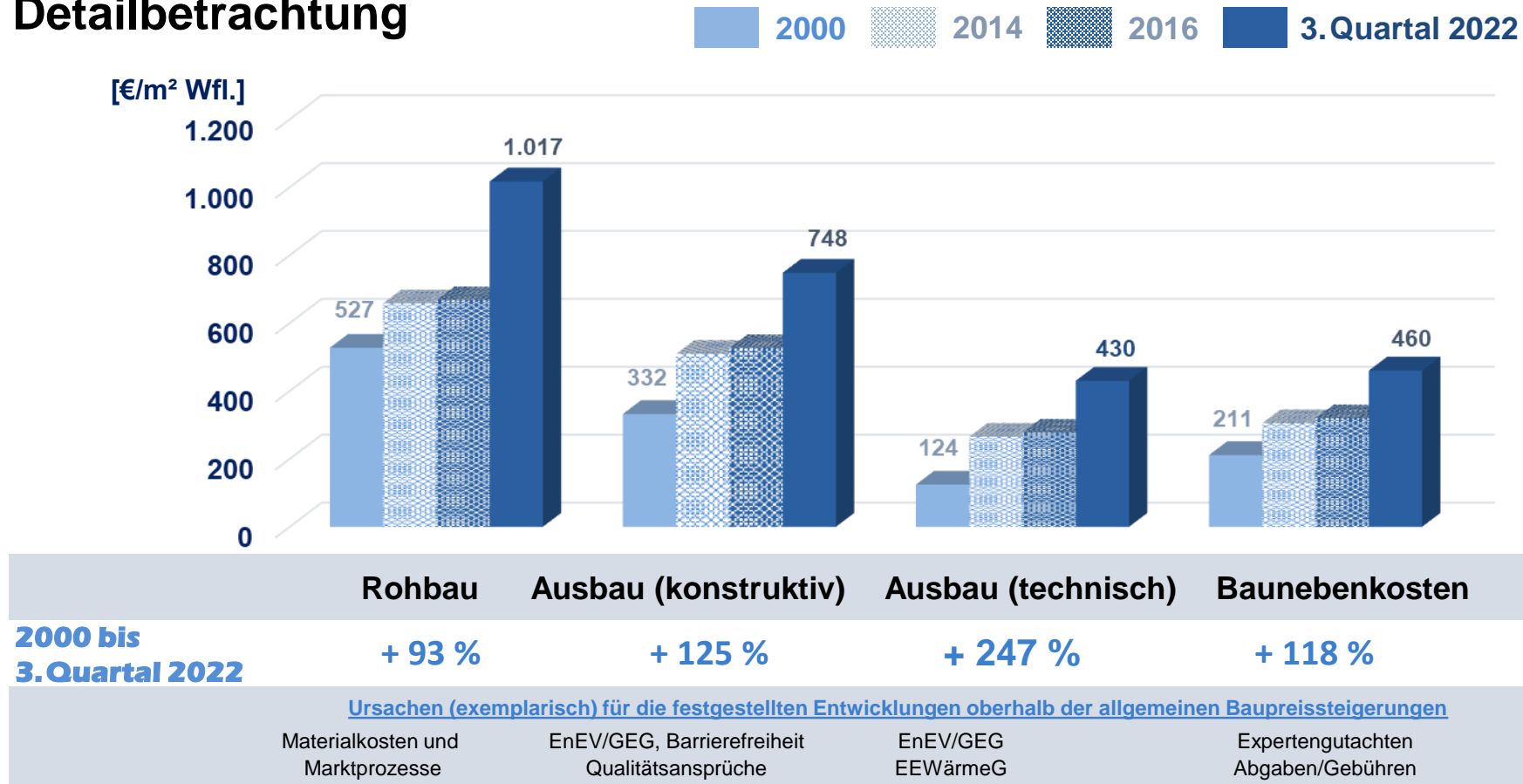
Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2022 + Prognose 2. Quartal 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung



Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile **36 Jahre** reduziert.

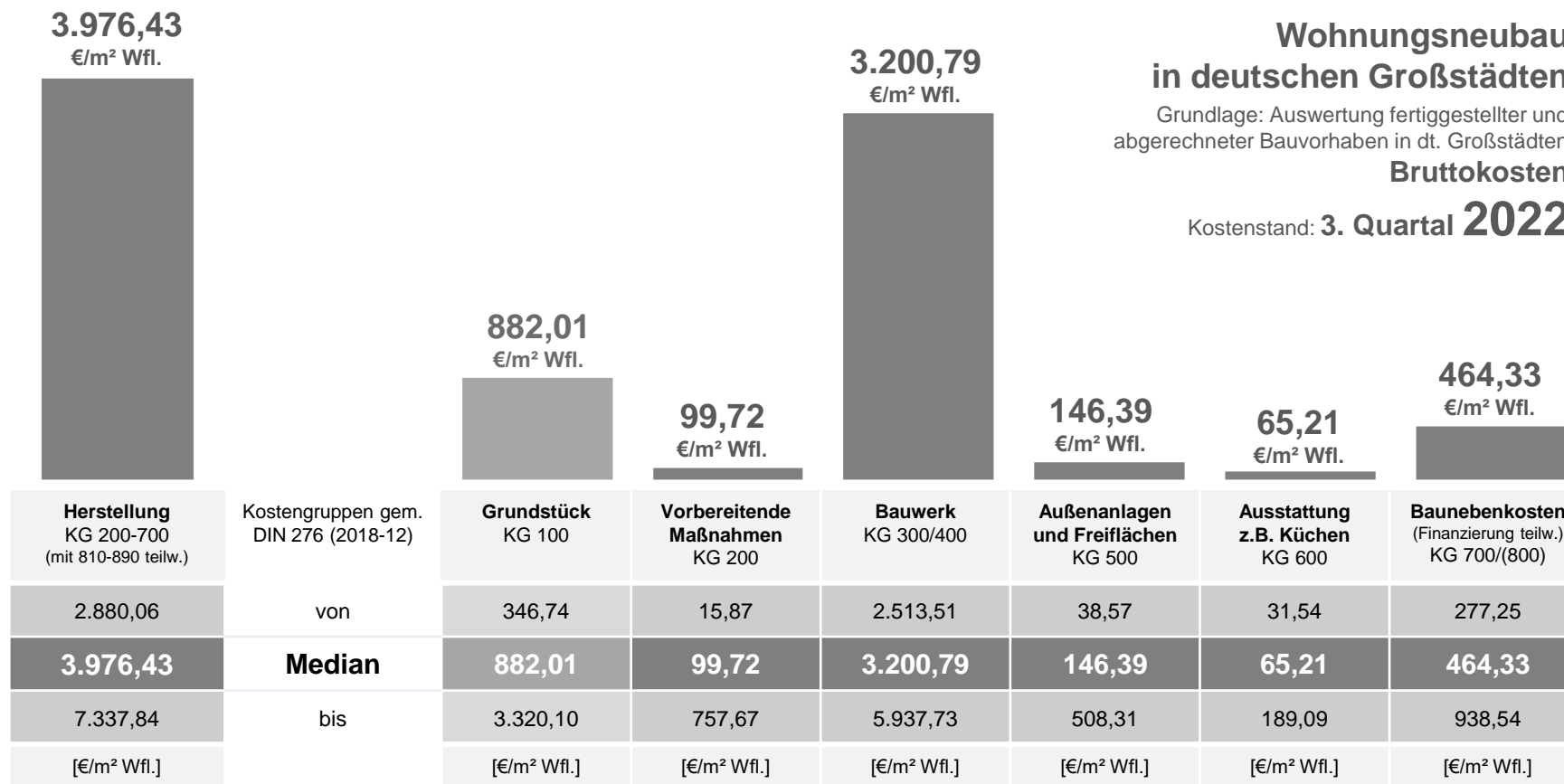
Entwicklung in den Leistungsbereichen

Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2022

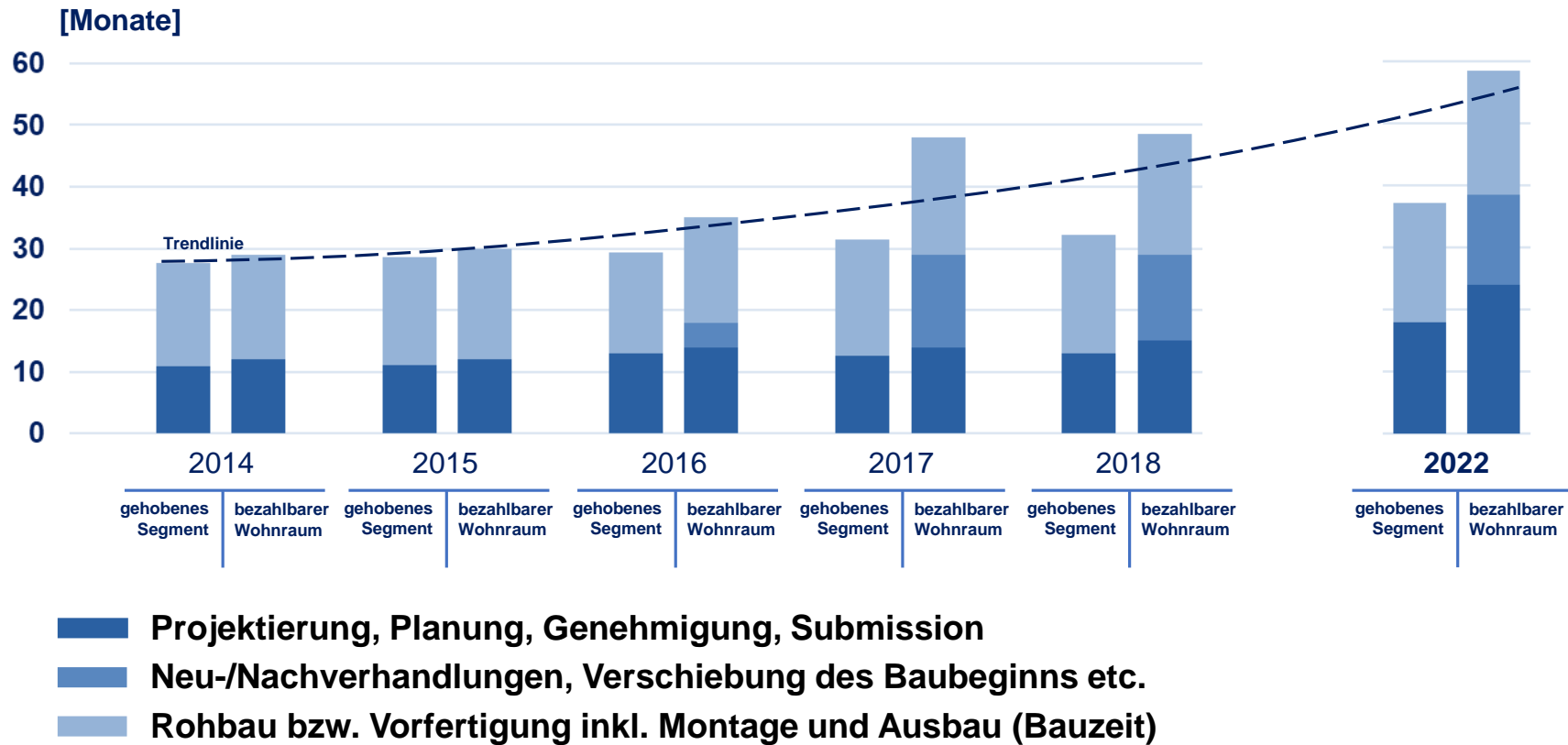
Rohbau Q3 2022: 46,3 %						Ausbau Q3 2022: 53,7 %																
2,6	29,3	5,4	3,7	2,2	3,1	5,1	5,2	6,4	1,9	3,1	5,1	3,5	2,4	2,7	1,7	4,3	2,2	2,5	2,5	3,4	1,1	0,6
001 Erdarbeiten	002 Maurer-/Betonarbeiten	003 Dämmarbeiten	004 Zimmer-/Holzbauarbeiten	005 Klempner-/Stahlbauarbeiten	006 Dachdecker-/abdichtungsarbeiten	007 Sanitäre Installation/Obj.	008 Elektrische Installation	009 Heizungsinstallation	010 def. Be- und Entlüftung	011 Fliesenarbeiten	012 Tischlerarbeiten (außen)	013 Tischlerarbeiten (innen)	014 Trockenbau	015 Malerarbeiten	016 Schlosserarbeiten	017 Balkone	018 Innenputz	019 Estricharbeiten	020 Bodenbelagsarbeiten	021 Küchen	022 Betonwerkstein	023/024 Schließanlage/Baureinigung
- 0,1 %	- 7,6 %	+ 0,3 %	- 0,1 %	+ 0,3 %	- 0,2 %	+ 0,7 %	+ 0,8 %	+ 2,7 %	+ 1,9 %	- 1,0 %	+ 1,9 %	- 0,1 %	- 0,3 %	- 0,8 %	+ 0,3 %	+ 0,8 %	- 0,5 %	+ 0,6 %	- 0,1 %	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 0,1 %
2,7	36,9	5,1	3,8	1,9	3,3	4,4	4,4	3,7	0,0	4,1	3,2	3,6	2,7	3,5	1,4	3,5	2,7	1,9	2,6	2,8	1,3	0,5
Rohbau 2000: 53,7 %						Ausbau 2000: 46,3 %																

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

Aktuelles Kostenniveau



Entwicklung der Brutto-Bauzeit Projektierung bis Baufertigstellung



Quelle: Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Subventionsbedarf im sozialen Wohnungsbau mit 30-jähriger Belegungsbindung bei unterschiedlichen Energieeffizienzstandards

	GEG	EFF 70	EFF 55	EFF 40
Herstellkosten (€/m ²)	3.257	3.329	3.451	3.597
zzgl. Grundstückskosten (€/m ² -Wohnfläche) ¹⁾	450	450	450	450
notwendige Kaltmiete (€/m ² *Monat)	23,00	23,44	24,18	25,06
Kosten für Energieeffizienztechnik (€/m ² *Monat)	0	0	0,5	1,0
soll-Miete (€/m ² *Monat)	23,00	23,44	24,68	26,06
Zielmiete (€/m ² *Monat)	6,5	6,5	6,5	6,5
Differenz soll-Miete - Zielmiete (€/m ² *Monat)	16,50	16,94	18,18	19,56
Subventionsbedarf (€/m ²)	2.092	2.147	2.304	2.479
bei 60 m ² insgesamt (€ je Wohnung)	125.529	128.835	138.237	148.740
insgesamt bei 100.000 Wohnungen in Mrd. €	12,6	12,9	13,8	14,9

1) 750 € je m²-Grundstück und 0,6 m² Grundstück je m²-Wohnfläche
 Änderungen bei den Ansätzen gegenüber August 2022

Errichtungskosten	plus 3,3 %
Grundstückskosten	-
Zinssatz	3,7 % statt 3,4 %
Zinssatz zur Abzinsung (= EK-Verzinsung)	4,7 % statt 4,5 %

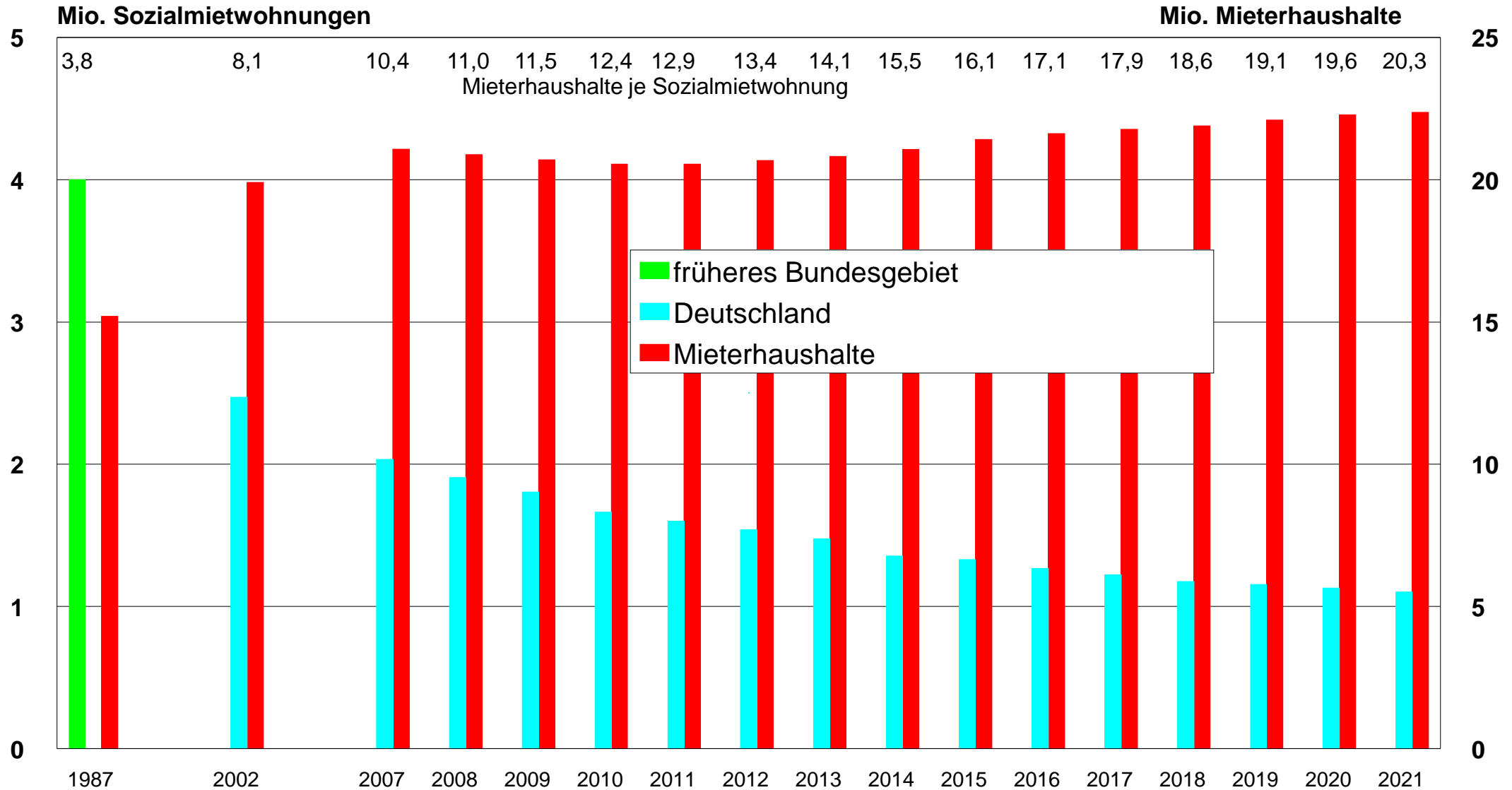
2) Finanzierung über 30 Jahre (Volltilgung) zu 3,7 % Zins

Subventionsbedarf zur Erreichung des Ziels der Bundesregierung des Neubaus von 400.000 Sozialwohnungen in der laufenden Legislaturperiode

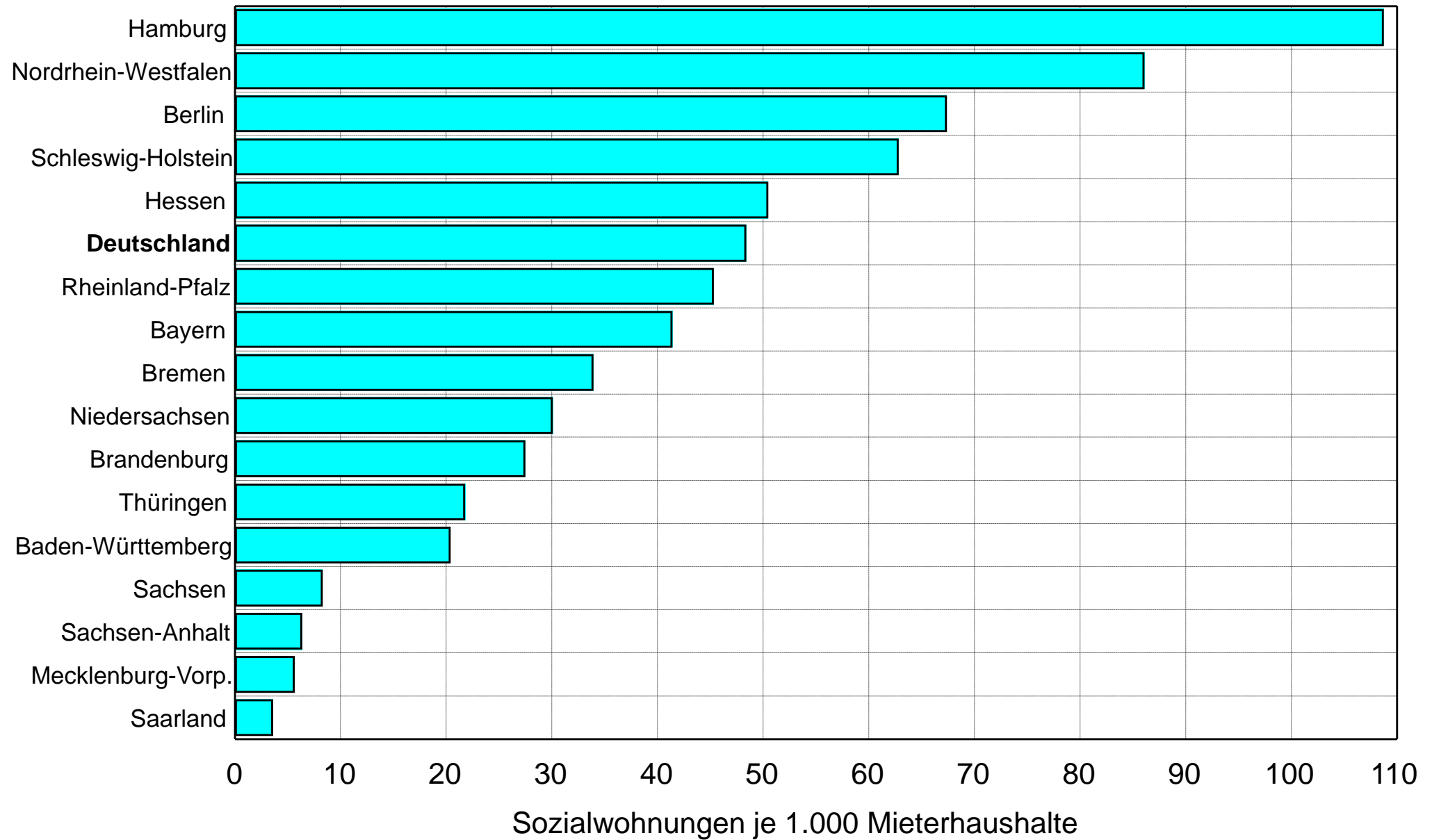
	GEG	EFF 70	EFF 55	EFF 40
Subventionsbedarf für 100.000 Wohnungen in Mrd. €	12,6	12,9	13,8	14,9
Subventionsbedarf*) der für die laufende Legislaturperiode noch fehlenden 380.000 Sozialwohnungen in Mrd. €	47,7	49,0	52,5	56,5

*) Geht man bei der Variante nach dem (bisherigen) GEG von einer Preissteigerung von 3 % je Jahr aus, so erhöht sich der Subventionsbedarf für die fehlenden 380.000 Sozialwohnungen und gleichmäßiger Verteilung auf die Jahre 2023 bis 2025 auf 50,8 Milliarden €.

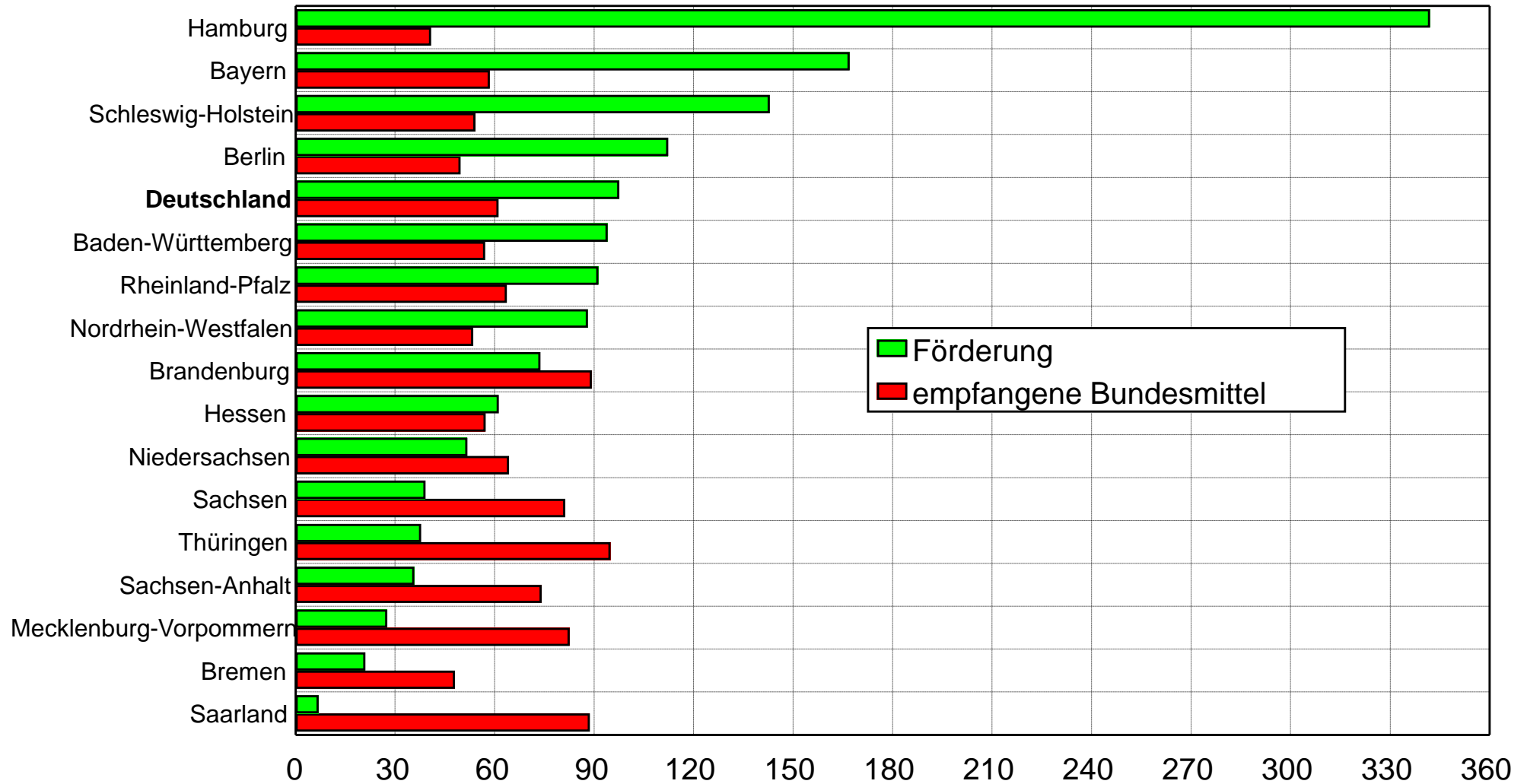
Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen sowie der Zahl der Mieterhaushalte bis 2021



Bestand an Sozialwohnungen 2021 nach Bundesländern je 1.000 Mieterhaushalte

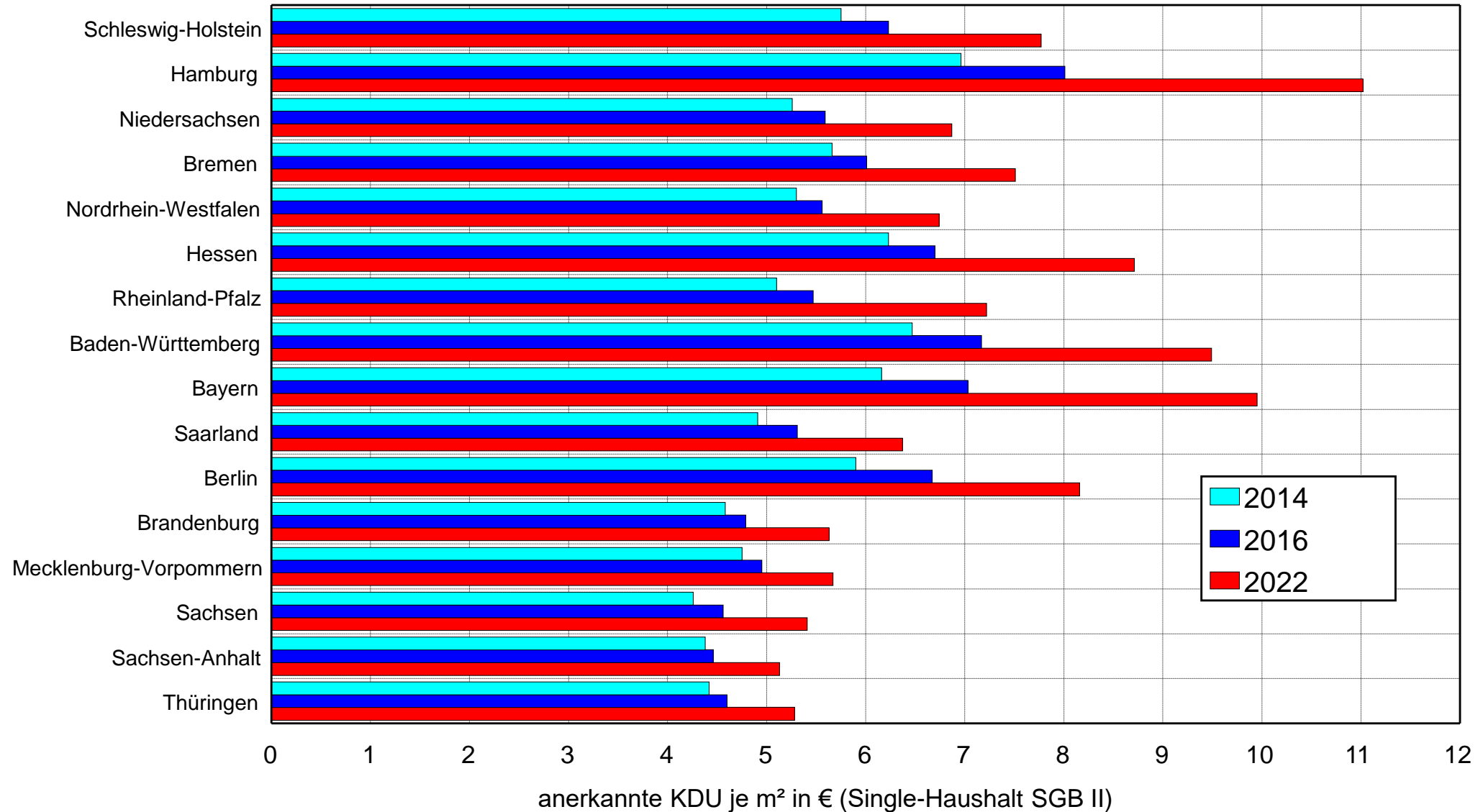


Förderung von Mietsozialwohnungen und empfangene Bundesmittel im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2020 nach Bundesländern in EURO je Mieterhaushalt



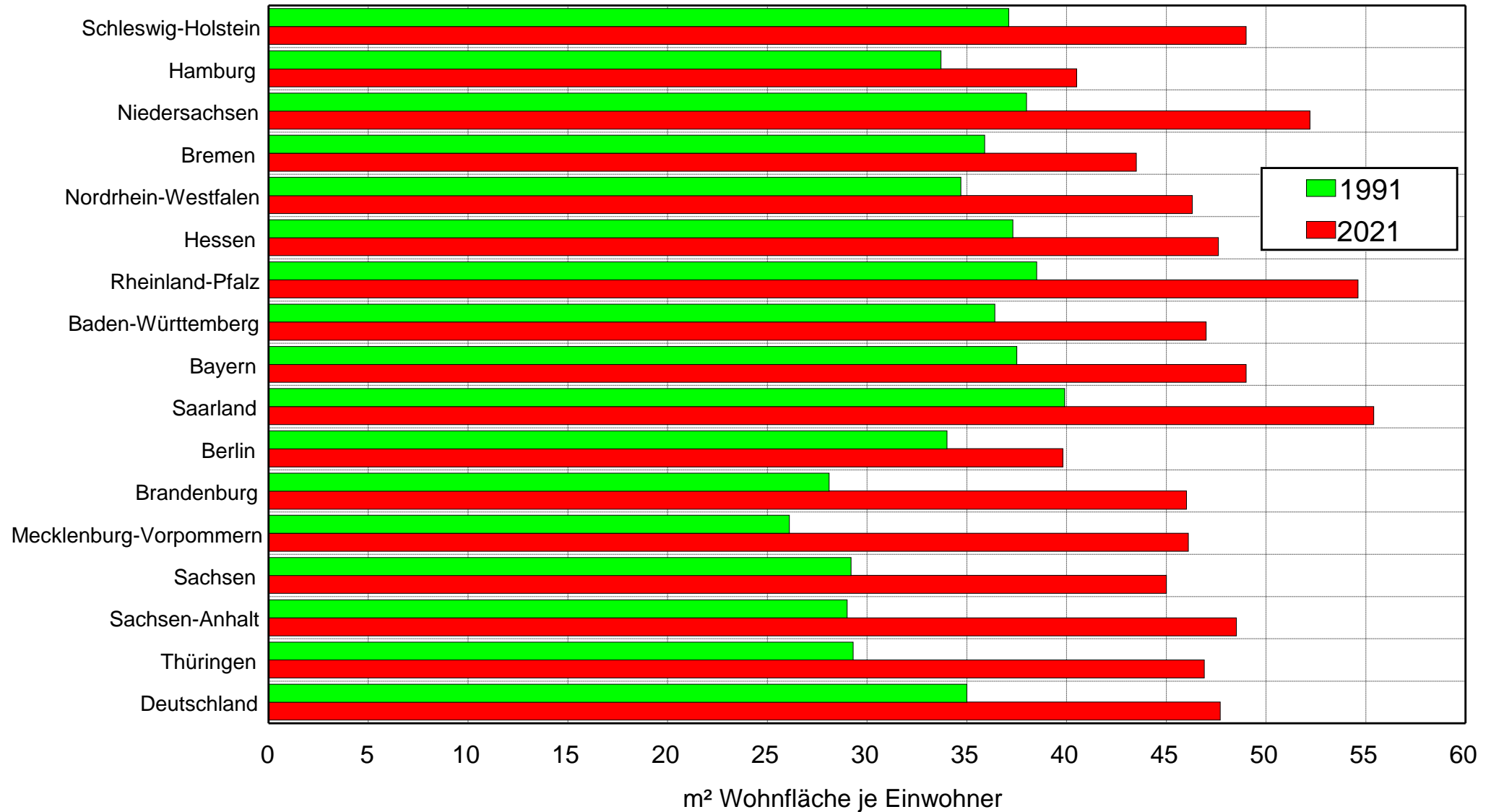
zugewiesene Förderung und empfangene Bundesmittel für Sozialwohnungen in € je Mieterhaushalt im Ø von 2017 bis 2020

Anerkannte Kosten der Unterkunft in Euro je m² und Monat (netto-kalt) in den Jahren 2014, 2016 und 2022 nach Bundesländern



**Zum Schluss noch ein Blick auf die
Nachhaltigkeit unseres Wohnens**

Verfügbare Wohnfläche je Einwohner nach Bundesländern 1991 und 2021



Viele Kommunen haben erhebliche Probleme mit der Unterbringung Geflüchteter.

Haushalte mit geringen Einkommen können in den Städten faktisch nicht mehr umziehen, weil die Wiedervermietungsrenten stark gestiegen.

Wenn wir uns mit der Wohnfläche je Einwohner des Jahres 1991 bescheiden würden, könnten über 110 Millionen Menschen in Deutschland leben.

Da die Migration komplett auf den Mietwohnungsmärkten „abgeladen“ wird, stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls wie die selbstnutzenden Eigentümer an der Bewältigung der Probleme beteiligt werden können.

Lösungsansätze

Dem Wohnungsbau wird von Experten für 2023 im Einfamilienhausbau und ab 2024 auch im Geschosswohnungsbau ein erheblicher Einbruch prognostiziert.

Wenn dies einen Beschäftigungsabbau im Hochbau nach sich zieht, besteht die Gefahr, dass die Kapazitäten dauerhaft eingeschränkt werden, weil bisherige Mitarbeiter angesichts des demografischen Wandels in anderen Branchen Arbeitsplätze finden.

Die aktuelle Zielzahl der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen je Jahr ist aus mehreren Gründen dauerhaft abzusichern:

- zunächst müssen die aus der Zuwanderung resultierenden Defizite schnell abgebaut werden,**
- anschließend kann die Differenz zwischen demografischen Bedarf und der Zielzahl genutzt werden, um die technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähigen Wohnungen zu ersetzen – der bundesweite Wohnungsabgang 2021 von 18.470 Wohnungen entsprach bei gut 43 Mio. Wohnungen im Bestand einer Abgangsrate von 0,043 % oder einer theoretischen Lebensdauer von gut 2.300 Jahren. Eine laufende Bestandserneuerung ist damit nicht zu schaffen,**
- ein dauerhafter Wohnungsbau im Bereich von 400.000 Wohnungen je Jahr führt auch dazu, dass im Falle weiterer Zuwanderungsschübe deutlich besser reagiert werden kann.**

Wie kann ein hohes Wohnungsbauniveau aufrecht erhalten bleiben und der soziale und bezahlbare Wohnungsbau gestärkt werden:

Nach wie vor ist die Einforderung höherer öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau zentral. Allerdings steigt mit jeder Baukosten- und Zinsrunde auch der Mittelbedarf bei einer fixen Zielmiete.

Nachdem in den letzten Jahren Sondervermögen erfolgreich eingesetzt wurden, um Themen wie Bundeswehr und Klimaschutz ein Stück weit aus dem Tagesgeschäft zu nehmen, wäre es an der Zeit, ein Sondervermögen „Sozialer Wohnungsbau“ in Höhe von 50 Milliarden für den Rest der Legislaturperiode seitens des Bundes und der Länder zu schaffen.

Angesichts der Aufgaben beim Abbau der Wohnungsdefizite und zur Schaffung der Voraussetzungen zur dauerhaften Aufnahme von Zuwanderern ist es zwingend erforderlich, ausreichend Wohnraum in Deutschland verfügbar zu haben.

Was bleiben für Optionen, wenn wir das „Wohnproblem“ nicht durch den Neubau von Gebäuden lösen können:

- Die längerfristige Unterbringung Geflüchteter in Sporthallen, in angemieteten oder gekauften Industriehallen, Gaststätten und Hotels.**
- Die Schaffung dauerhafter Containerquartiere.**
- Ein verstärktes Bauen im Bestand. Aufstockung von Wohngebäuden, Umnutzung und Aufstockung von Nichtwohngebäuden.**
- Eine Umverteilung von Wohnraum über Anreize und oder Zwang.**

Die höchste Akzeptanz dürfte der dritten Variante zukommen, die geringste Wertschätzung dagegen die Umverteilung von Wohnraum.

**Und damit kann ich mich nur noch für Ihre
Aufmerksamkeit bedanken**