

Entwicklung und Trends im Wohnungsbau

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

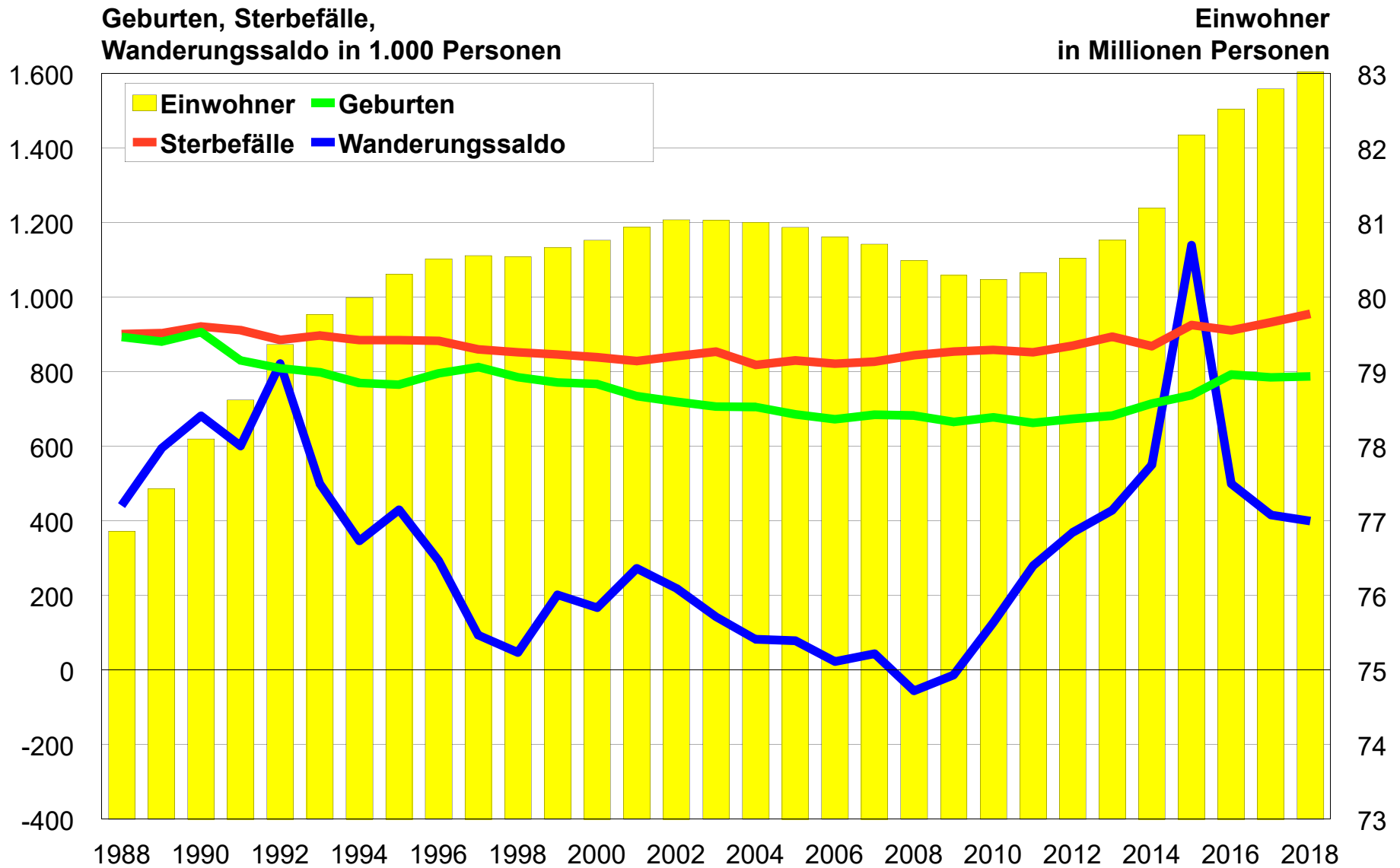
Januar / Februar • 2020

Mein Programm:

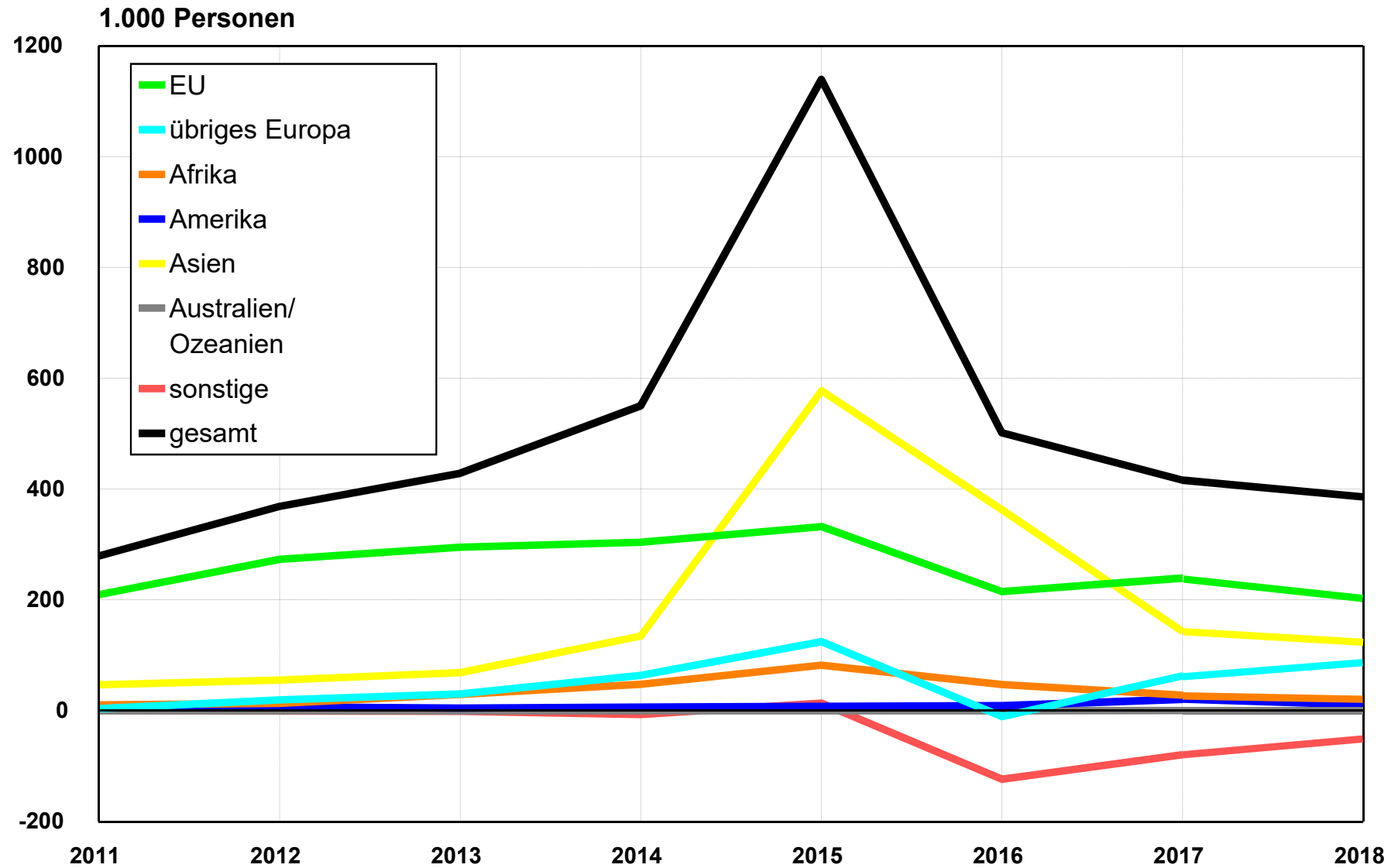
- 1 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Deutschland**
- 2 Die Entwicklung bis 2018 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH**
- 3 Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung**
- 4 Was könnte die Zukunft für das KLB-Gebiet bringen?**
- 5 Bundesweiter Wohnungsbedarf**

Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Deutschland

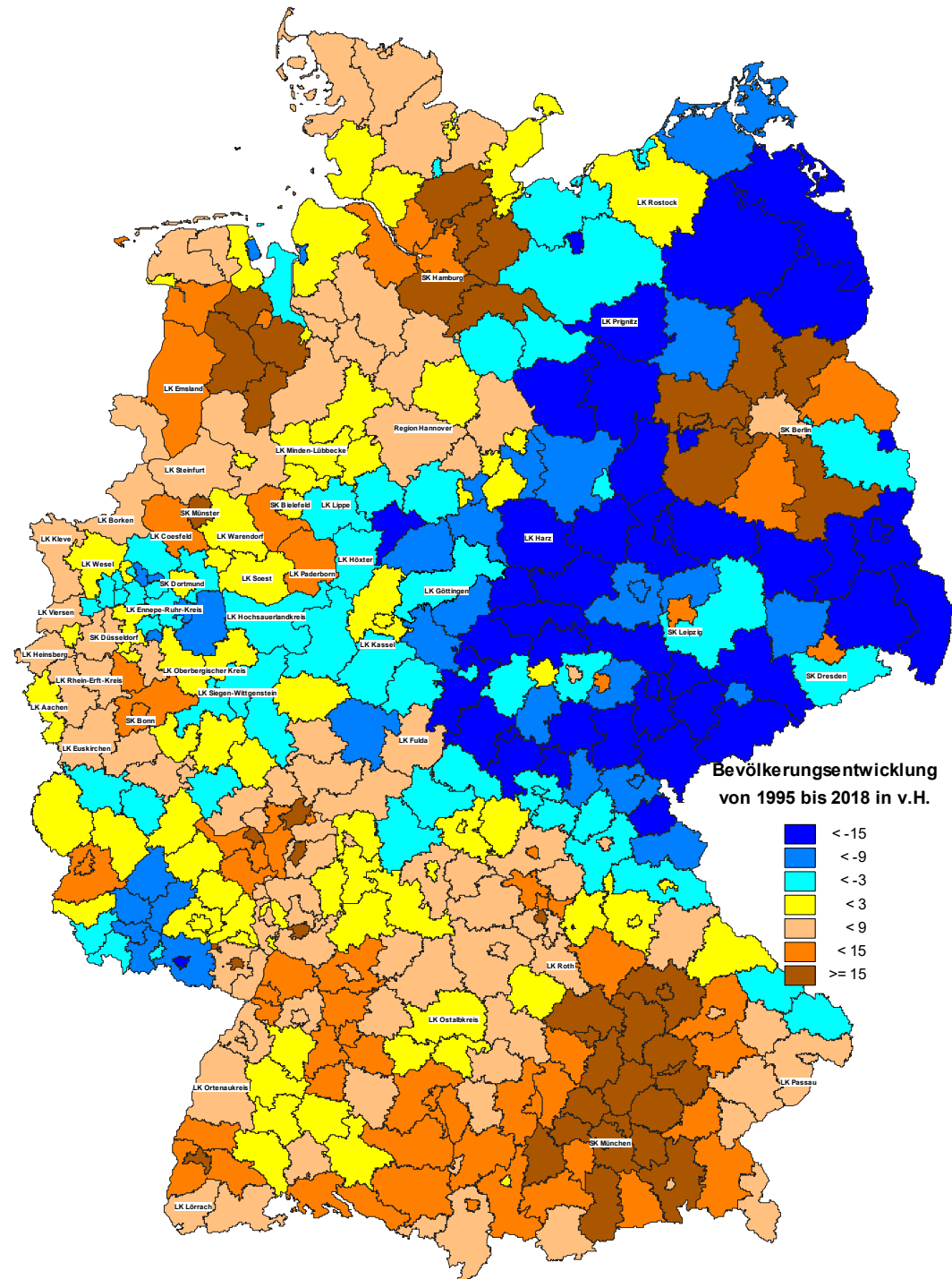
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2018



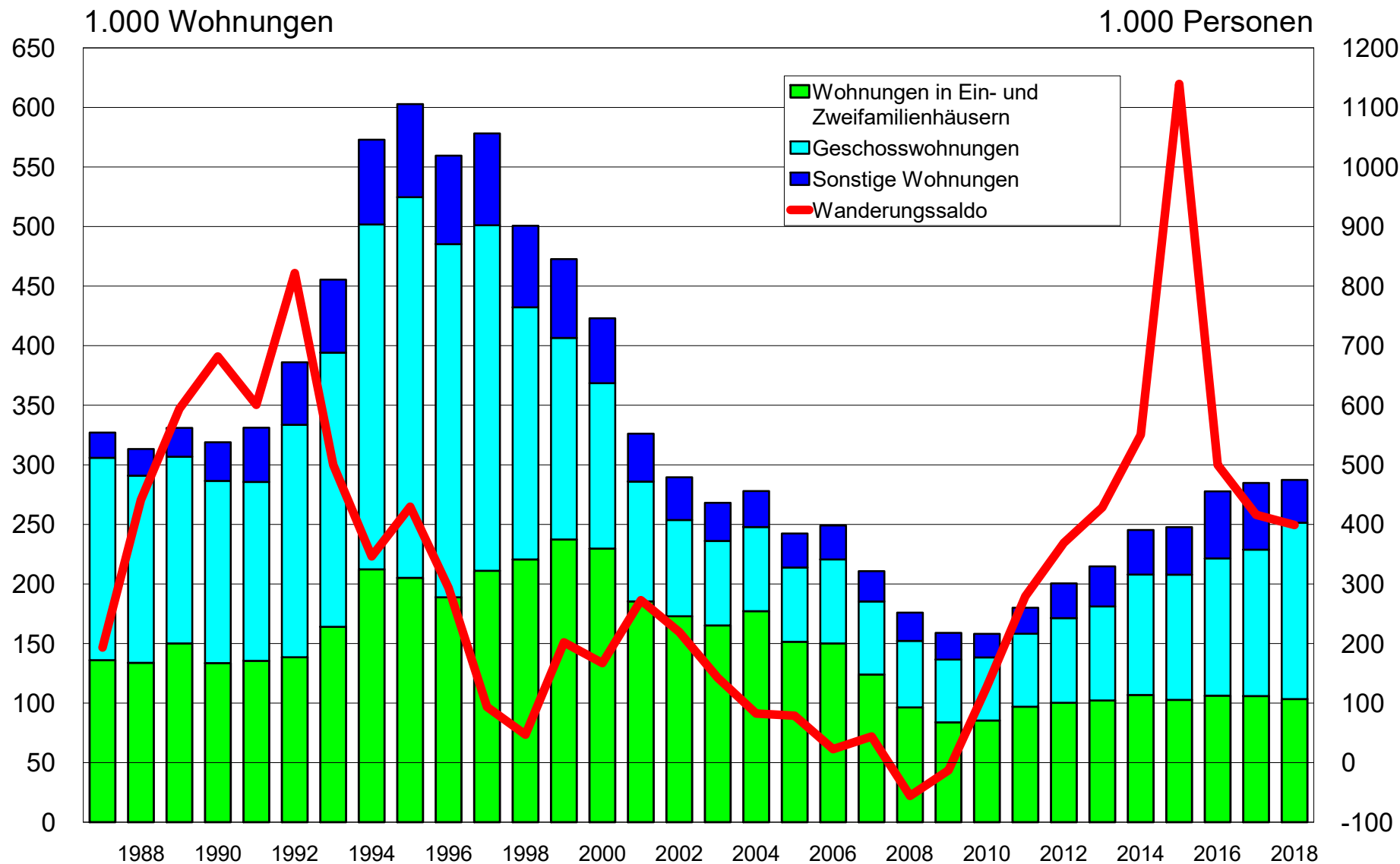
Wanderungssalden Deutschlands von 2011 bis 2018



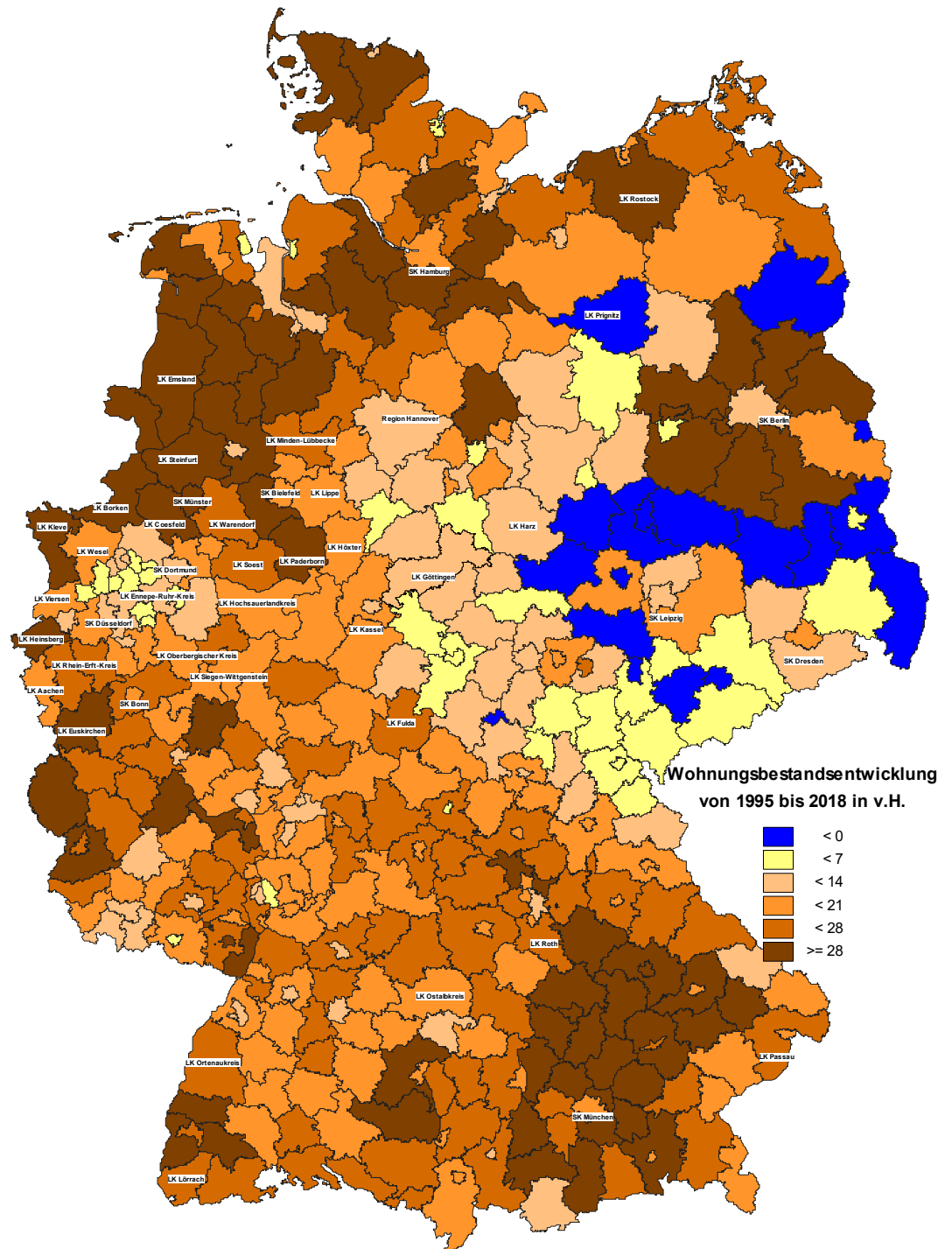
Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2018



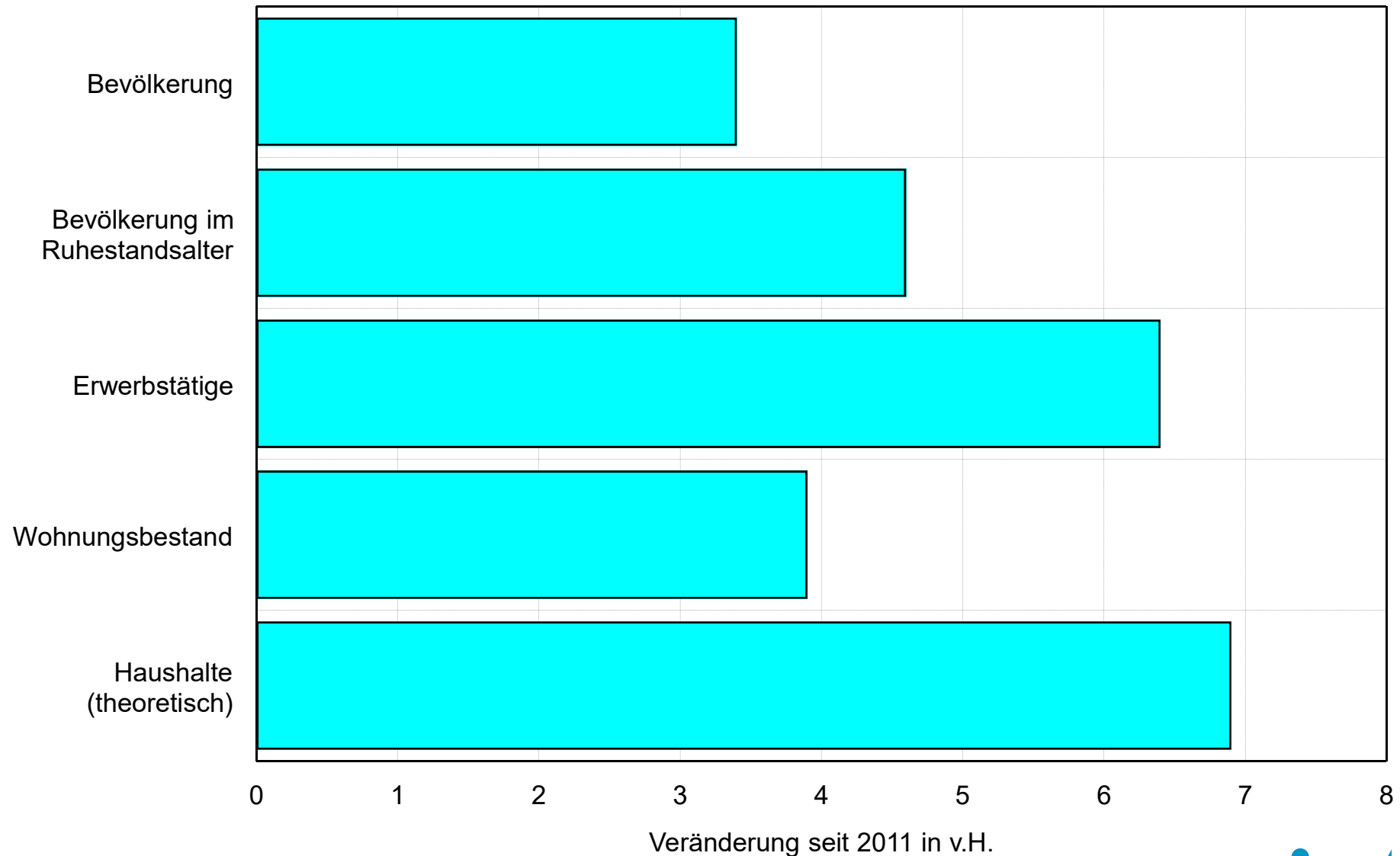
Wohnungsbau und Wanderungssalden in Deutschland bis 2018



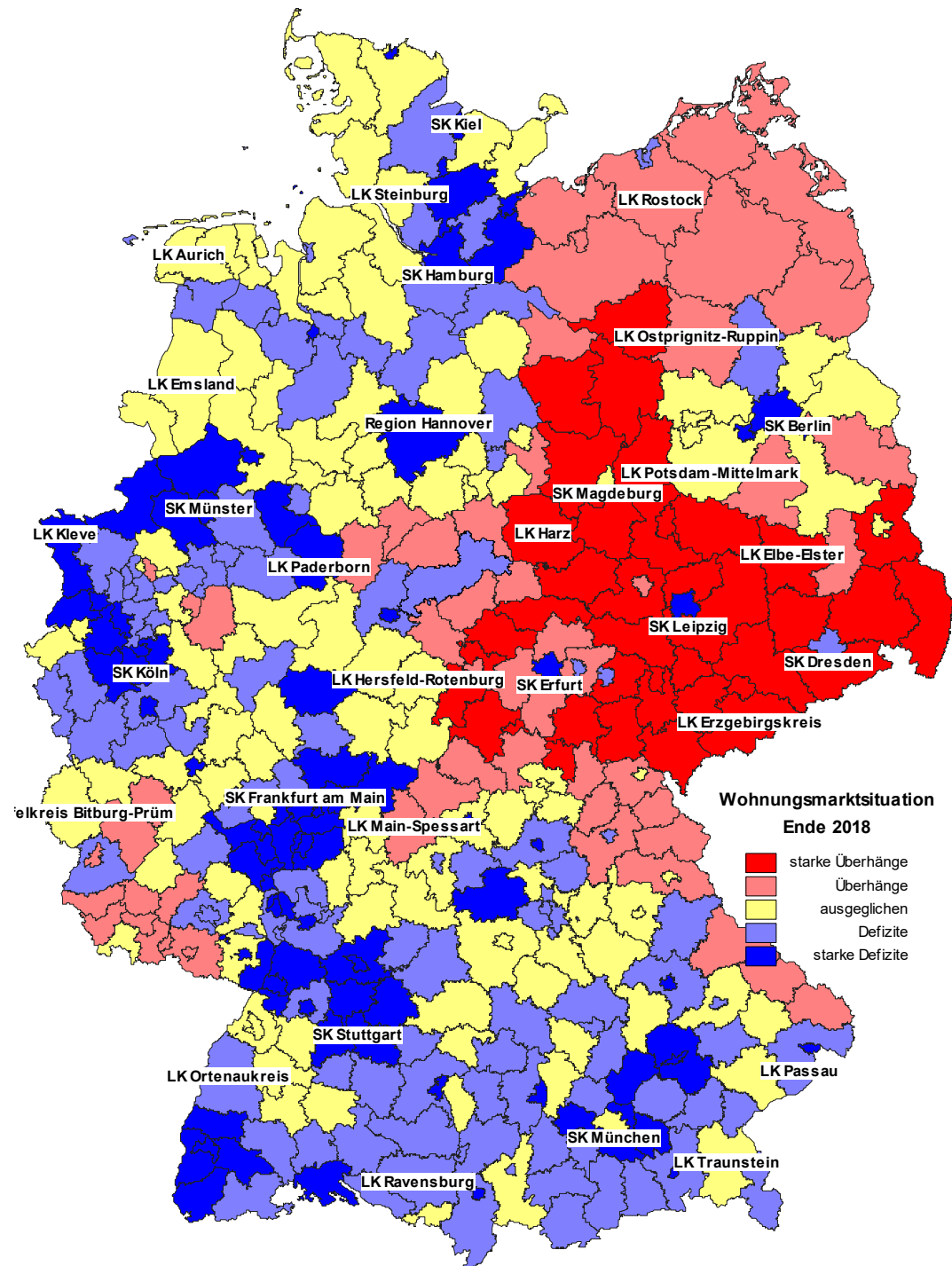
Wohnungsbestandsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2018



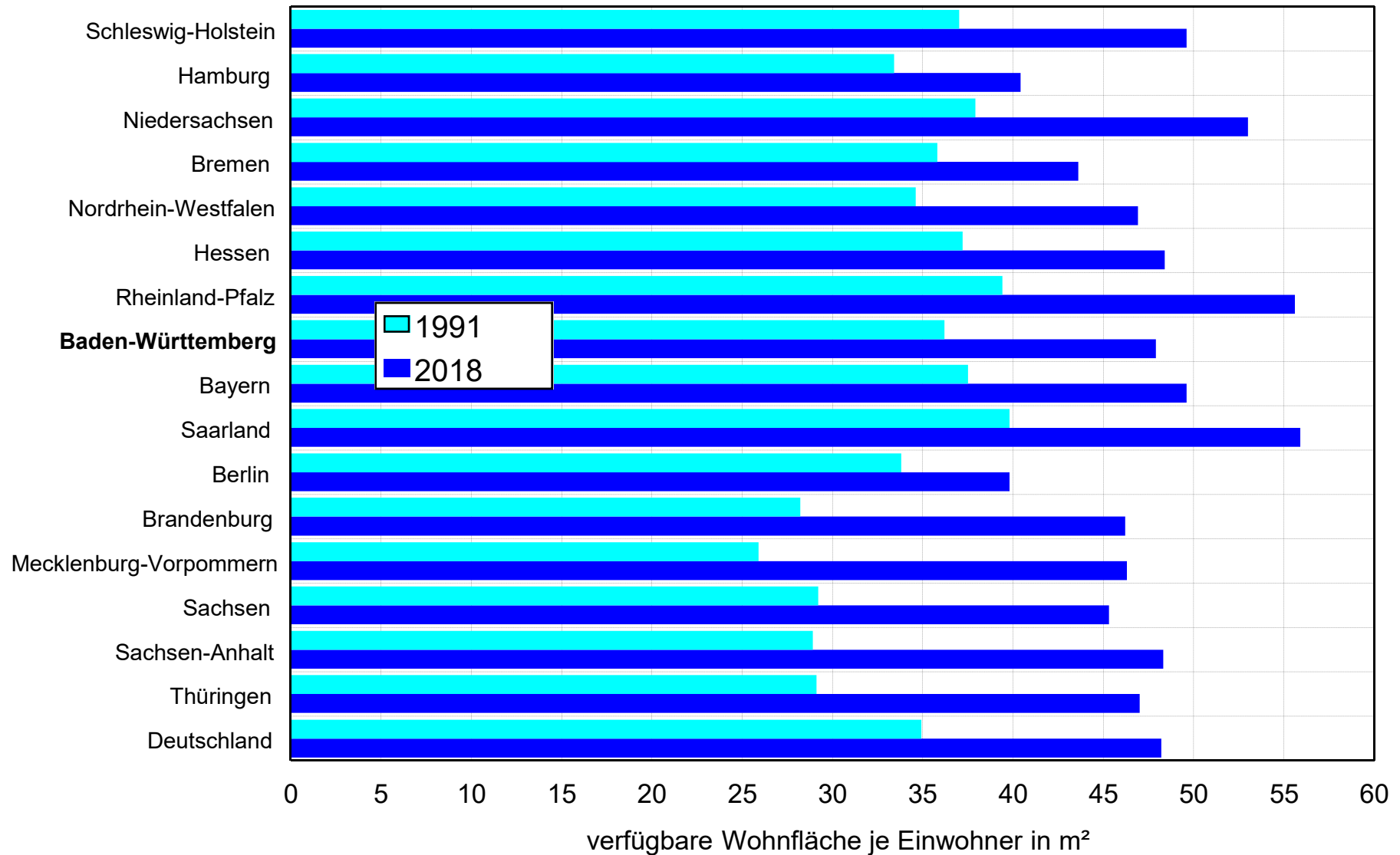
Veränderung wichtiger wohnungsmarktrelevanter Größen von 2011 bis 2018



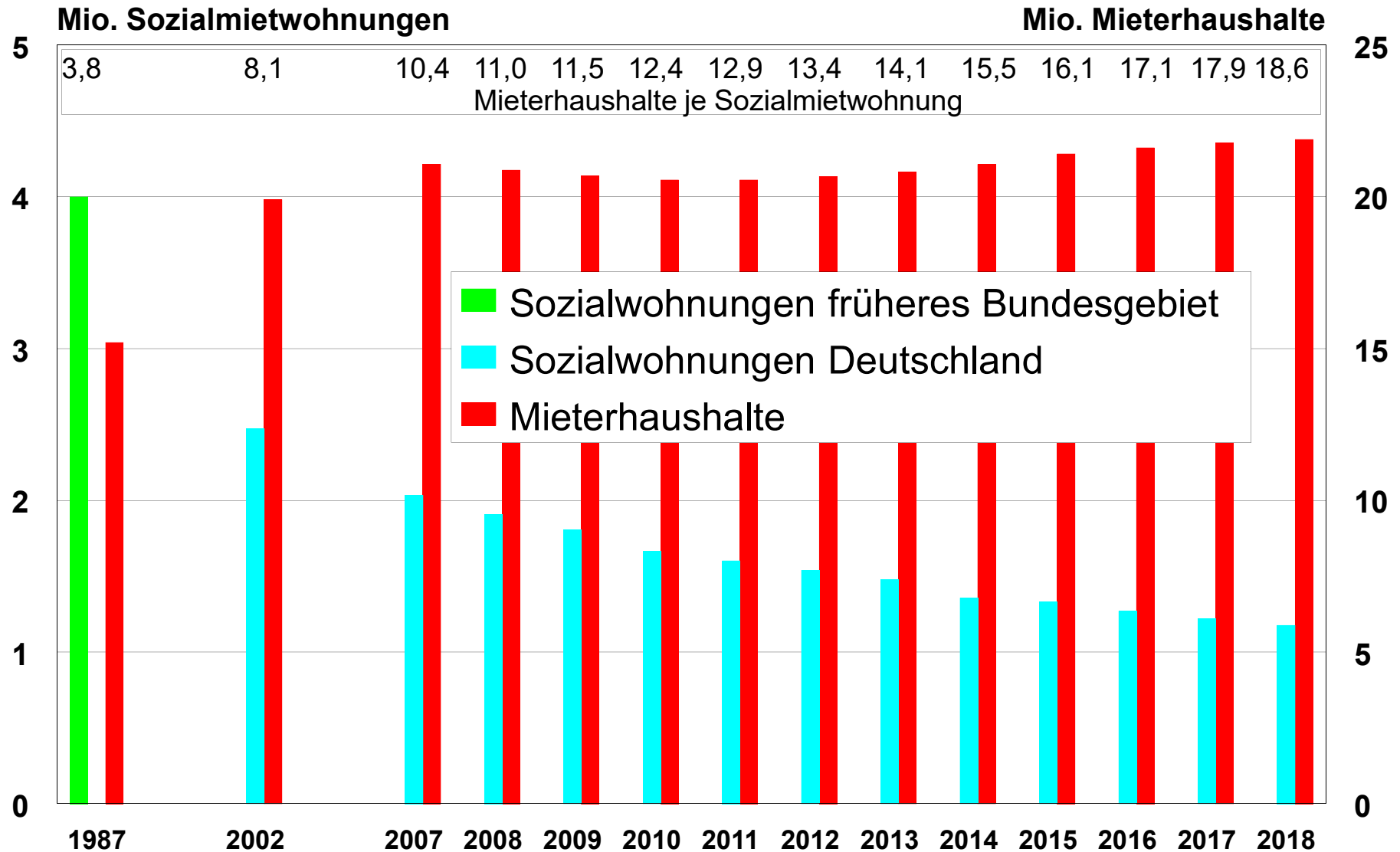
Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2018



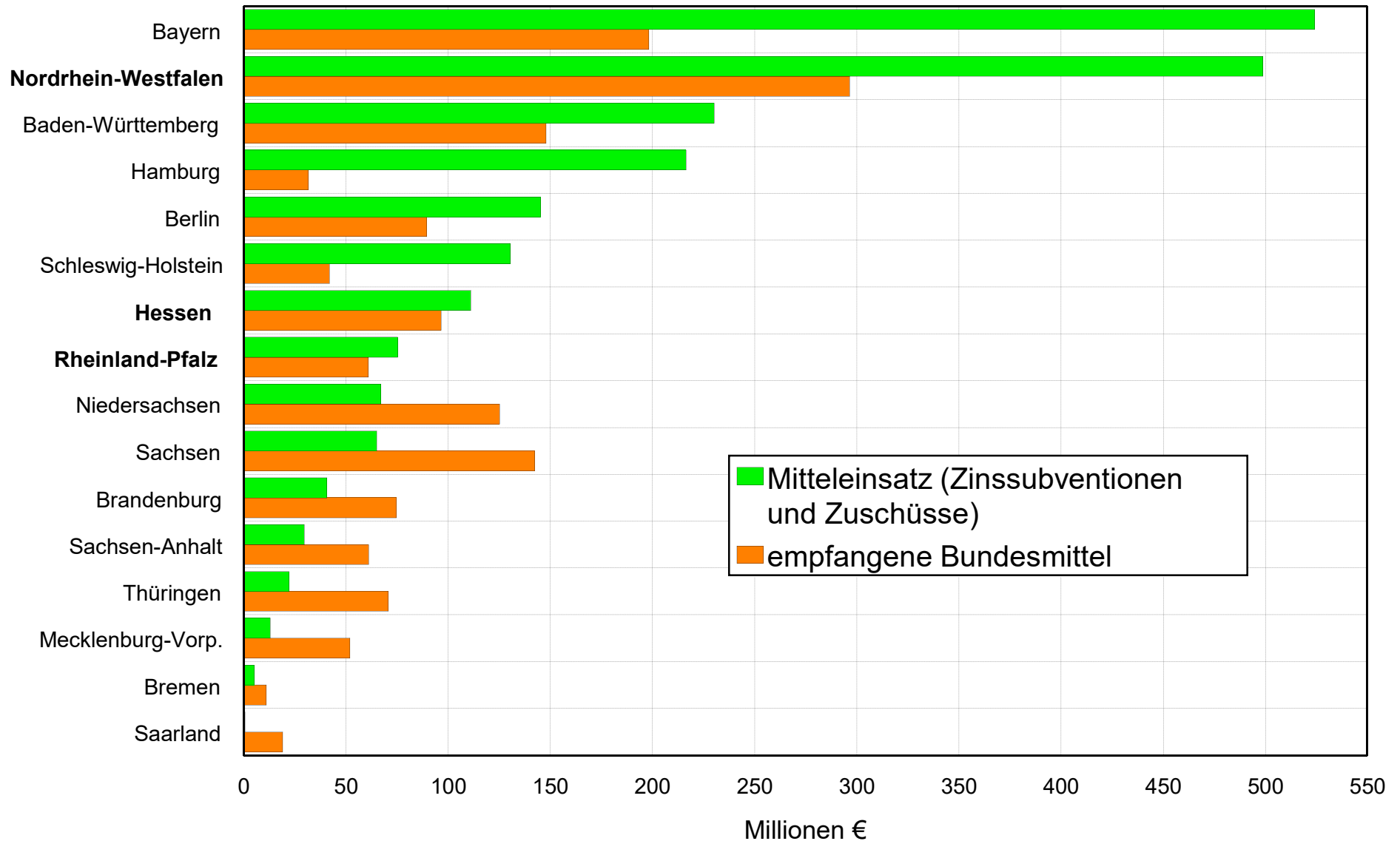
Verfügbare Wohnfläche je Einwohner 1991 und 2018 in den Bundesländern und in Deutschland insgesamt



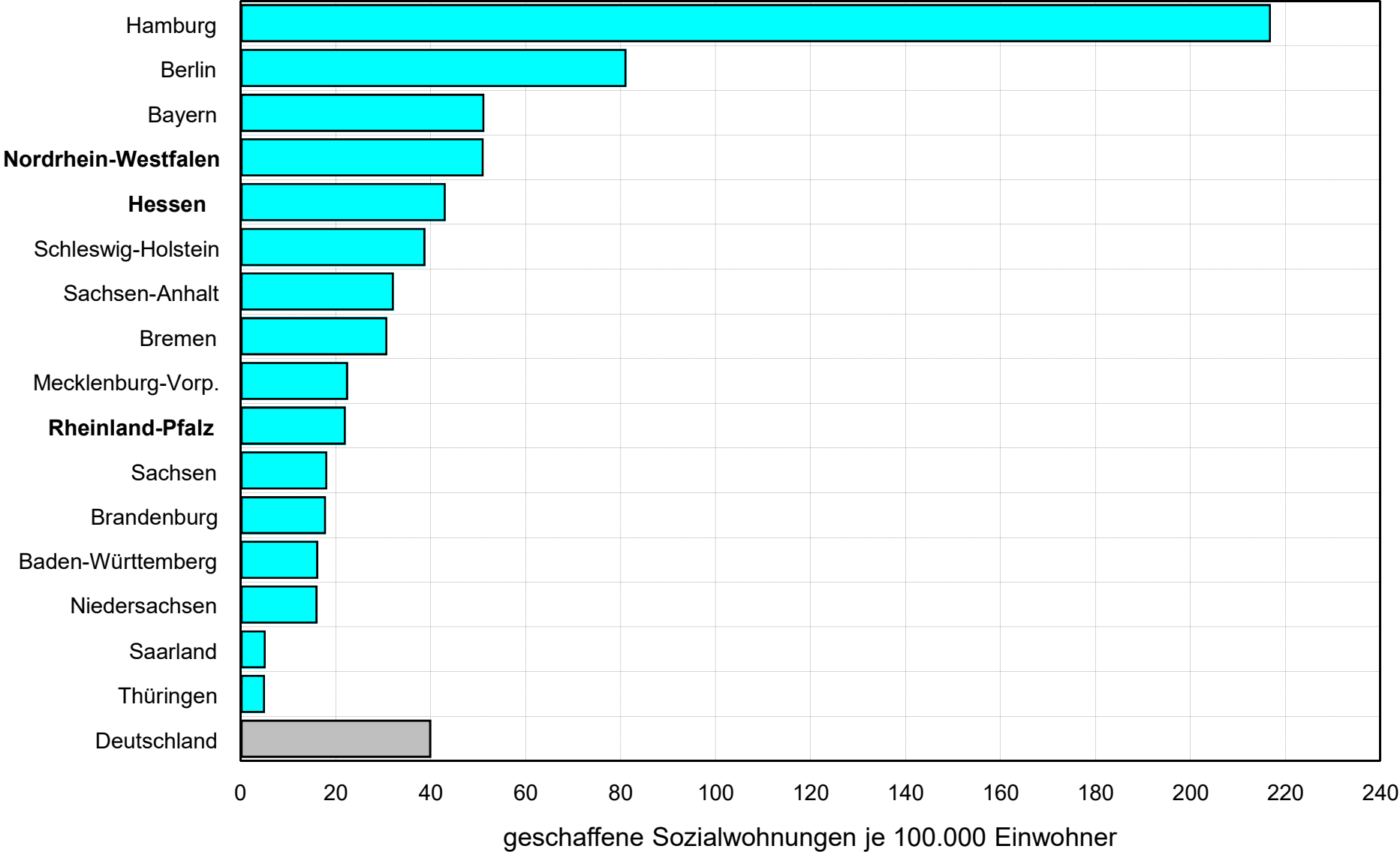
Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen und Mieterhaushalten bis 2018



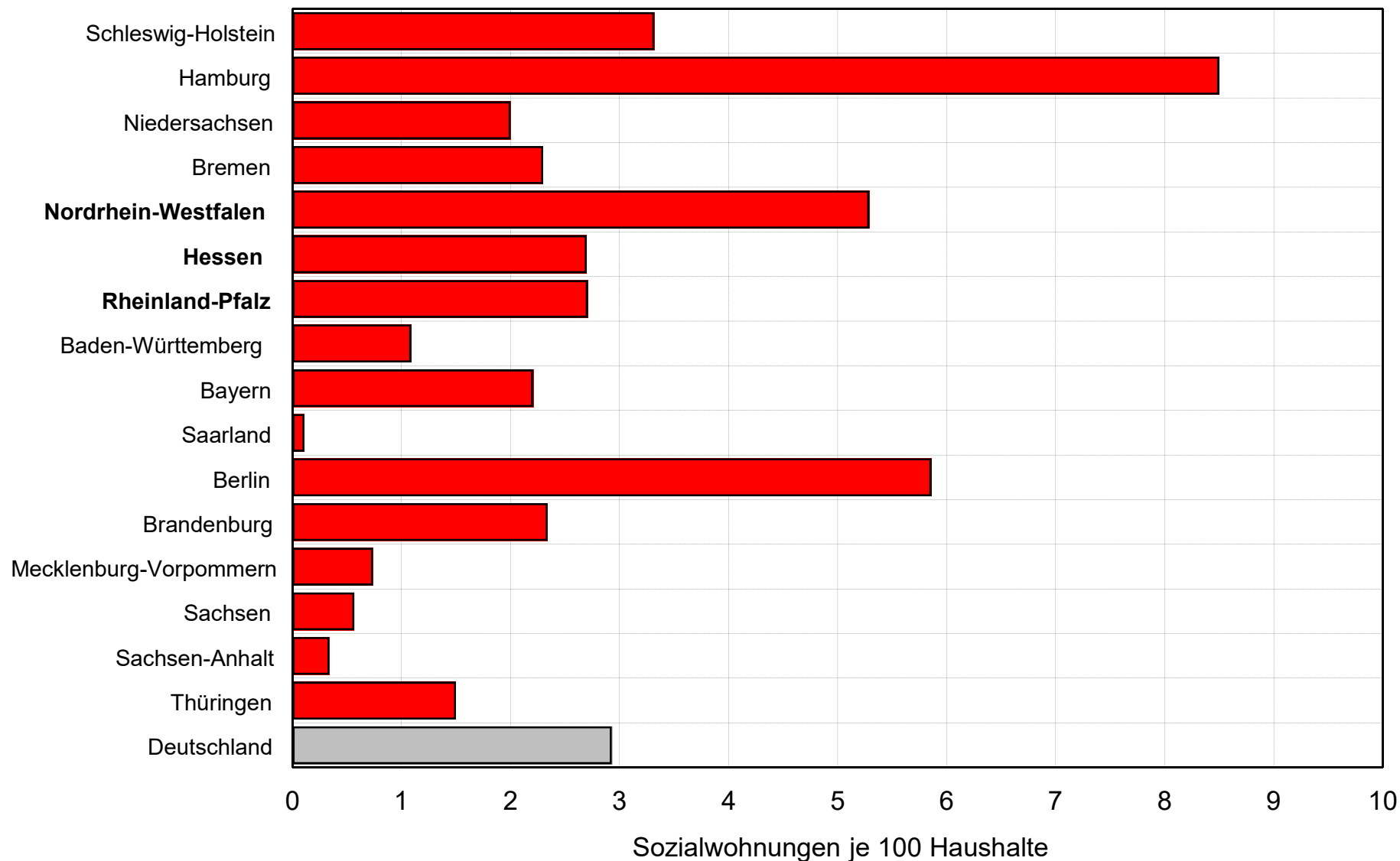
Insgesamt eingesetzte Mittel für Zinssubventionen und Zuschüsse sowie empfangene Bundesmittel im Durchschnitt der Jahre 2017 und 2018



Geschaffene Wohnungen mit Sozialbindung je 100.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2018

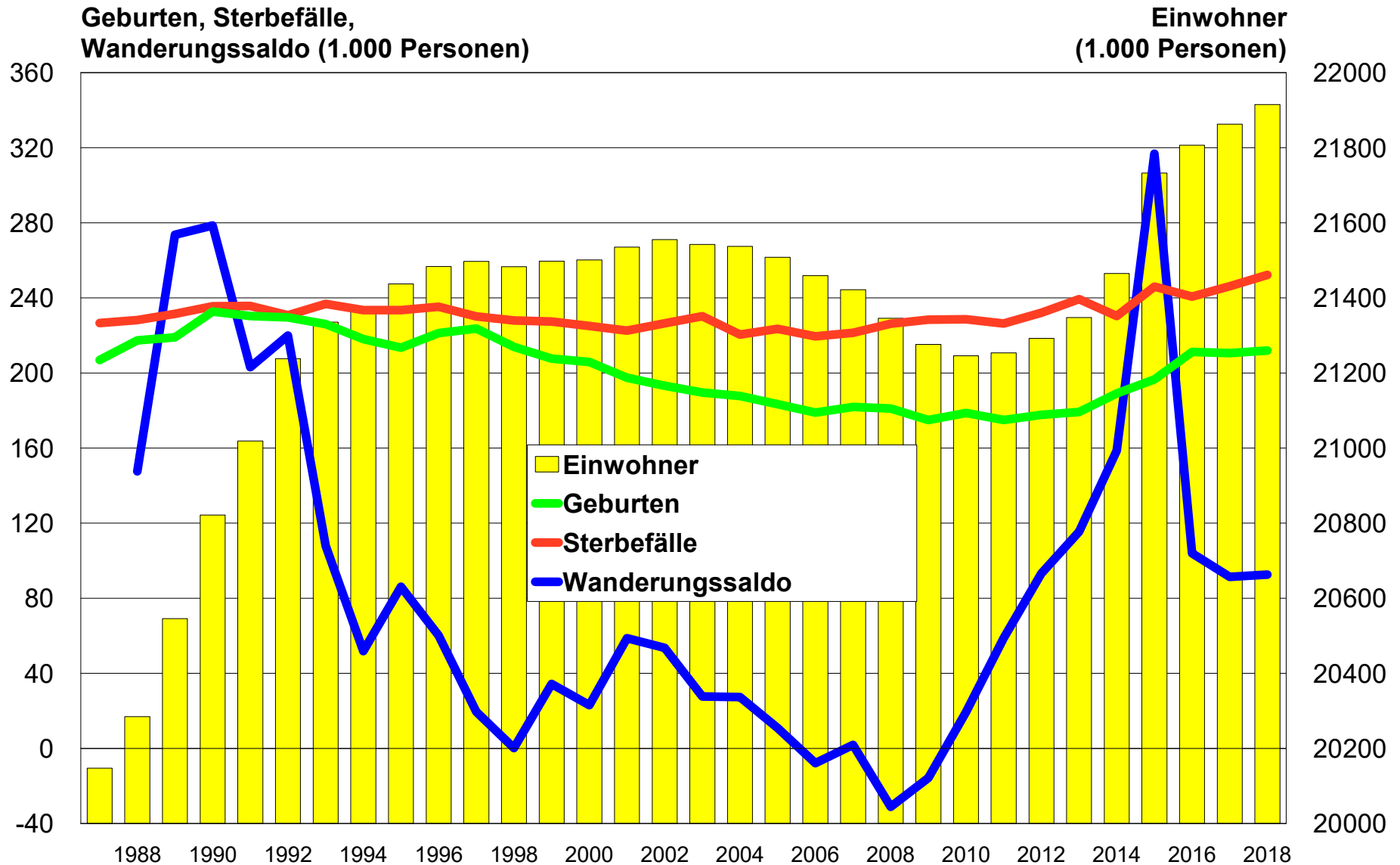


Sozialwohnungen je 100 Haushalte nach Bundesländern Ende 2018

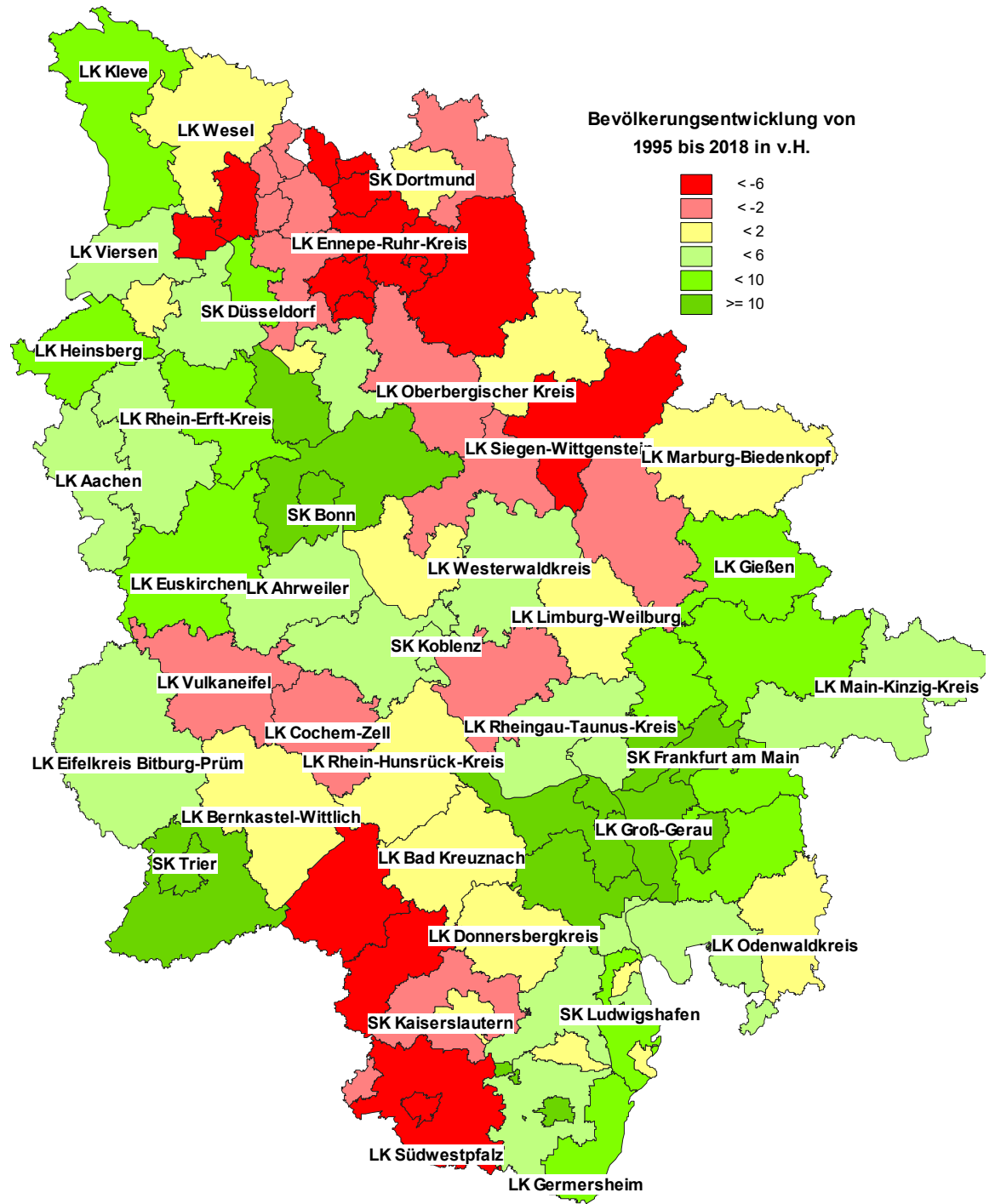


Die Entwicklung bis 2018 im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH

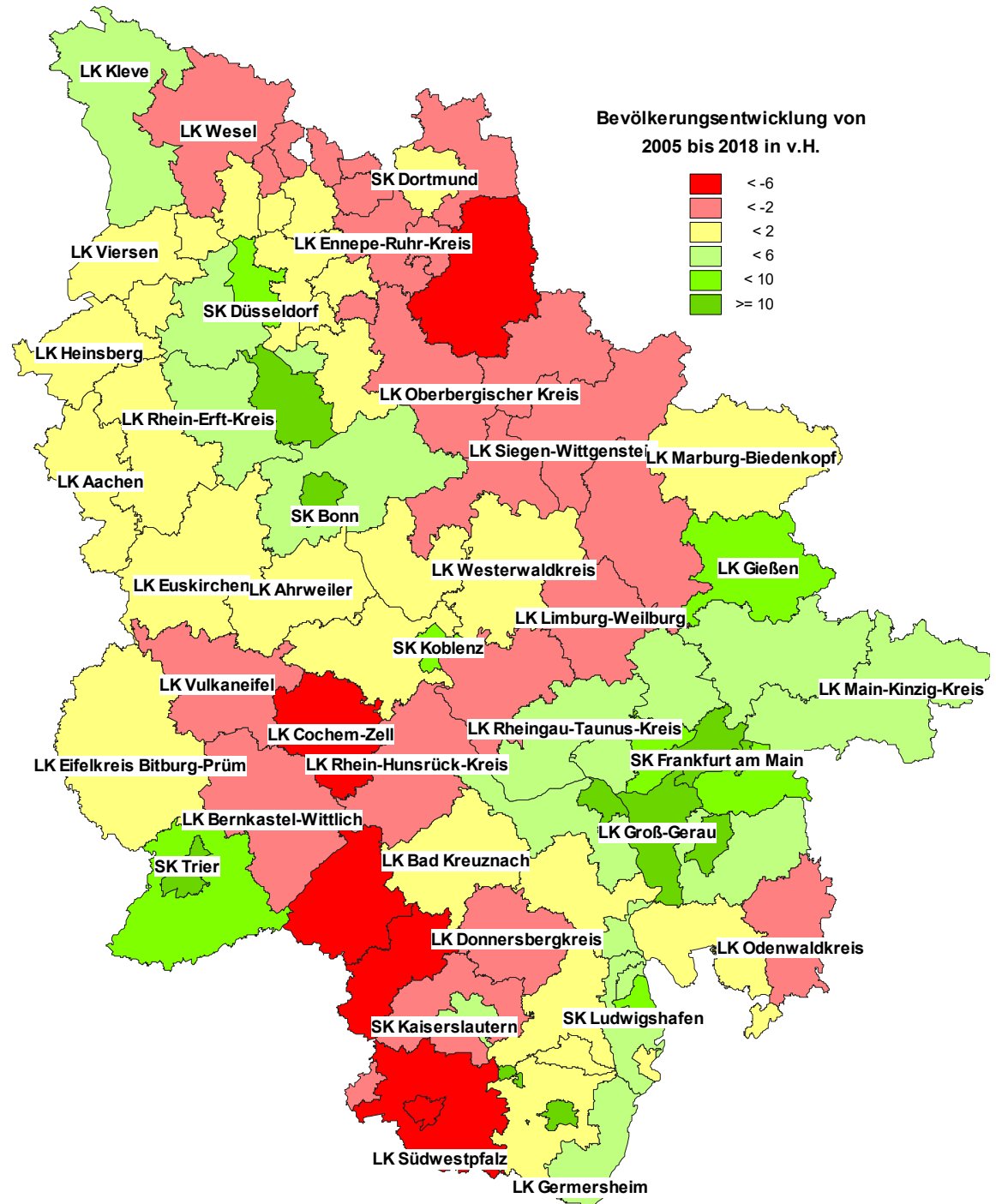
Bevölkerungsentwicklung im KLB-Gebiet von 1987 bis 2018



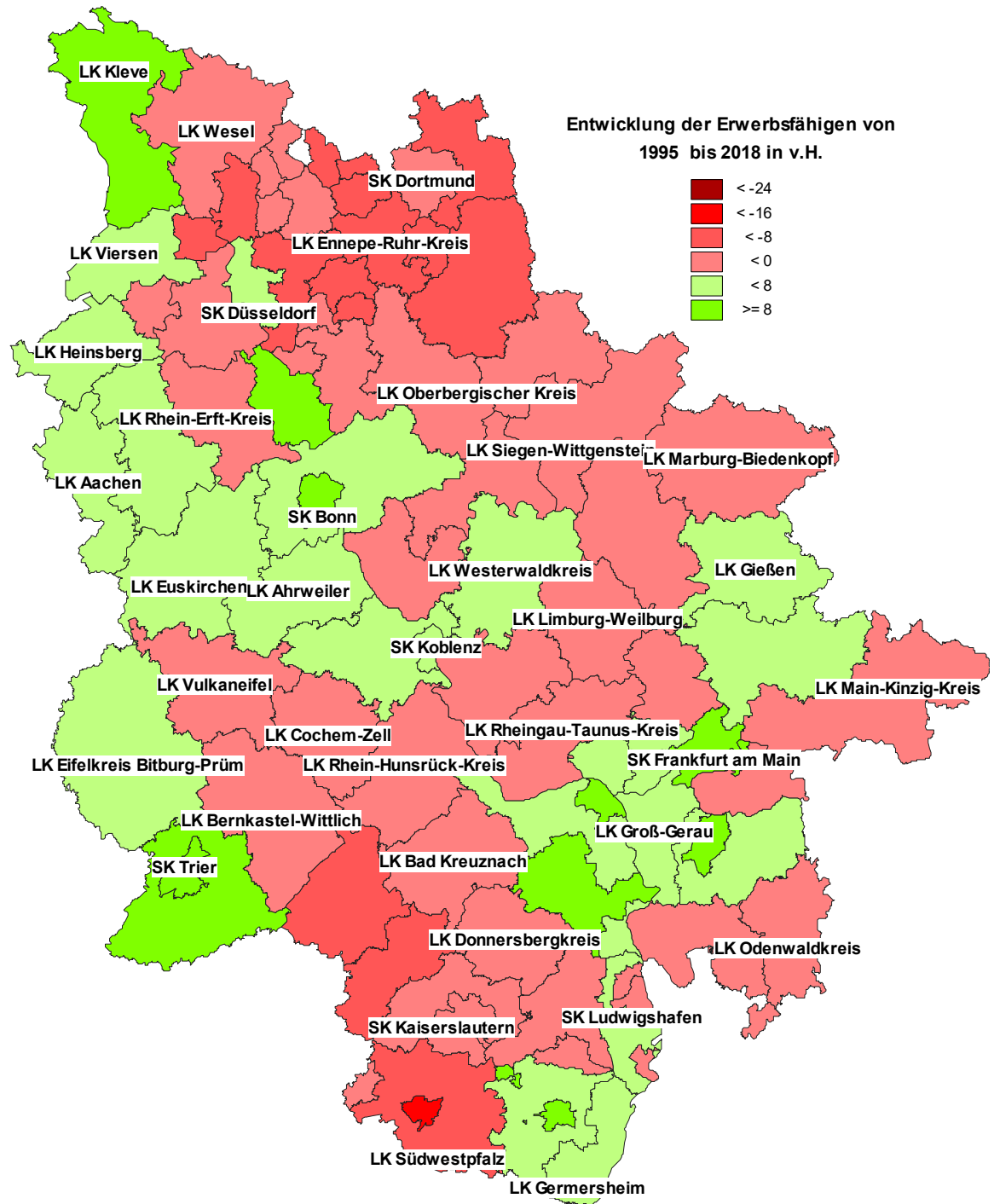
Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2018 in v.H.



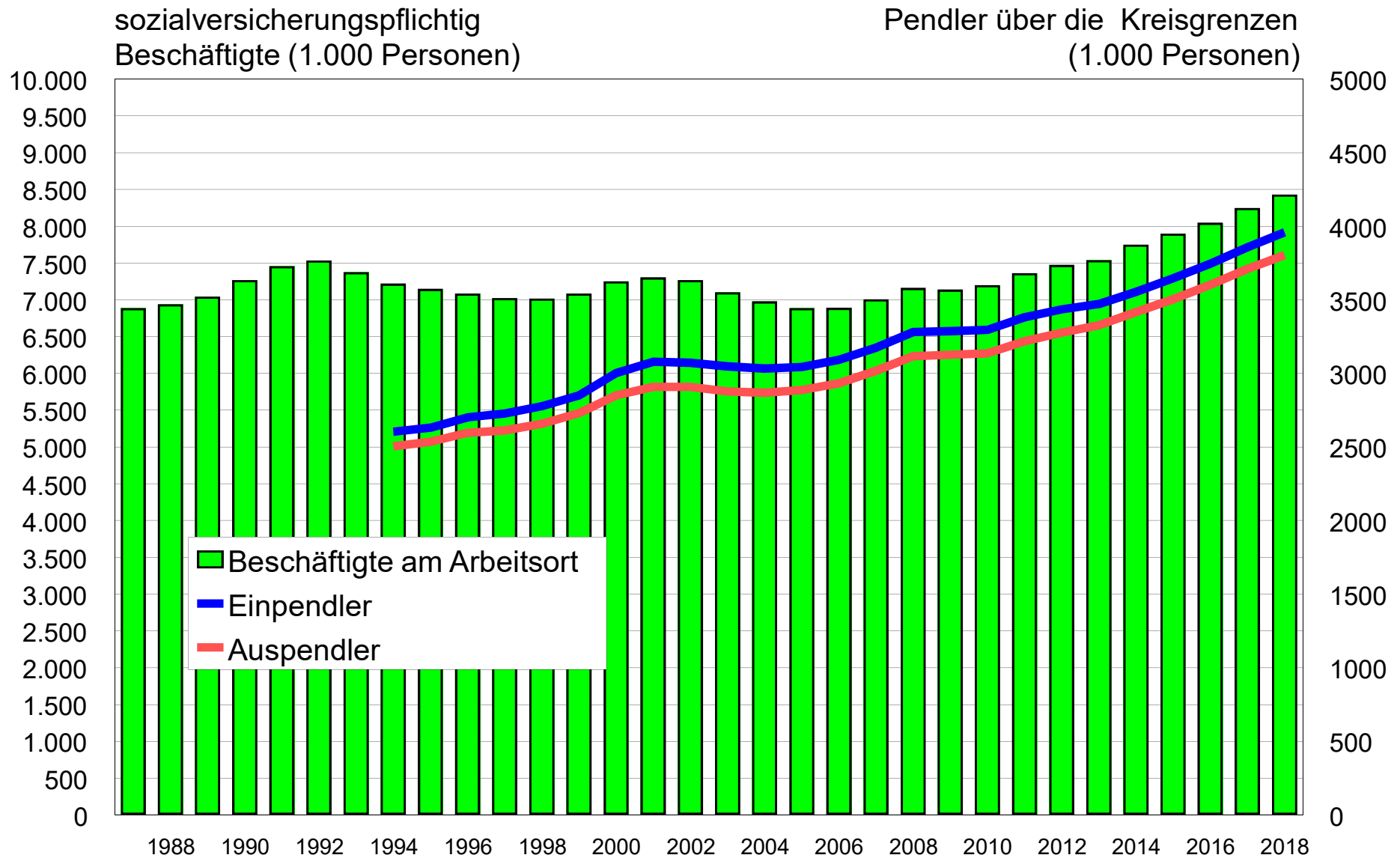
Bevölkerungsentwicklung im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 2005 bis 2018 in v.H.



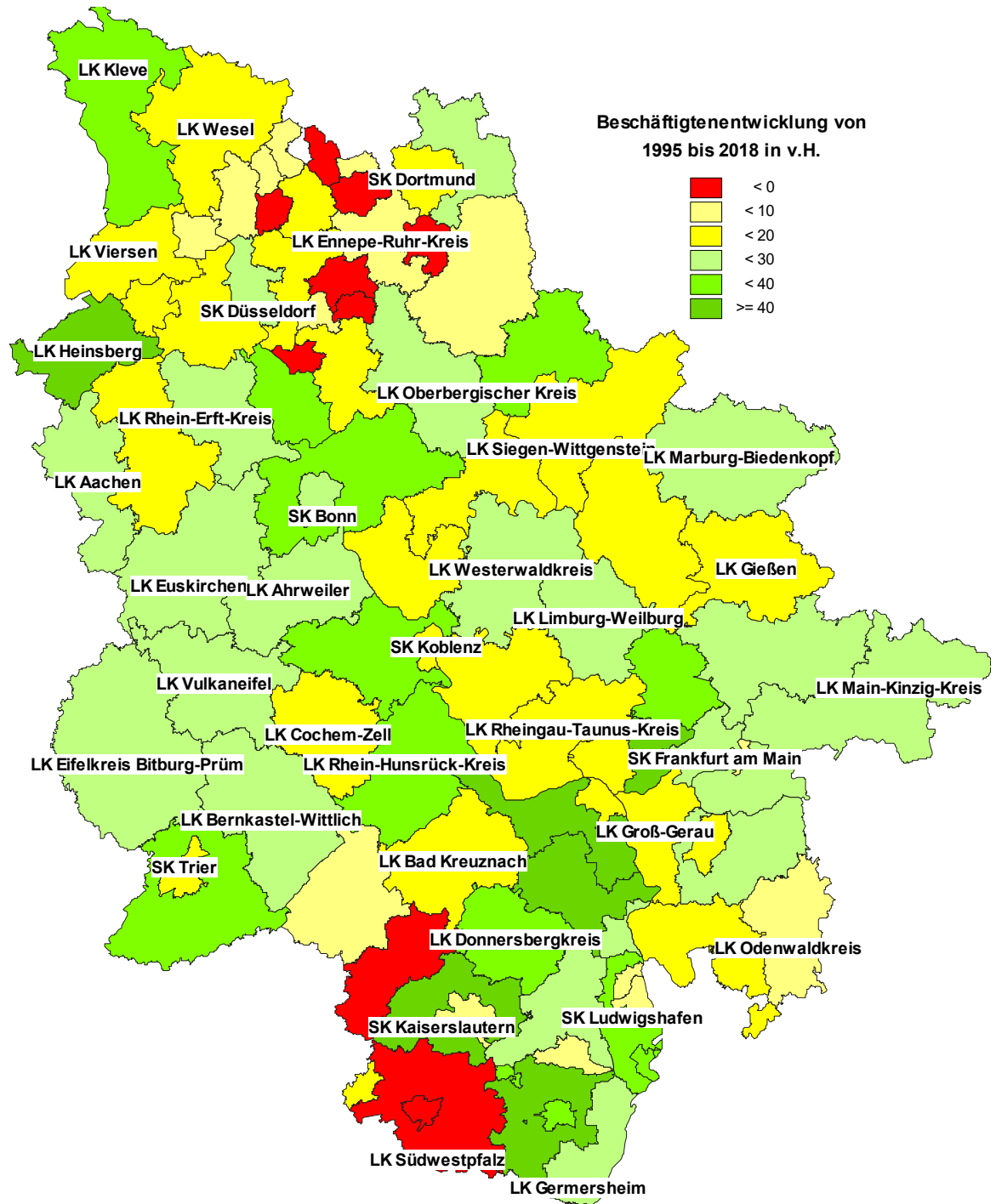
Entwicklung der Erwerbsfähigen im Kernvertriebsgebiet der KLB Klimaleichtblock GmbH von 1995 bis 2018 in v.H.



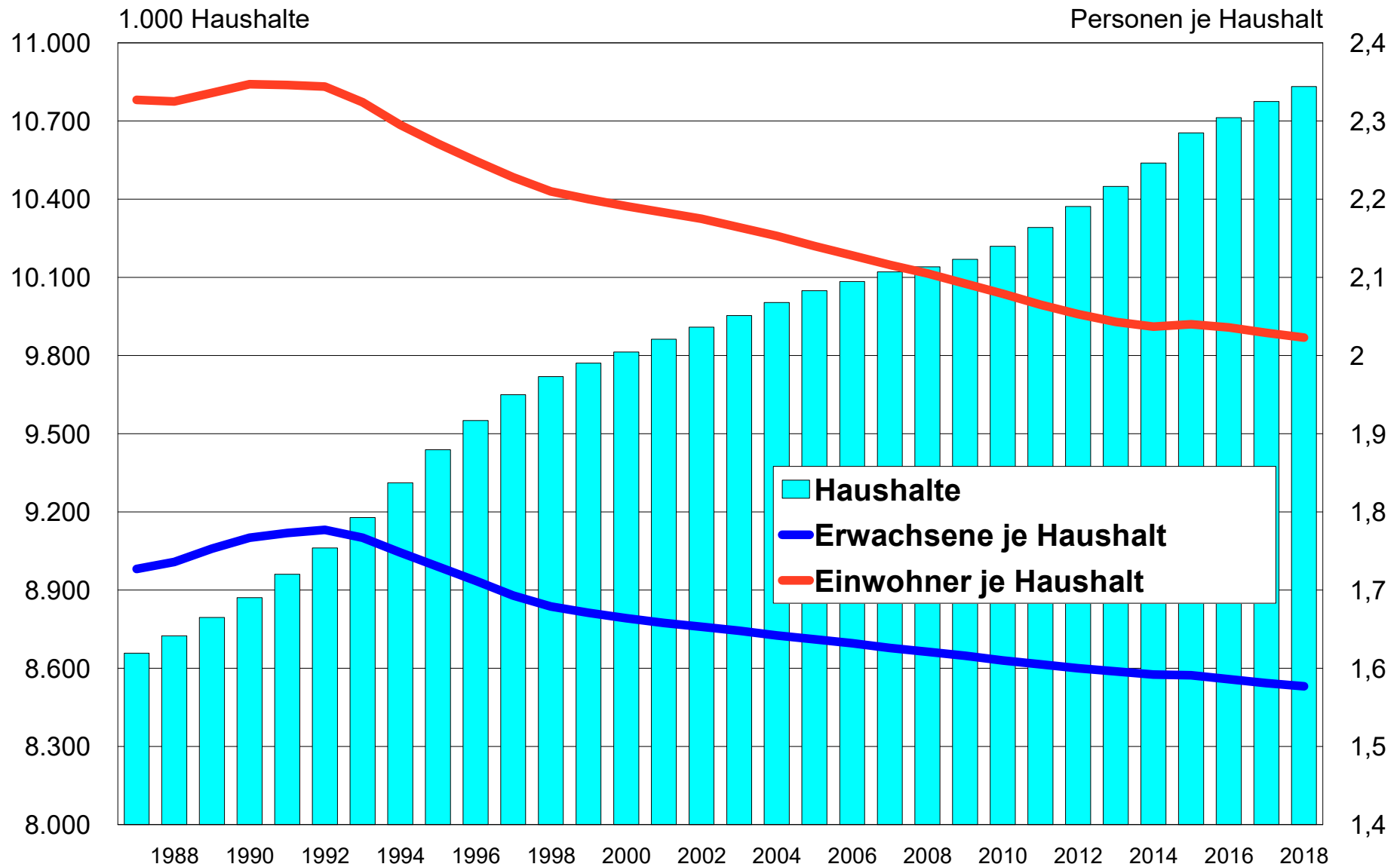
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im KLB-Gebiet von 1987 bis 2018



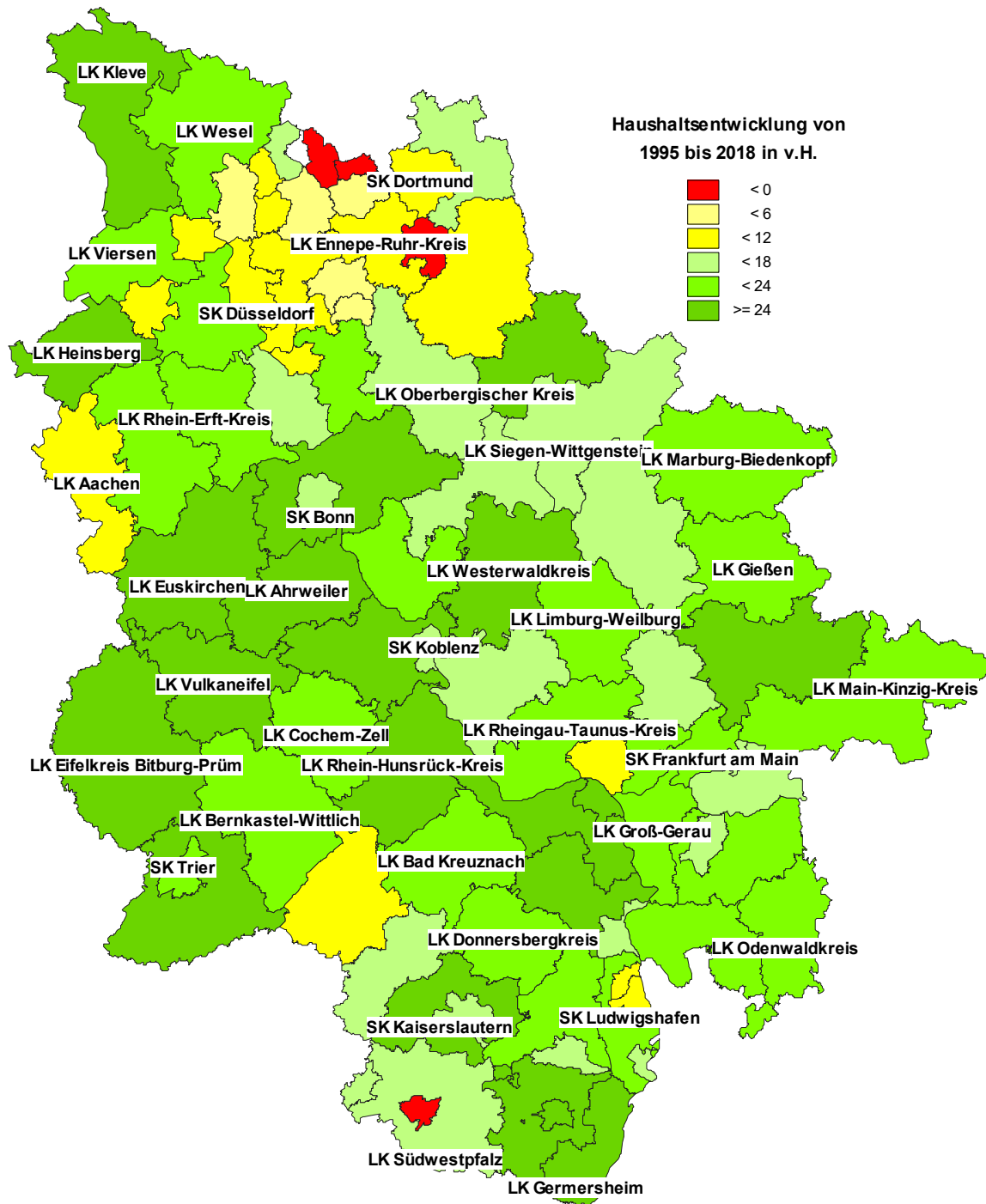
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im KLB-Gebiet von 1995 bis 2018 in v.H.



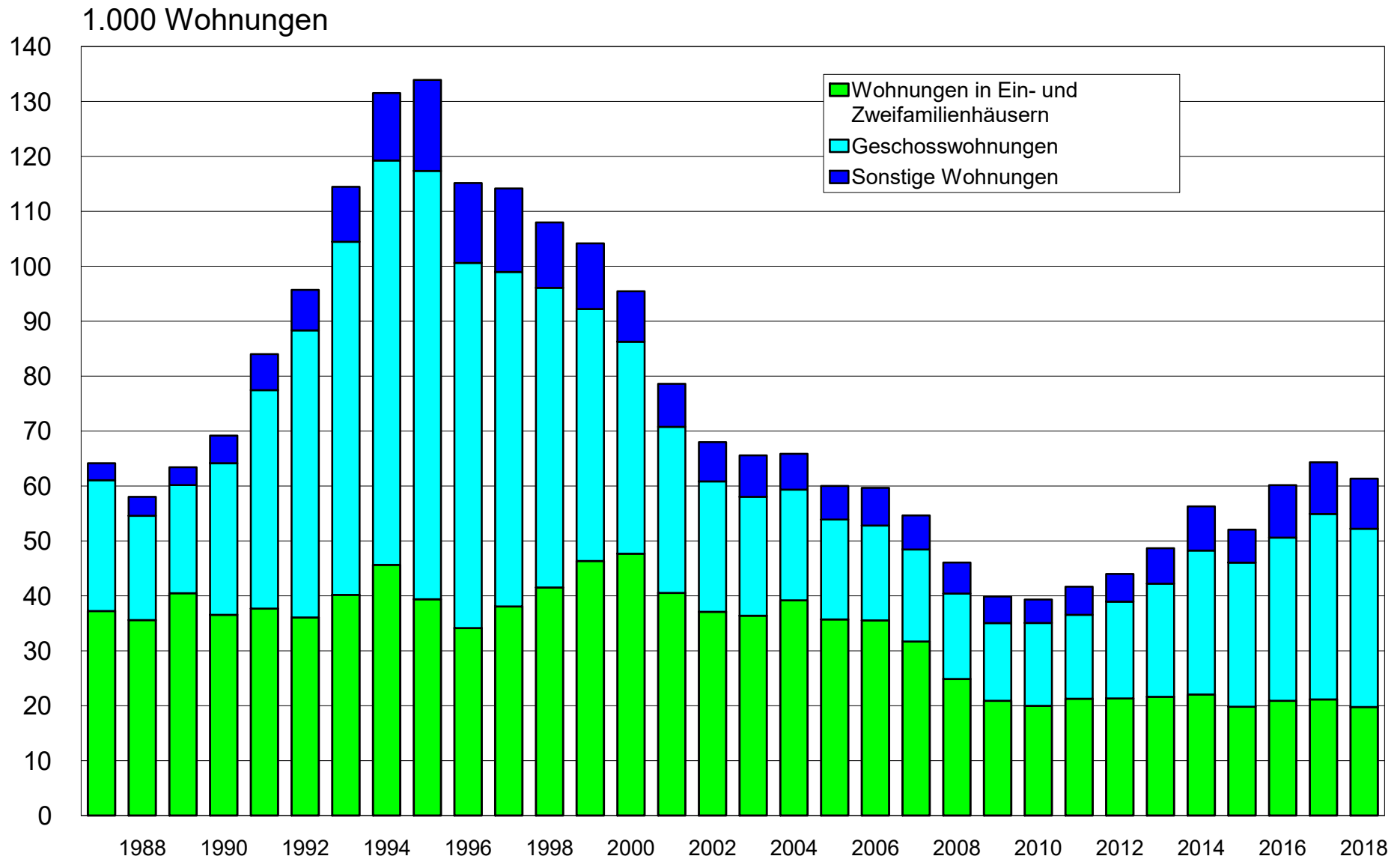
Haushaltsentwicklung im KLB-Gebiet von 1987 bis 2018



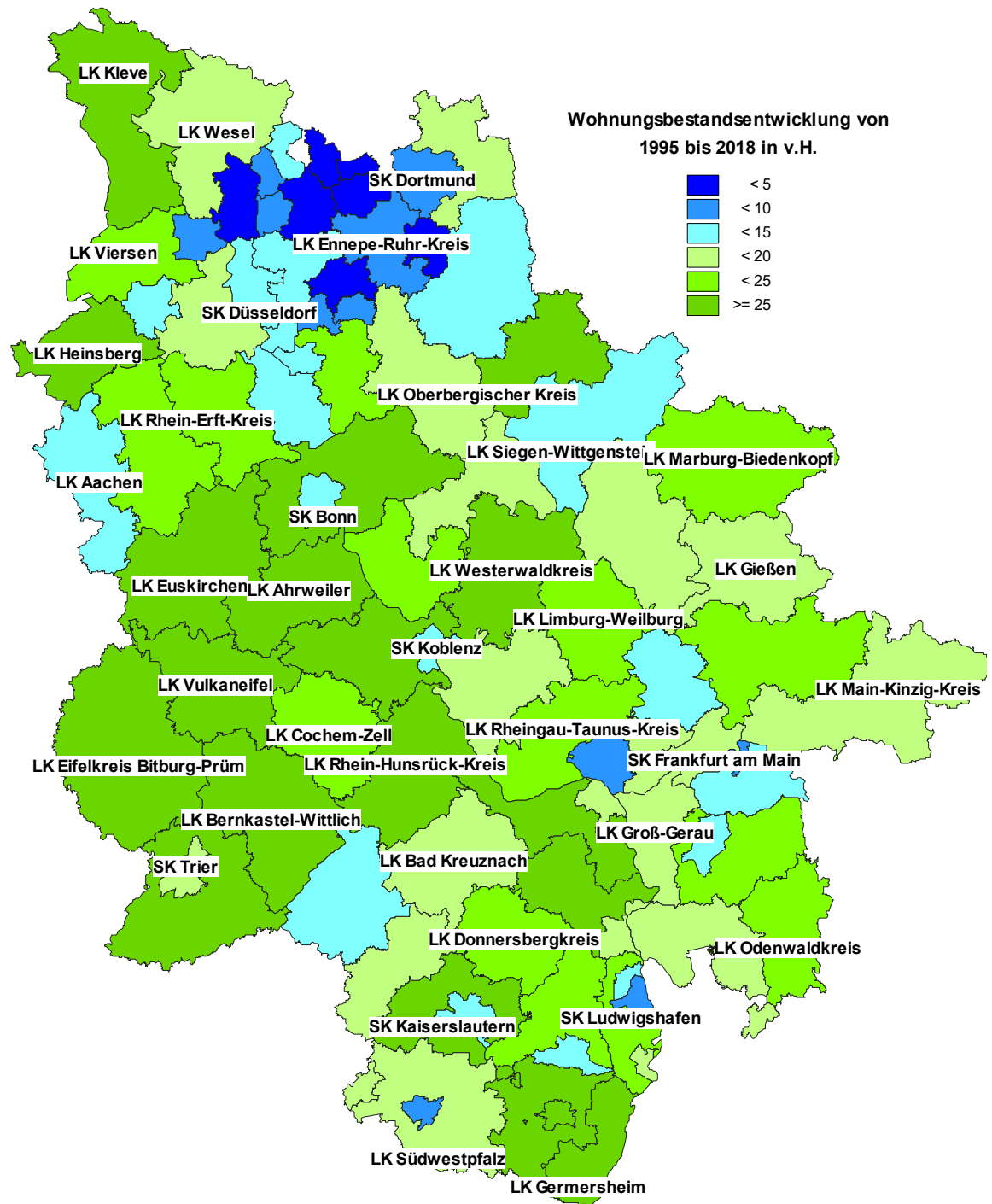
Haushaltsentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2018 in v.H.



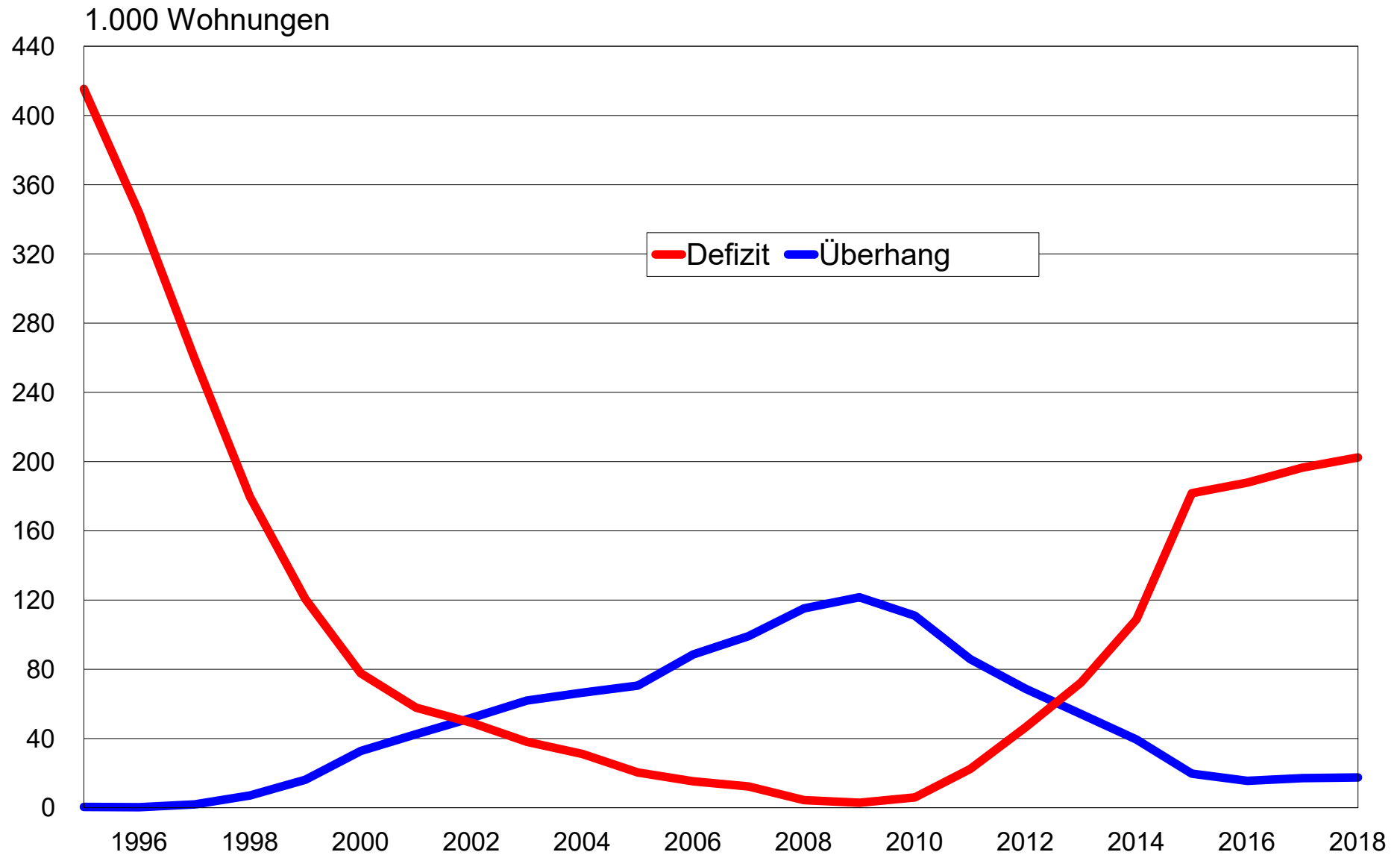
Wohnungsbau im KLB-Gebiet von 1987 bis 2018



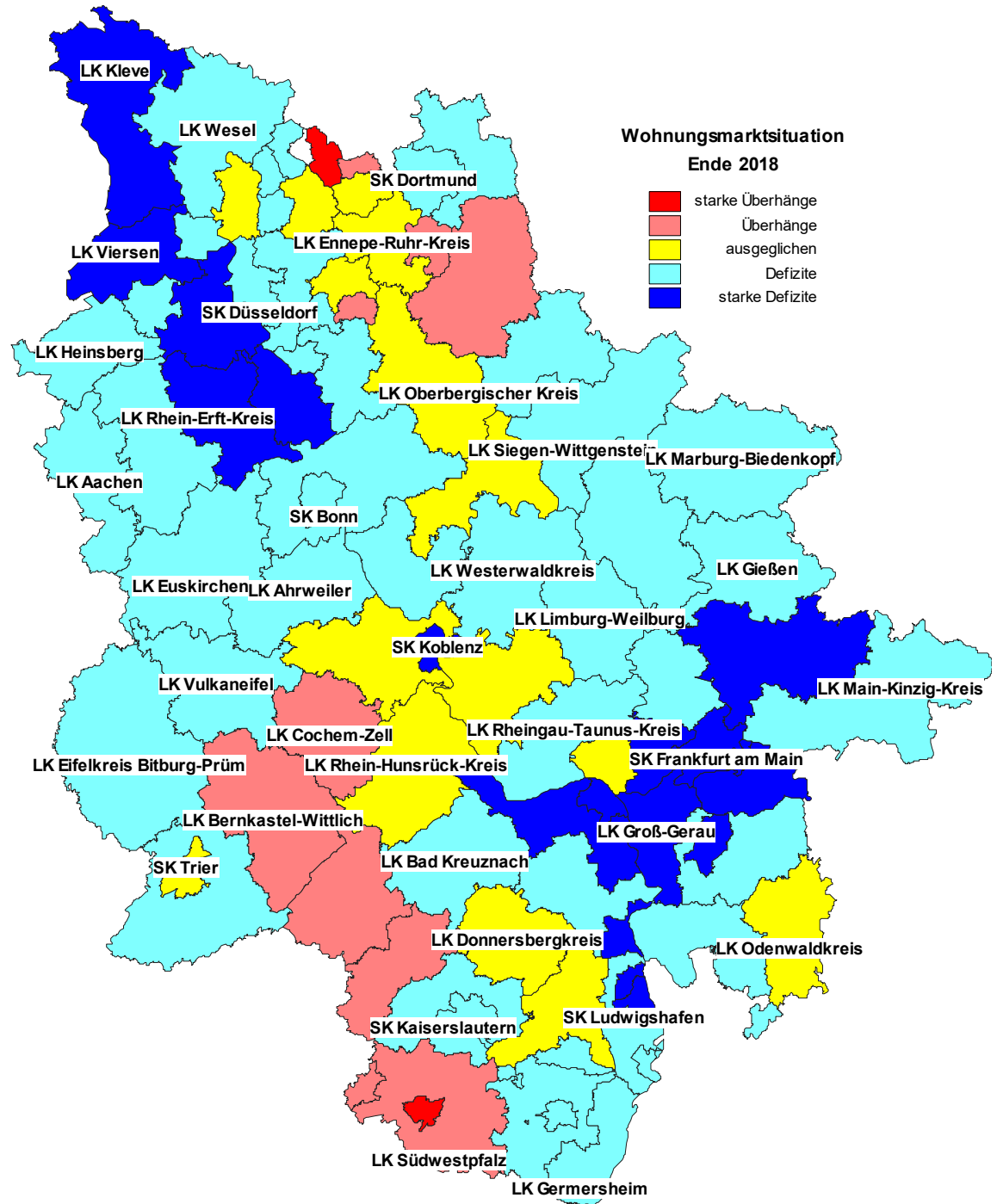
Wohnungsbestands- zunahme im KLB-Gebiet von 1995 bis 2018 in v.H.



Wohnungsmarktentwicklung im KLB-Gebiet von 1995 bis 2018



Wohnungsmarktsituation im KLB-Gebiet Ende 2018



Ein Zwischenfazit:

Die Konzentration der Bevölkerung auf die Städte sorgt dort für Wohnungsknappheiten und eröffnet Mieterhöhungsspielräume.

Haushalte mit niedrigen Einkommen können am bisherigen Wohnstandort faktisch nicht mehr umziehen.

Von Mieterhöhungen betroffene Haushalte müssen bei stagnierenden und rückläufigen Einkommen zunehmend einen Wohnungs- und Wohnstandortwechsel hinnehmen.

Inzwischen zeigen sich wieder die bekannten Muster der Stadt-Umland-Abwanderung.

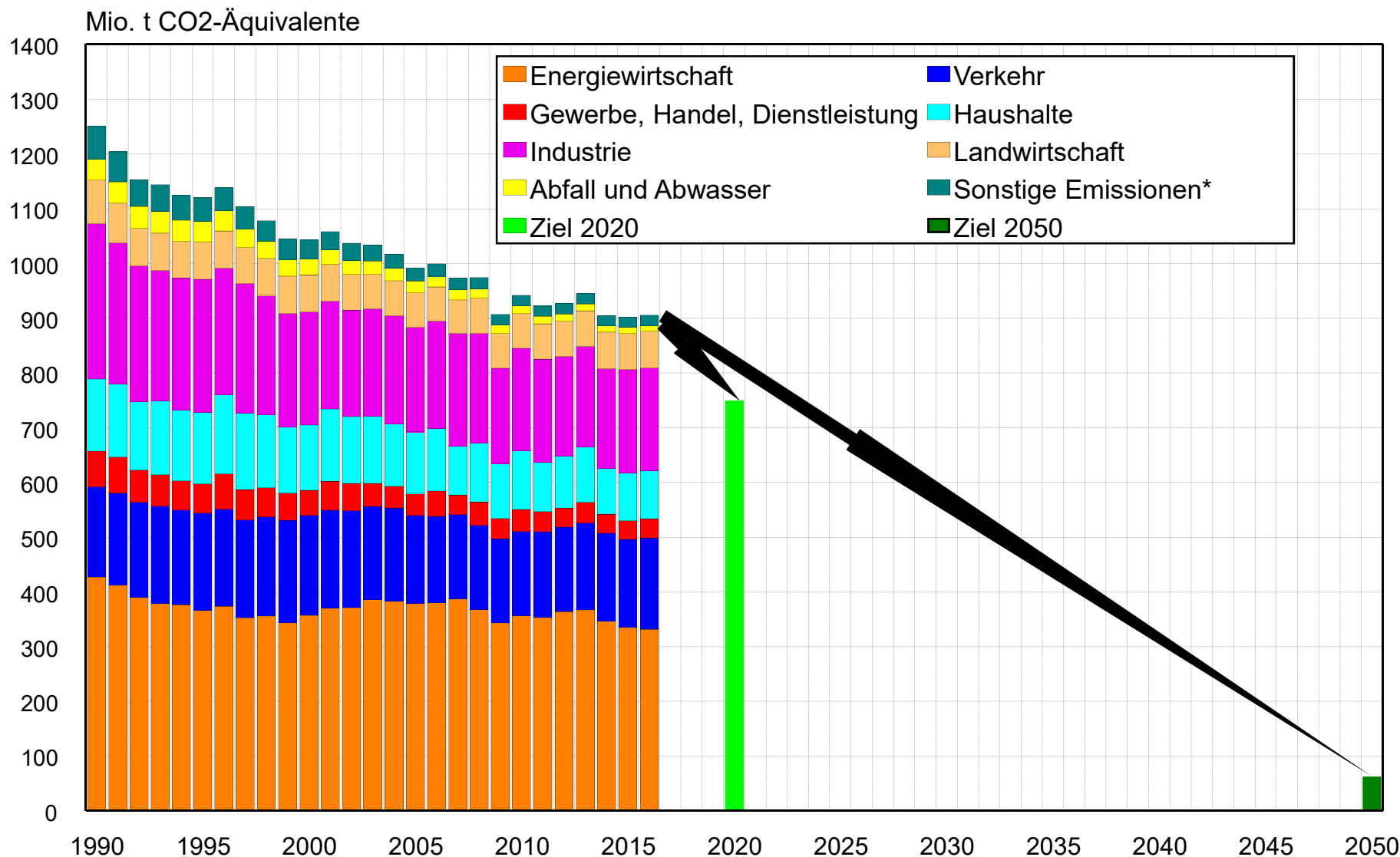
Die stetig zunehmenden Zahlen an Berufspendlern bringen allerdings die Verkehrssysteme an und über die Grenzen der Belastbarkeit.

Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

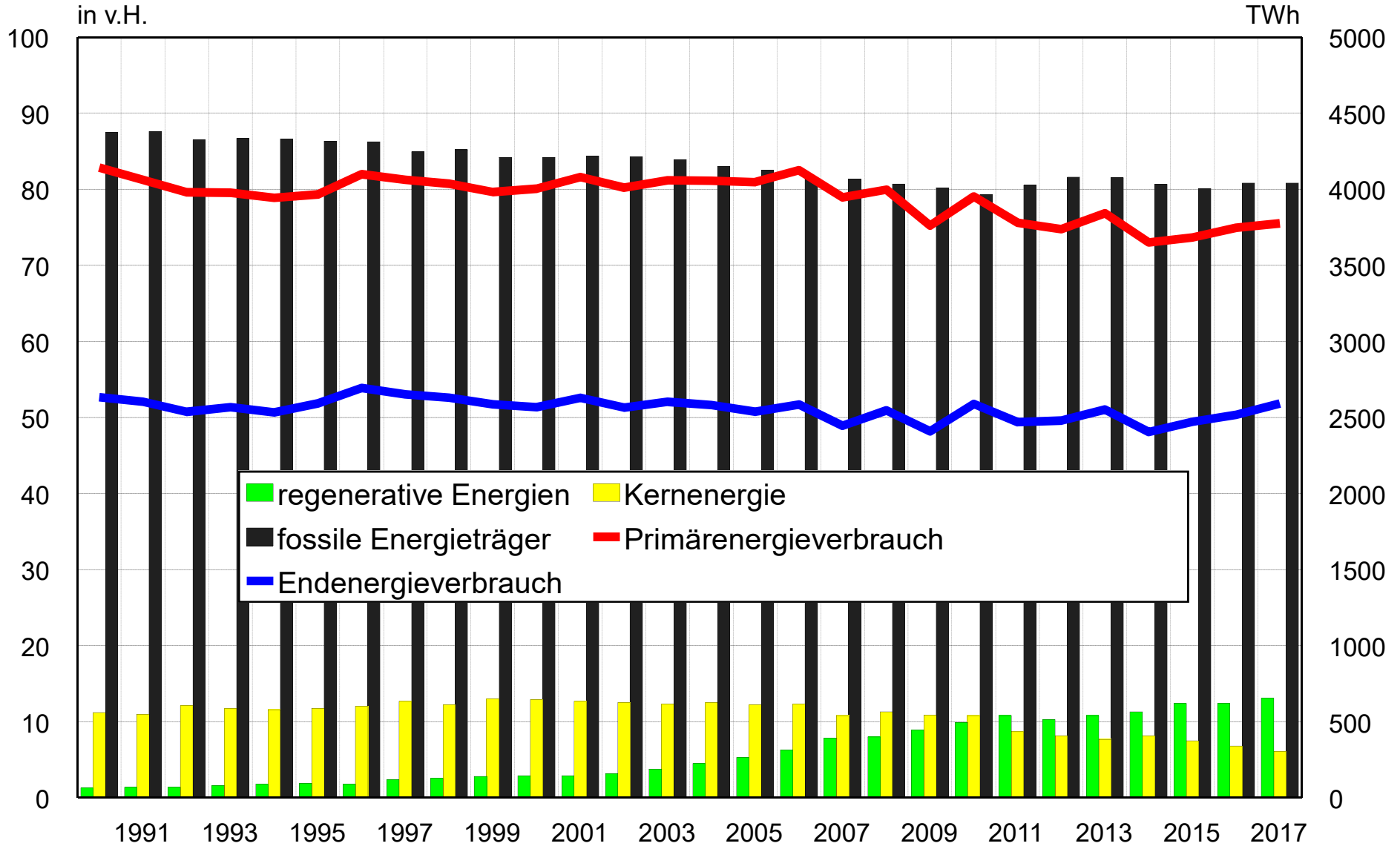
Wer in einer begrenzten Welt an unbegrenztes Wachstum glaubt, ist entweder verrückt oder Ökonom!

Einen armen Staat können sich nur Reiche leisten!

Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020



Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2017



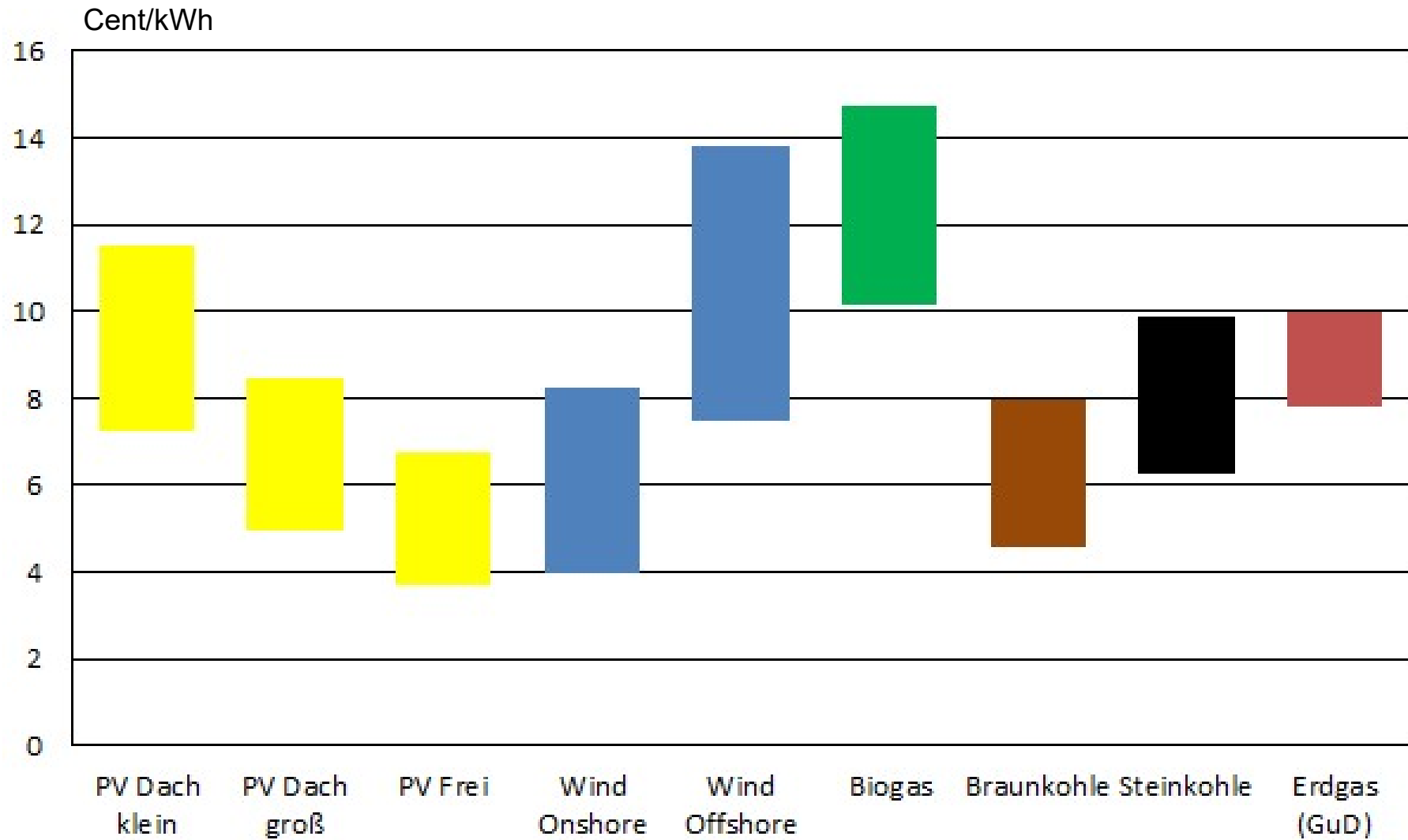
Gebäude als klimapositive Energiezellen und -speicher

Ansage 1: Vom Endenergieverbrauch in Höhe von 2.500 TWh entfallen 1.800 TWh auf gebäudebezogene Energieanwendungen

Ansage 2: Die bestehende, nutzbare Dachfläche ermöglicht die regenerativ benötigte Wärmemenge von 1.200 TWh für alle Gebäude in Deutschland

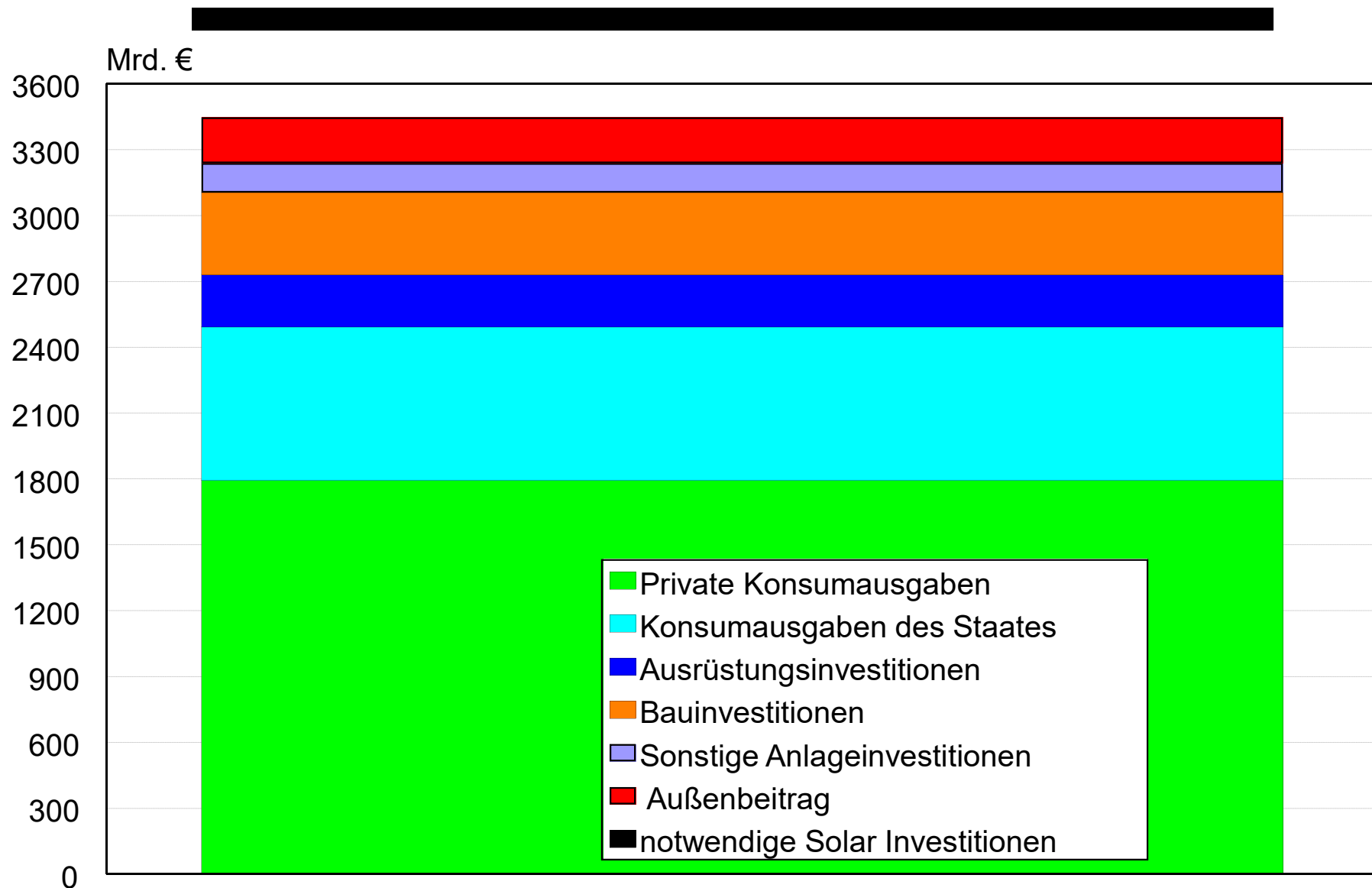
Ansage 3: Die verbleibende Strommenge von 600 TWh kann im Rahmen der Gebäude (Fassaden, verbleibende Dächer) ebenfalls dargestellt werden

Stromgestehungskosten in Deutschland

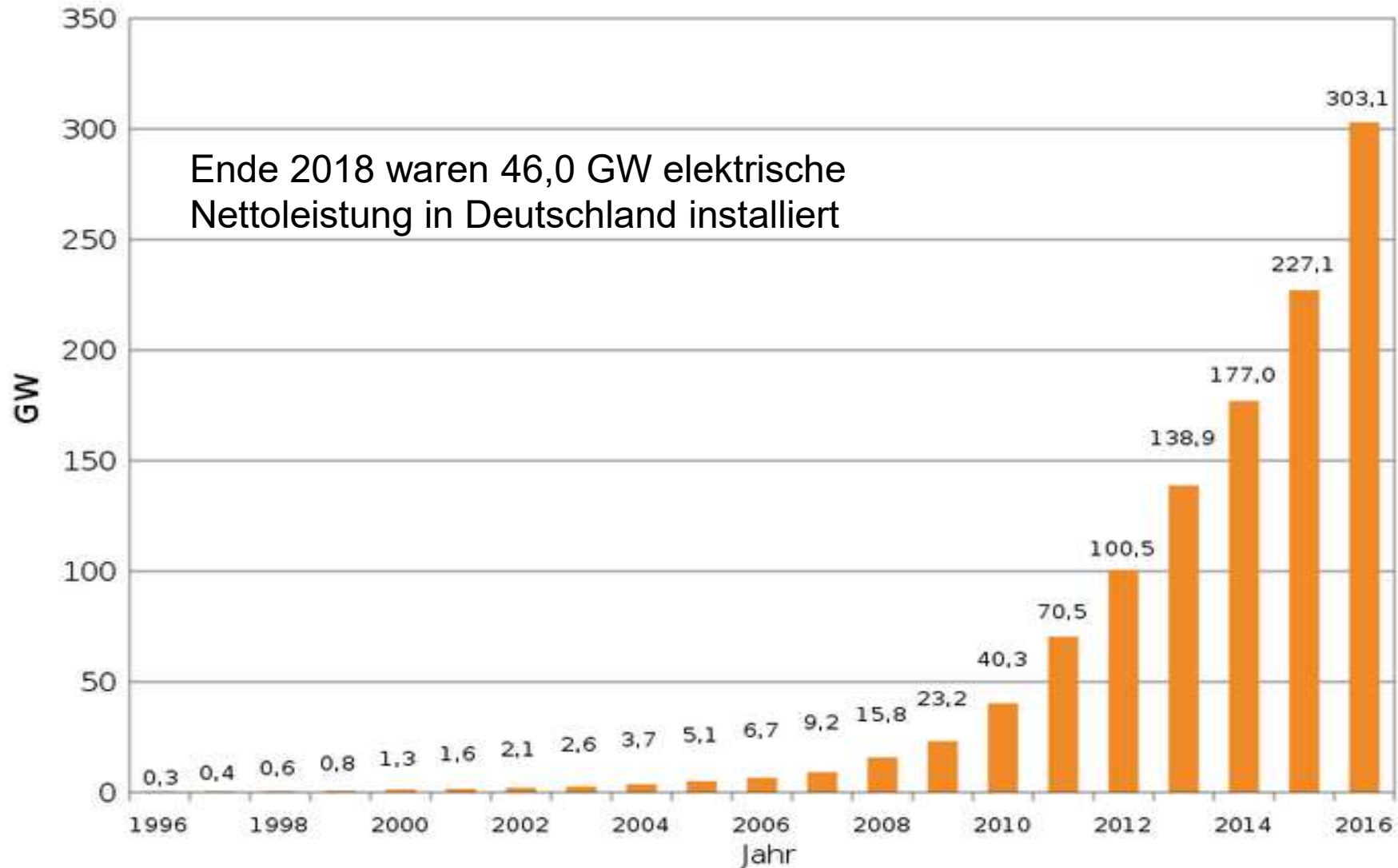


Quelle: Fraunhofer ISE; März 2018

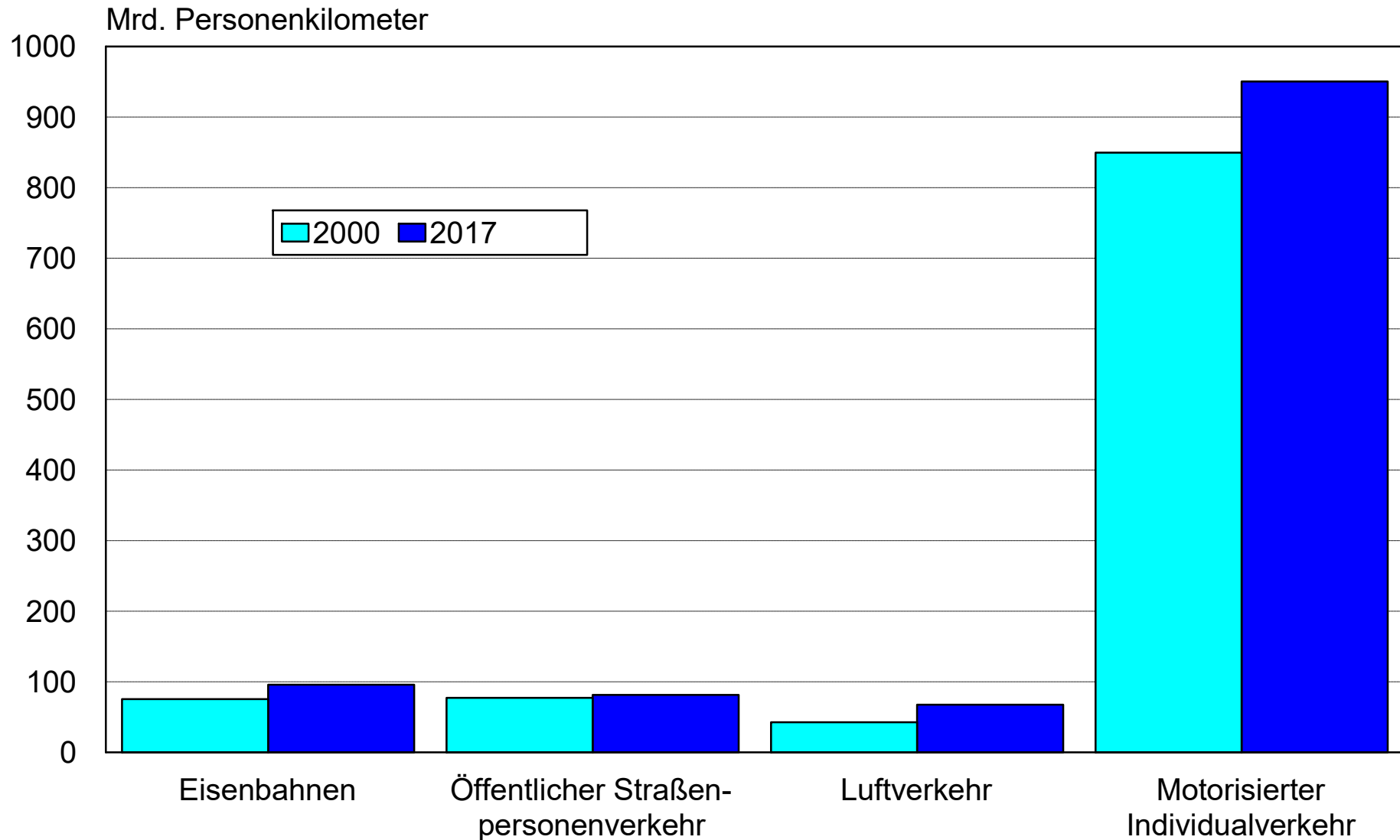
Verwendung des Bruttoinlandprodukts in Deutschland



Entwicklung der global installierten Photovoltaik-Leistung

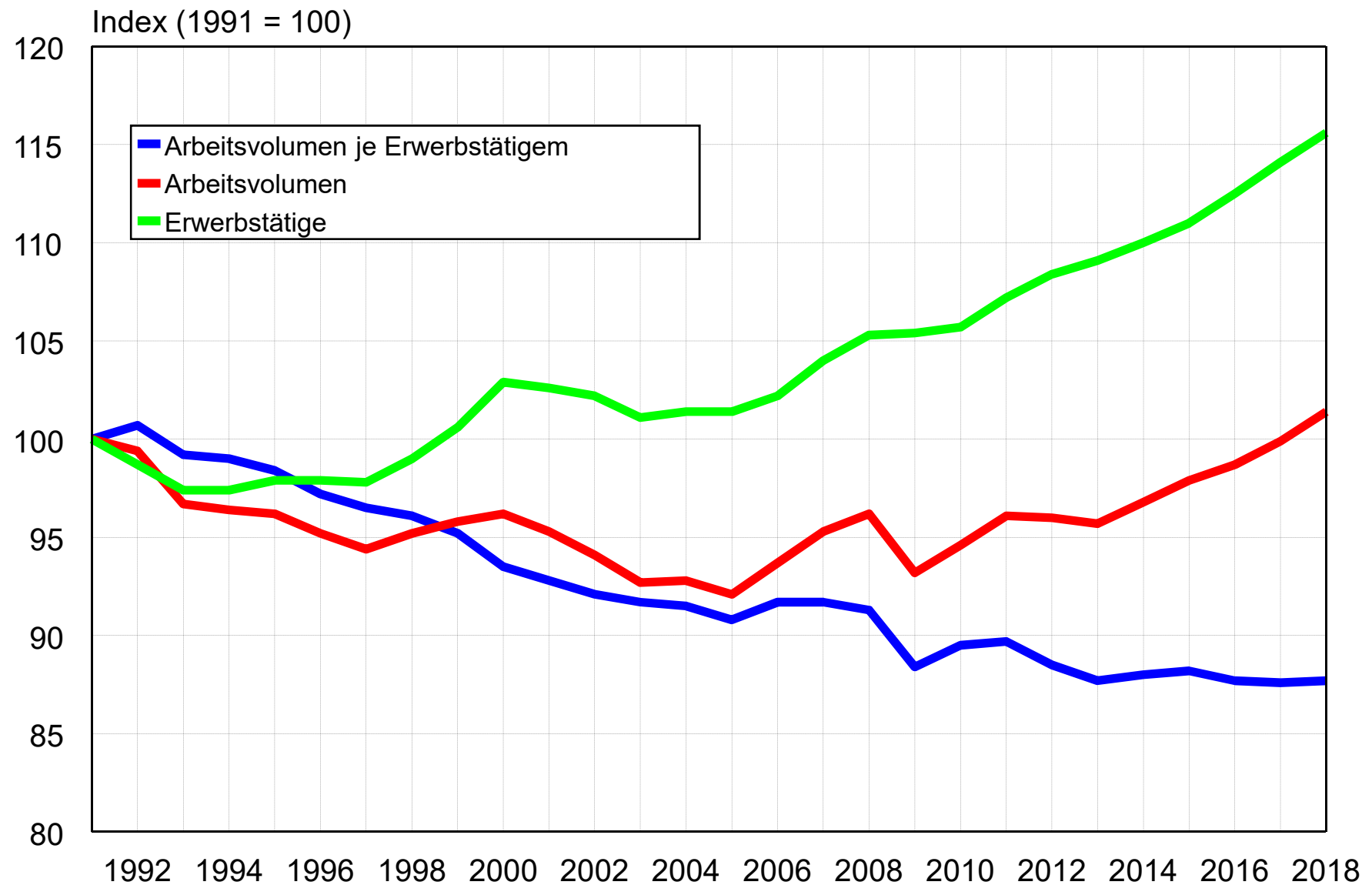


Deutschland bewegt sich

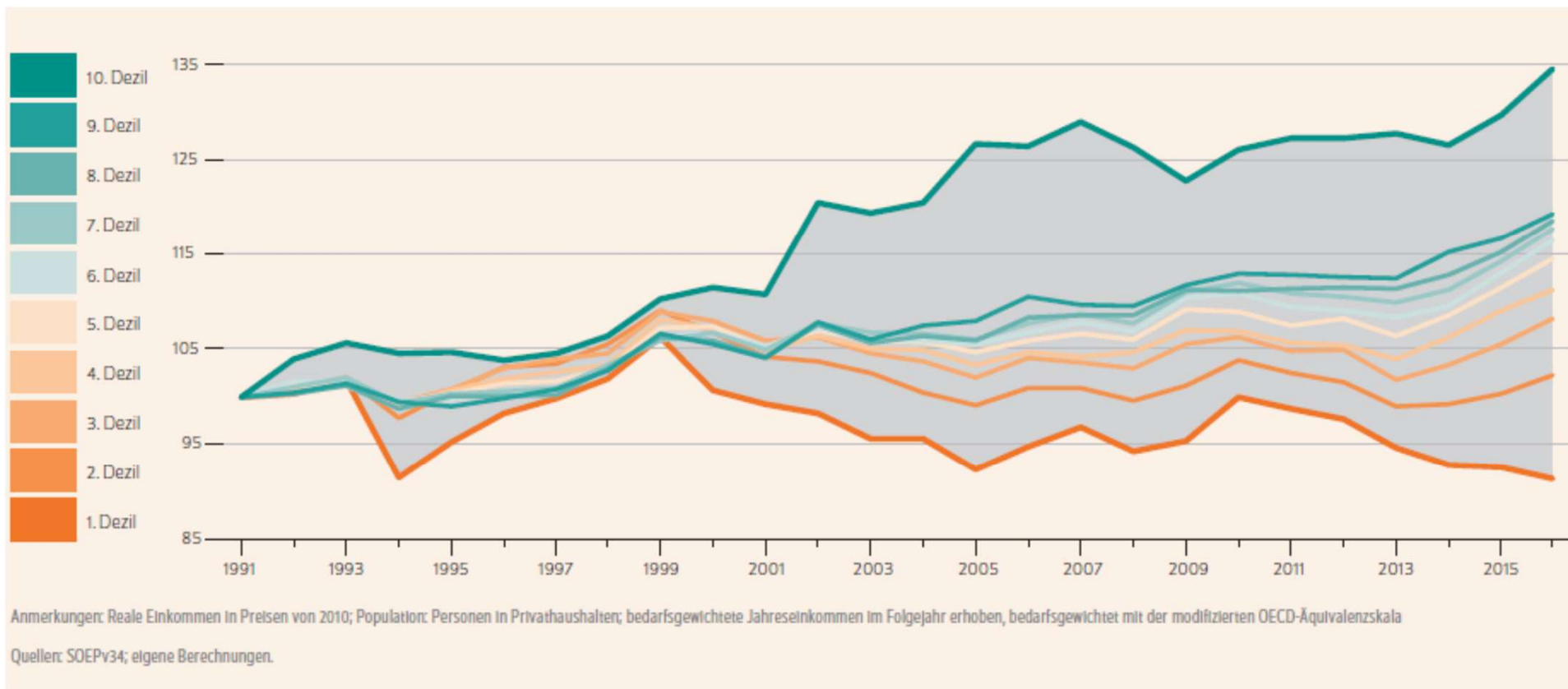


Der Zuwachs im Individualverkehr war mit 100,8 Mrd. Personenkilometern höher als die gesamte Verkehrsleistung der Eisenbahnen 2017 (95,8 Mrd. Personenkilometer)

Entwicklung der Erwerbstätigen, des Arbeitsvolumens und des Arbeitsvolumens je Erwerbstätigem

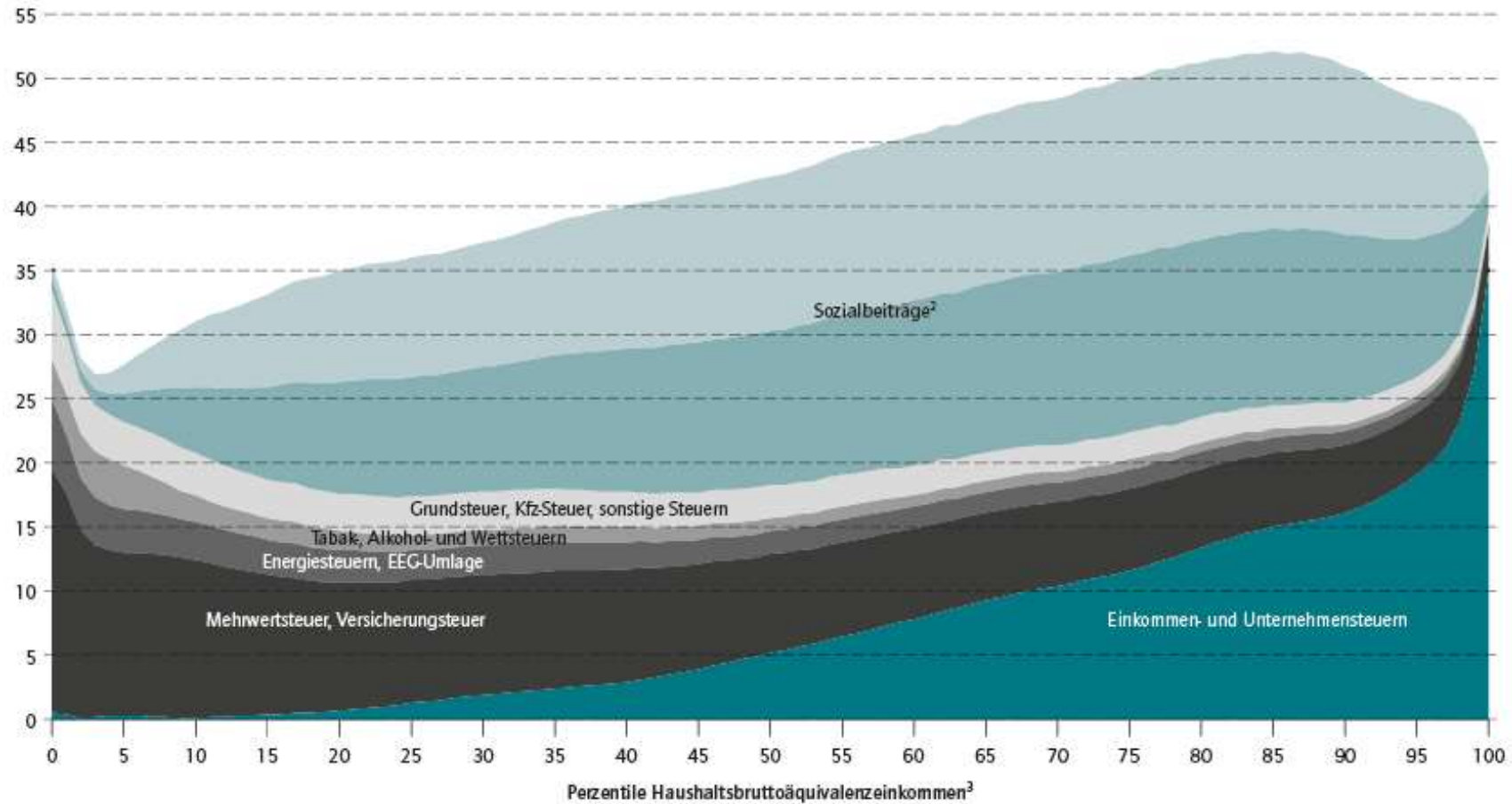


Entwicklung der verfügbaren Haushaltsrealeinkommen nach Dezilen (1991 = 100)



Quelle: DIW Wochenbericht 19/2019

Steuern und Sozialbeiträge in Prozent des Haushaltsbruttoeinkommens 2015¹ (Integrierte Datenbasis SOEP und EVS sowie Einkommensteuerstatistik)



1 Werte polynomisch geglättet.

2 Hältige Aufteilung der Sozialbeiträge.

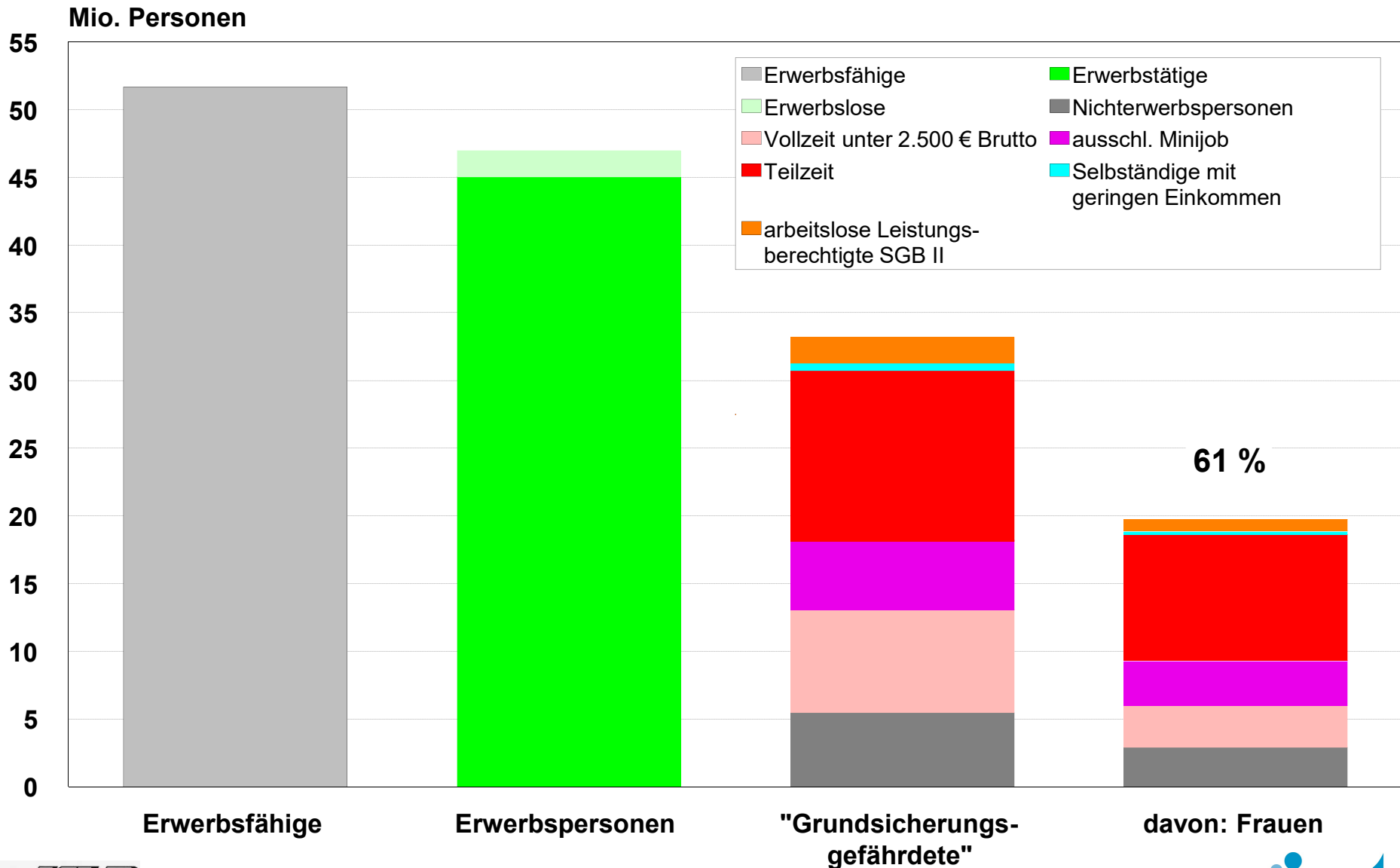
3 Äquivalenzgewichtet mit der neuen OECD-Skala.

Quelle: Integrierte Datenbasis SOEP und EVS sowie Einkommensteuerstatistik, fortgeschrieben auf 2015.

© DIW Berlin 2016

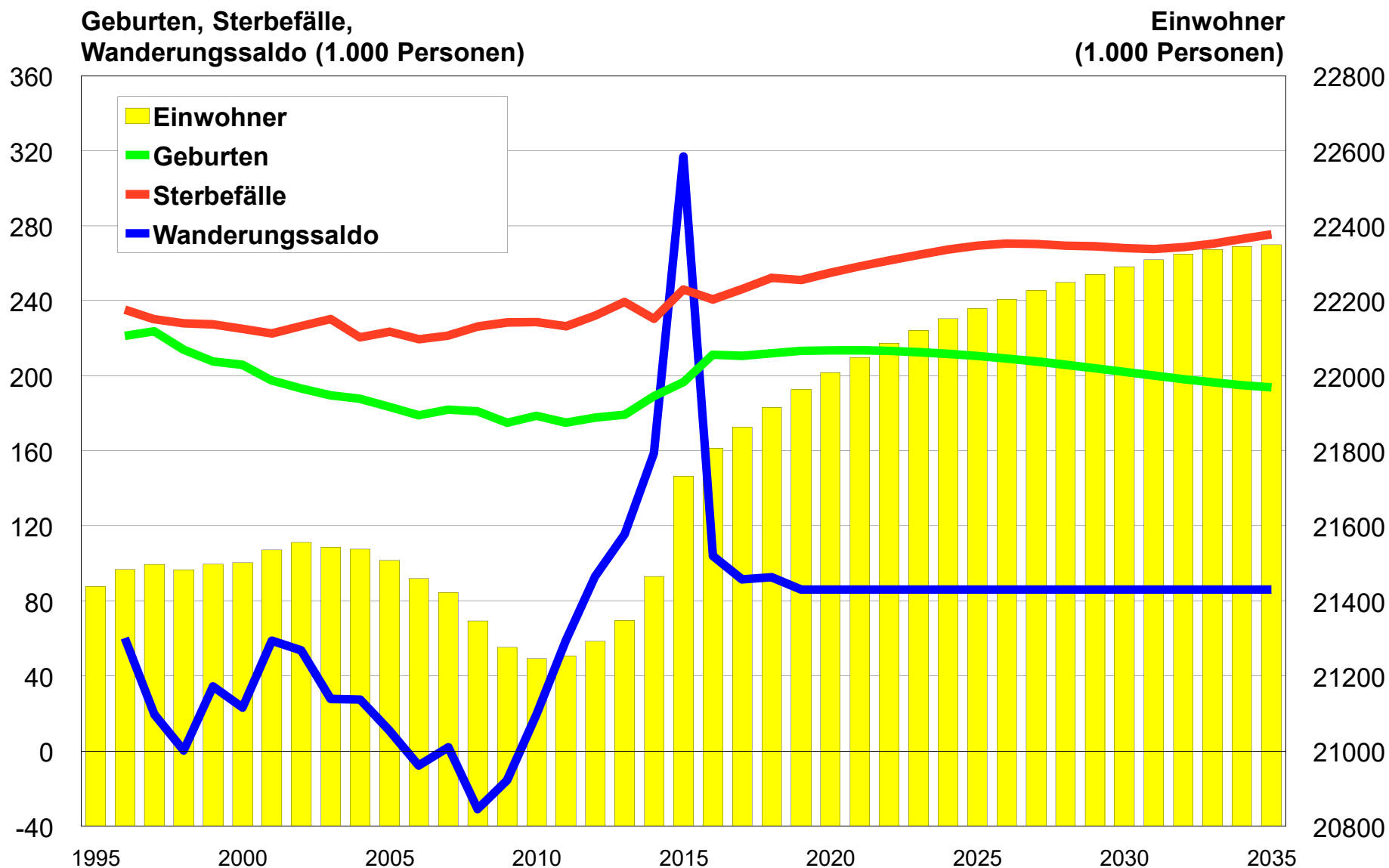
Nationales Risiko "Altersarmut"

Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell "Grundsicherungsgefährdete"

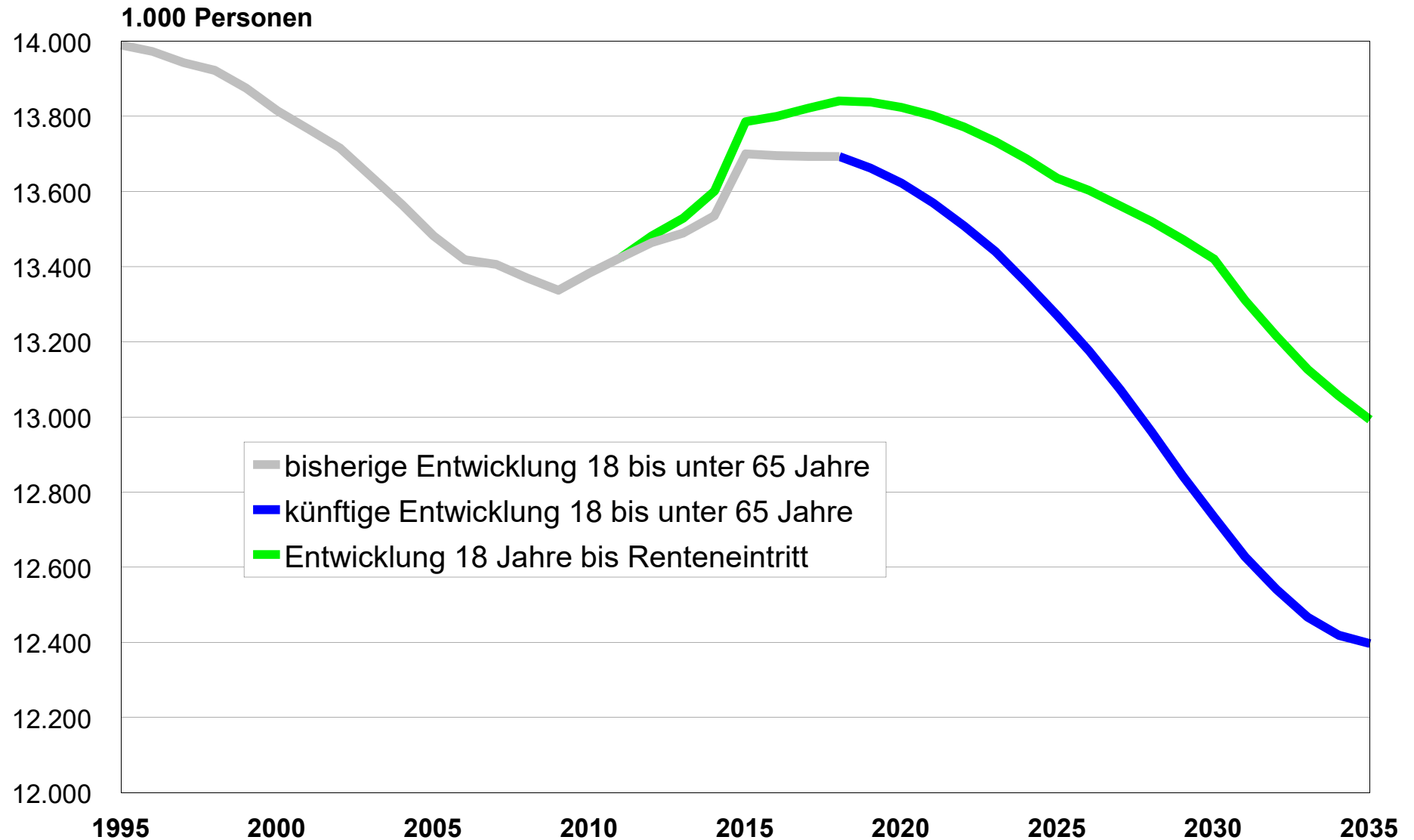


Was könnte die Zukunft für das KLB-Gebiet bringen?

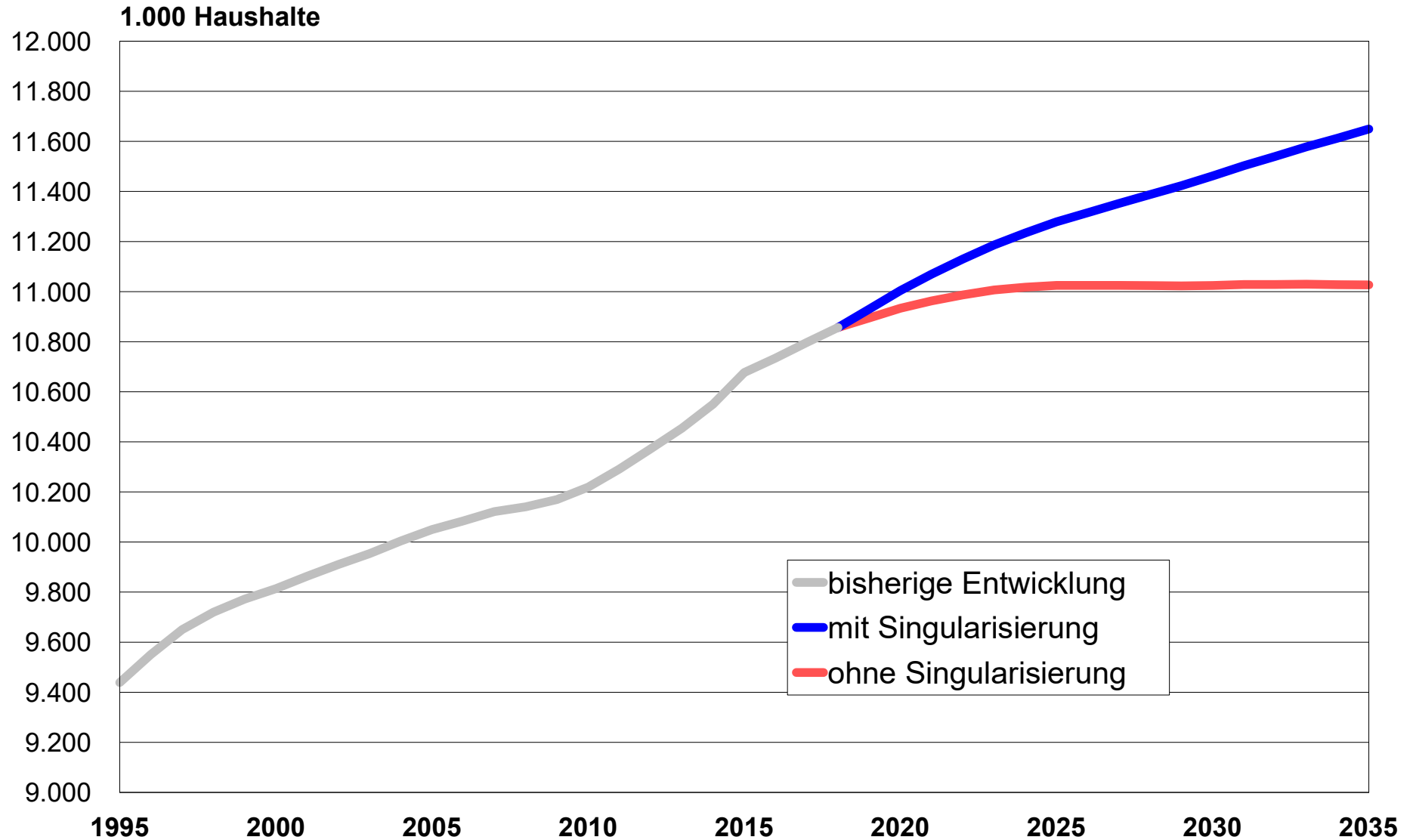
Bevölkerungsentwicklung im KLB-Gebiet bis 2018 und im Szenario bis 2035



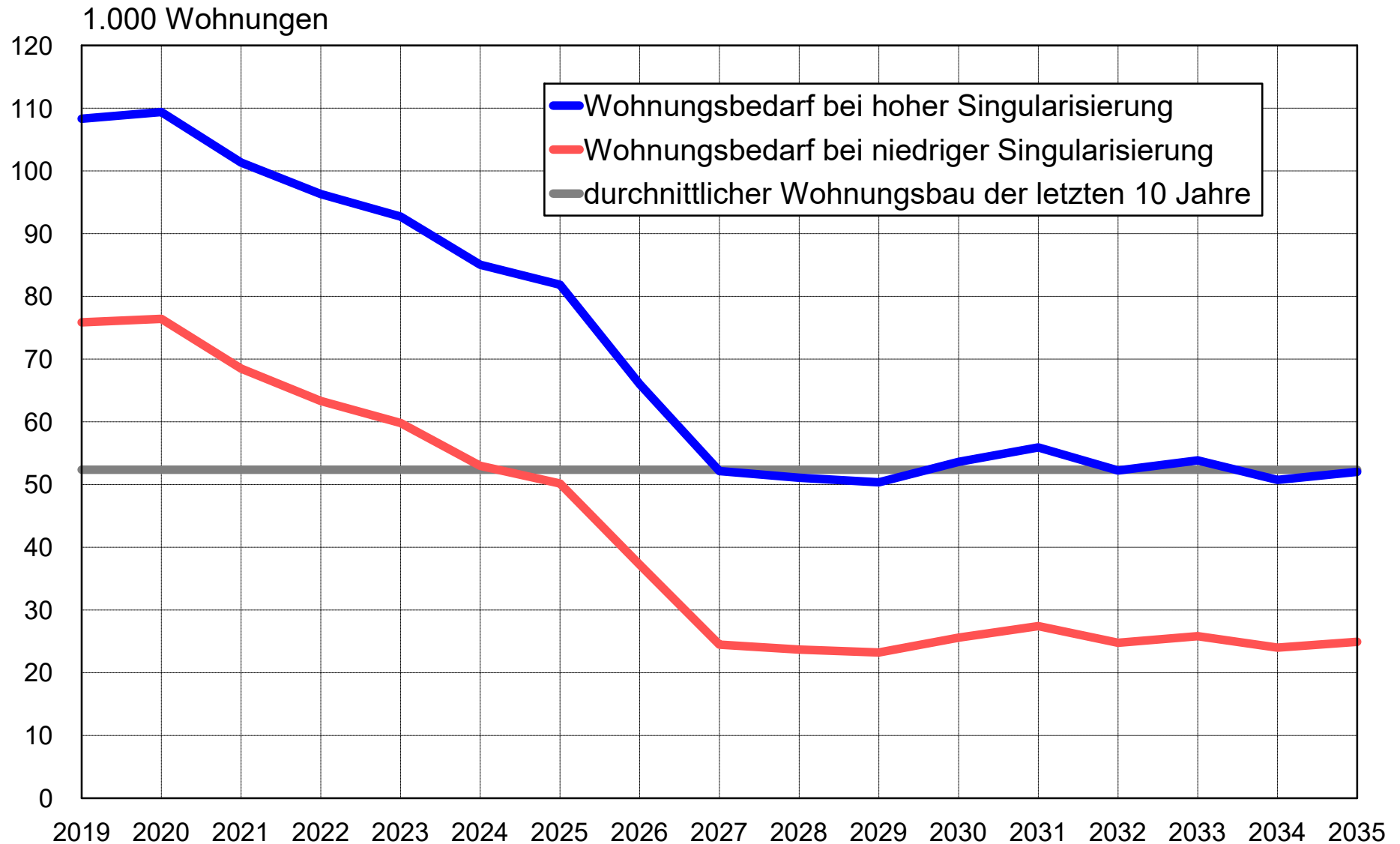
Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" im KLB-Gebiet bis 2018 und Szenario-Werte bis 2035



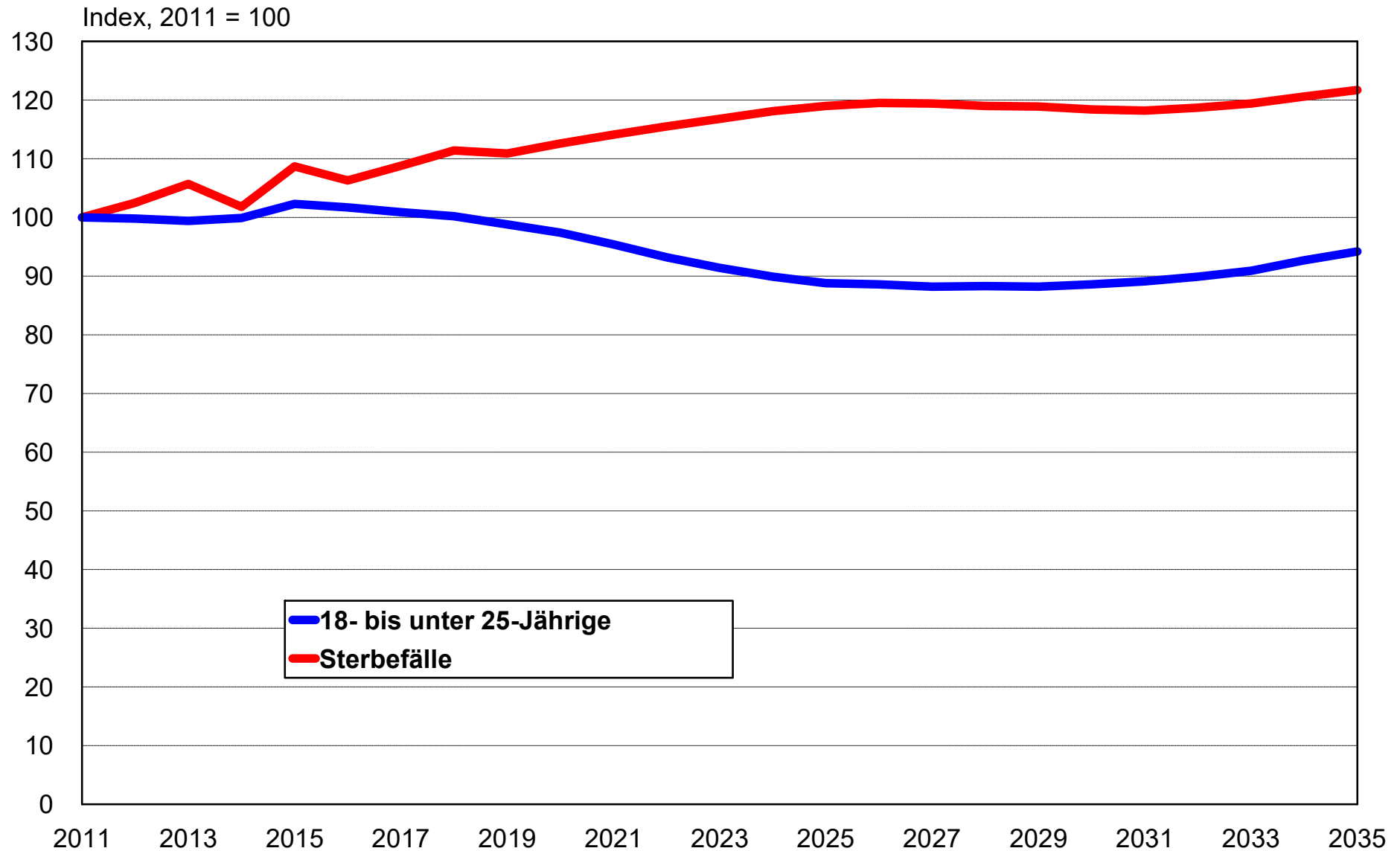
Haushaltsentwicklung im KLB-Gebiet bis 2018 und in den Szenarien bis 2035



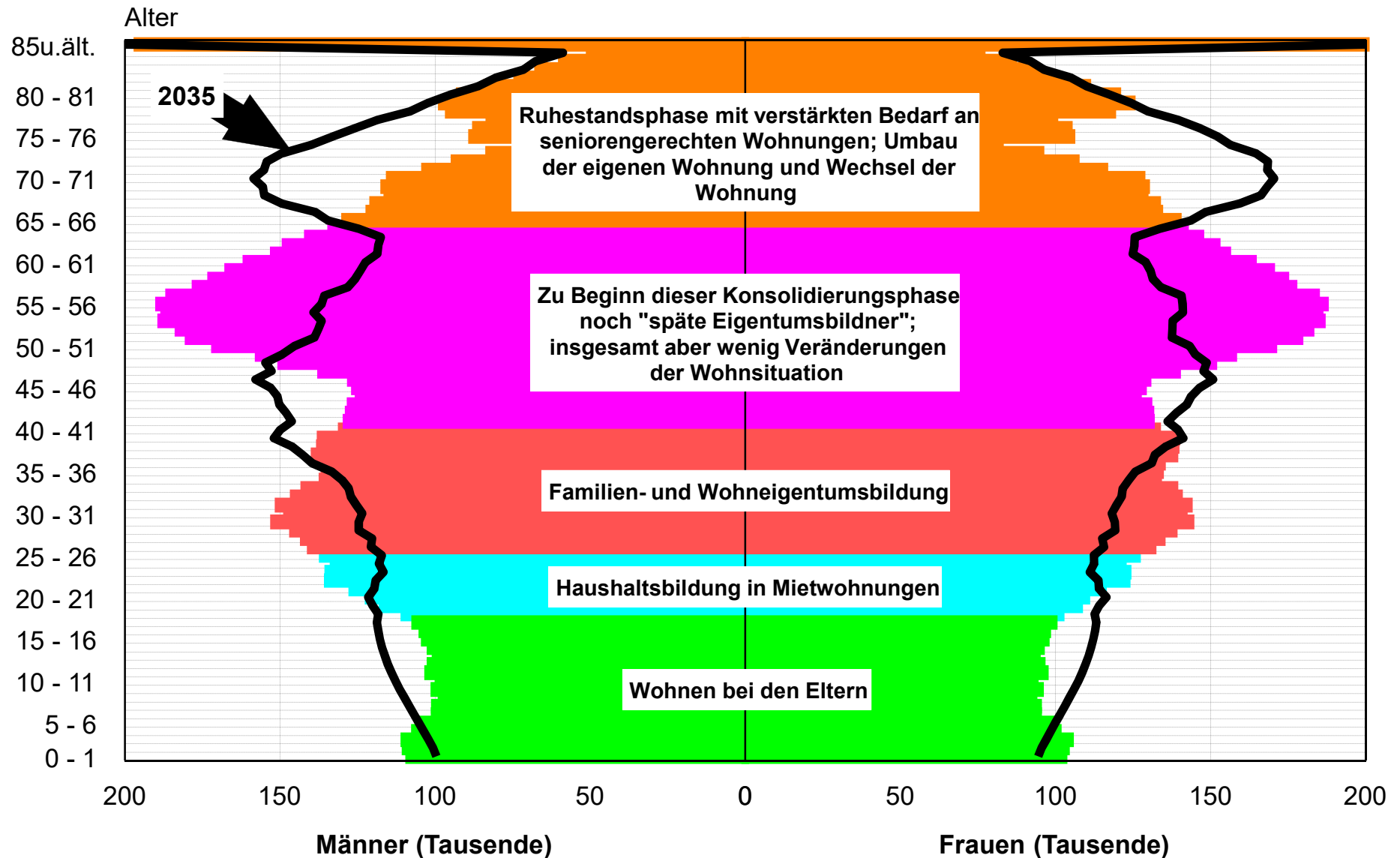
Wohnungsbedarf im KLB-Gebiet in den Szenarien bis 2035



Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle im KLB-Gebiet von 2011 bis 2018 und im Szenario bis 2035

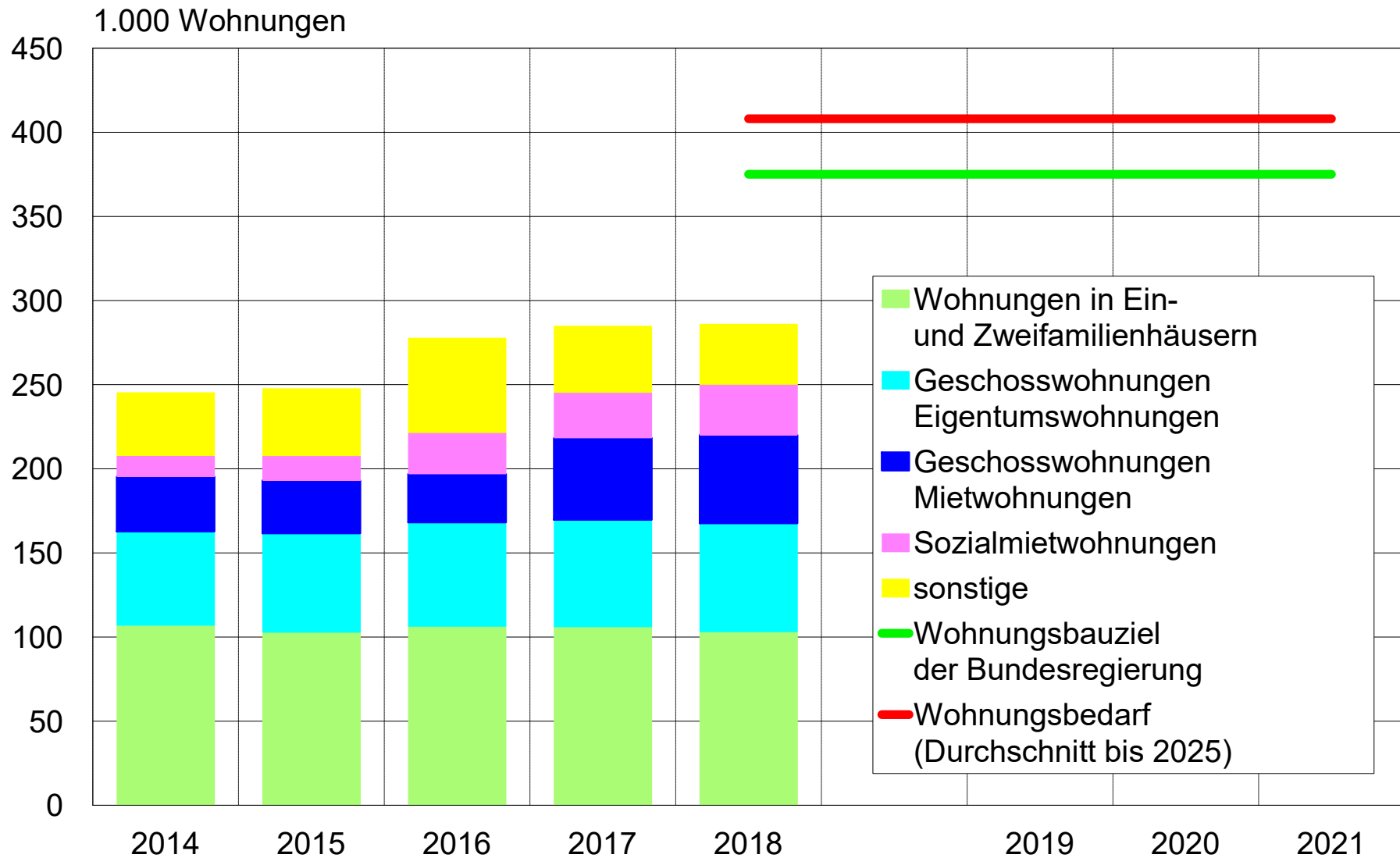


Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen im KLB-Gebiet 2018 und 2035)

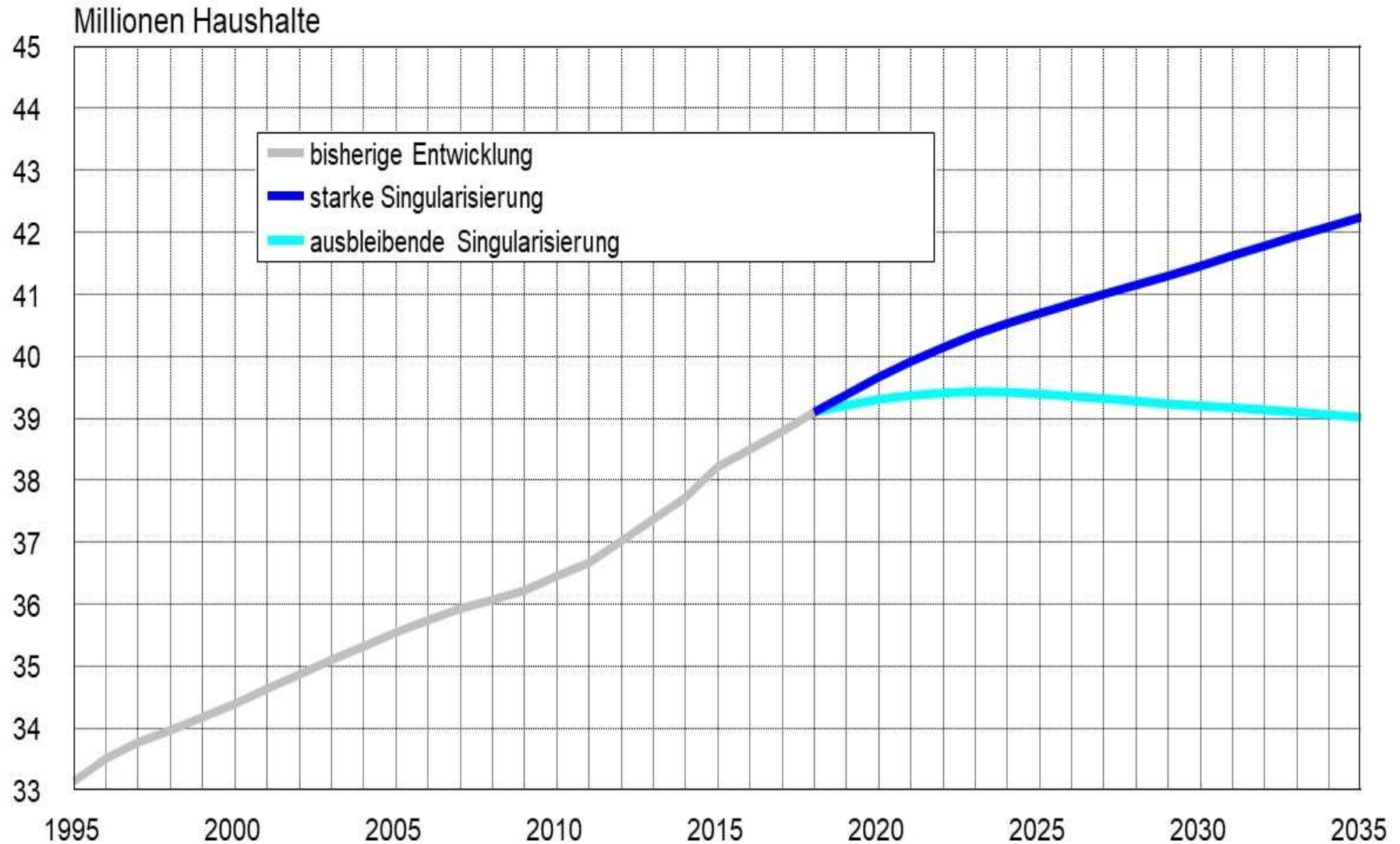


Bundesweiter Wohnungsbedarf

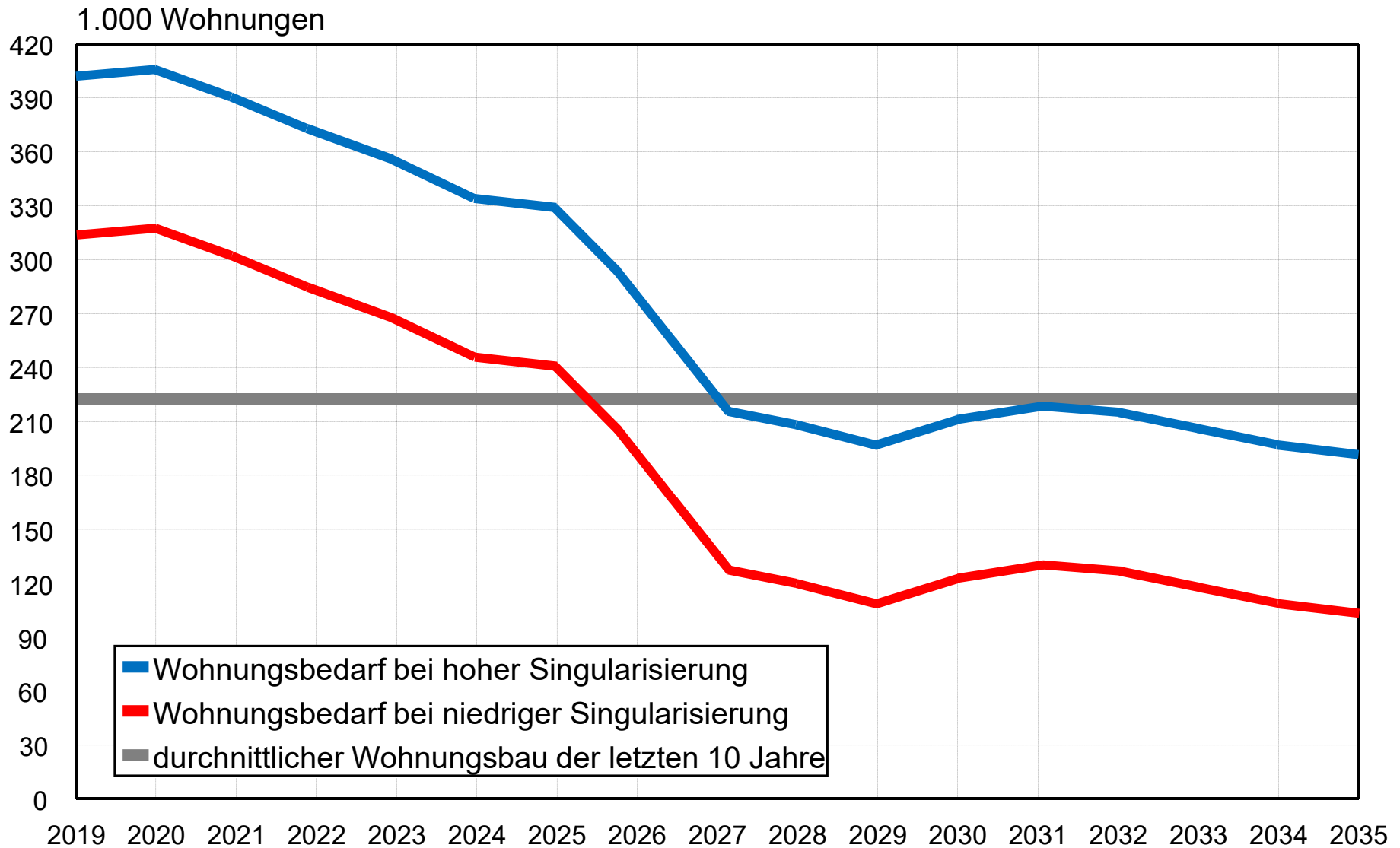
Wohnungsbau, Wohnungsbauziel der Bundesregierung und Wohnungsbedarf



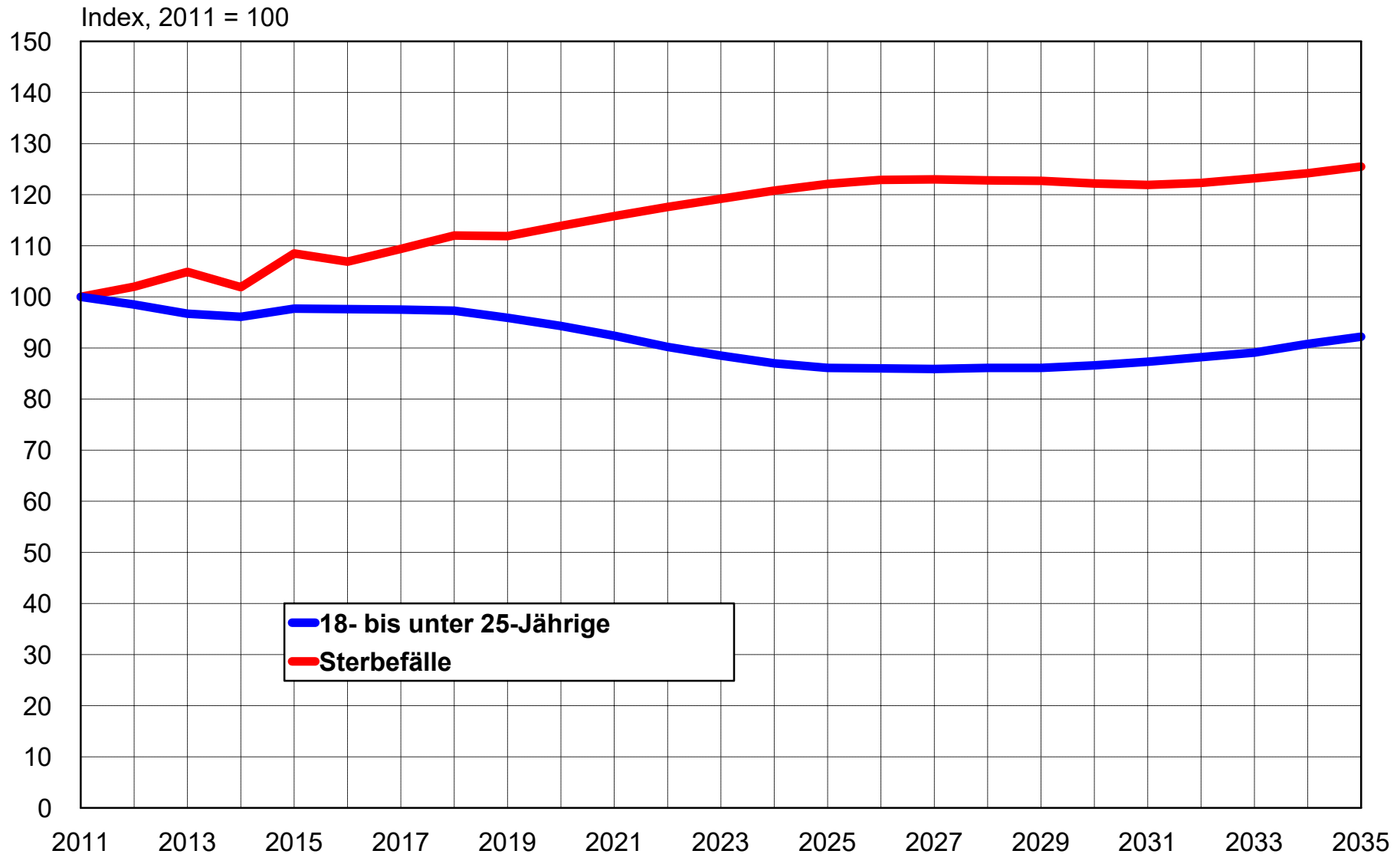
Haushaltsentwicklung in Deutschland bis 2018 und in den Szenarien bis 2035



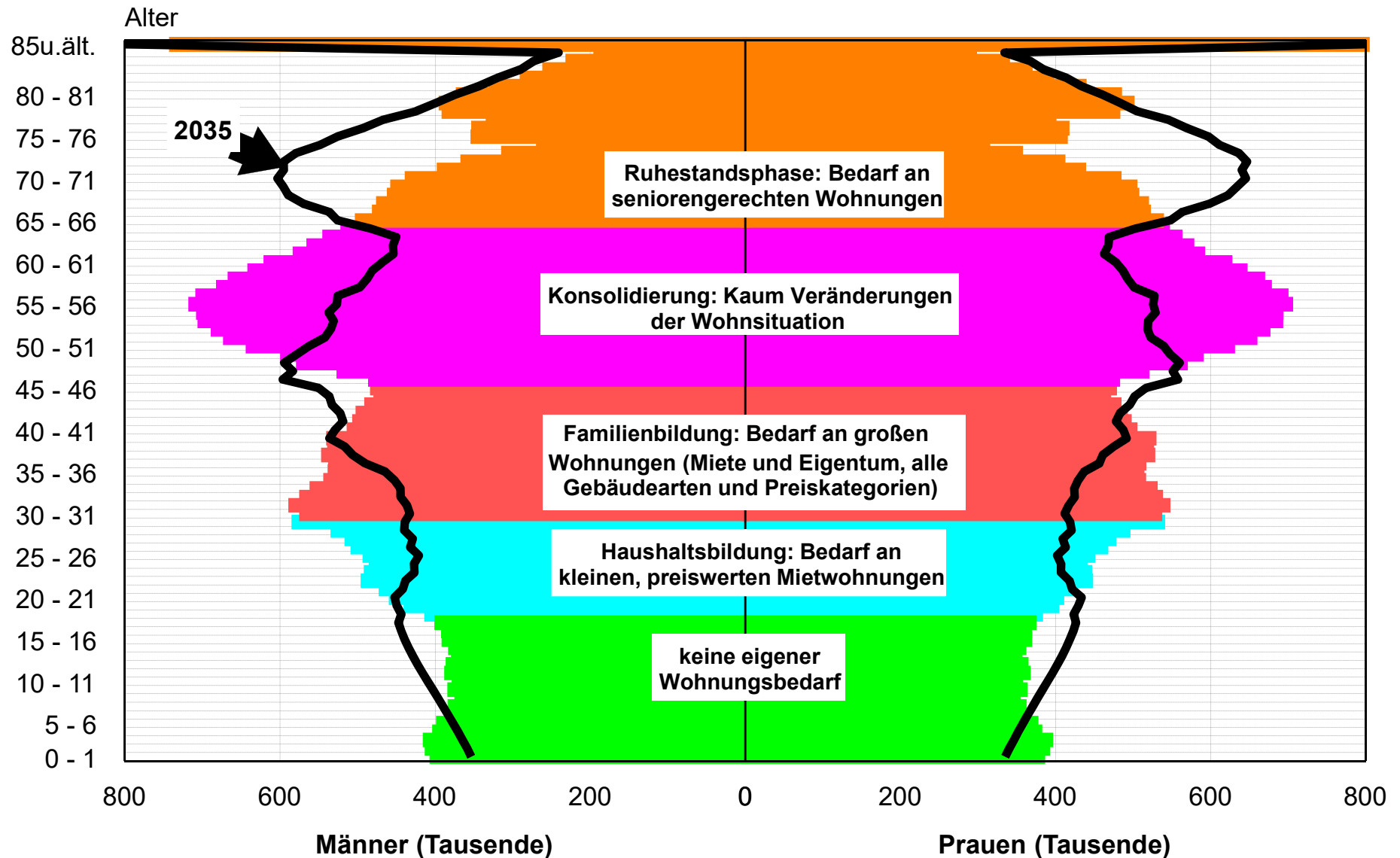
Wohnungsbedarf in Deutschland in den Szenarien bis 2035



Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle in Deutschland von 2011 bis 2018 und im Szenario bis 2035



Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen Deutschlands 2018 und 2035)



Schaffen wir den notwendigen Wohnungsbau?

Kurzfristig kaum!

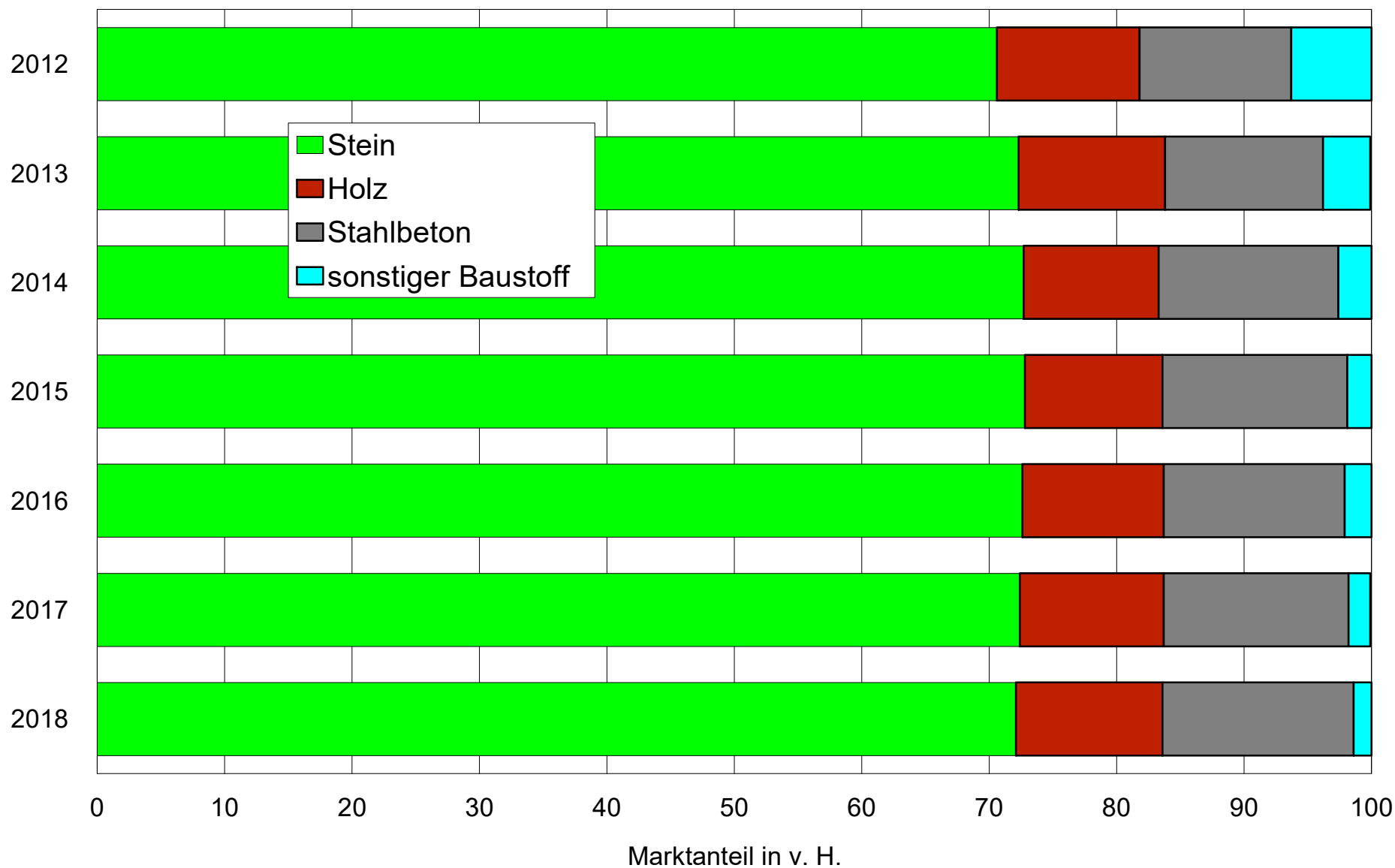
Trotz hoher Defizite steigen die Baufertigstellungen nicht über 300.000 Wohnungen je Jahr.

Bauwirtschaft und Baustoffindustrie scheinen gegenwärtig nicht in der Lage, die Fertigstellungen deutlich über diesen Wert zu steigern.

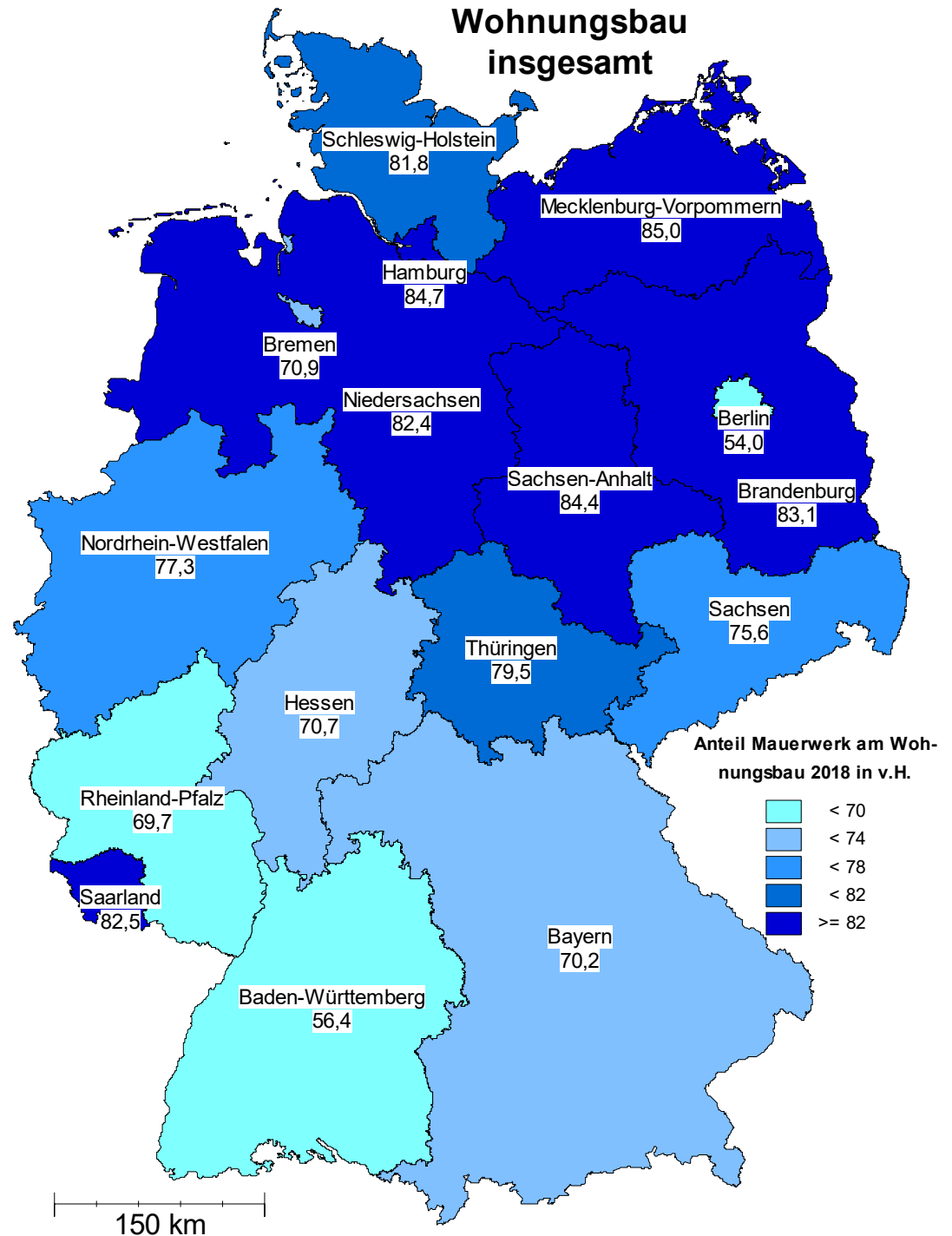
Auf der Basis nur wenige Jahre geltender Fördermaßnahmen (Baukindergeld und Sonderabschreibung) werden die erforderlichen Kapazitätsausweitungen nicht durchgeführt.

Bei stagnierenden Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen steigt der Bauüberhang weiter an.

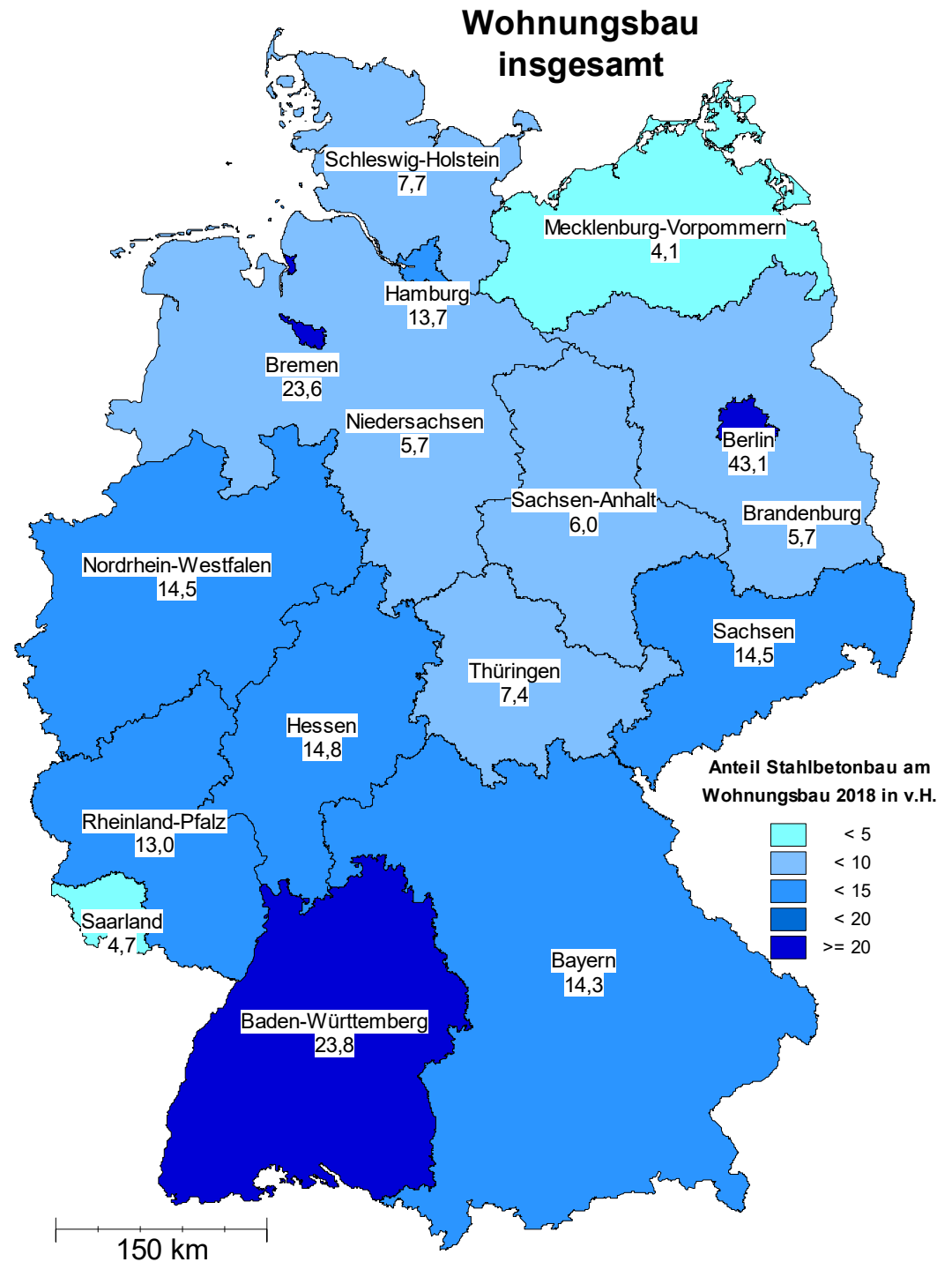
Anteil verschiedener Baustoffe am fertiggestellten umbauten Raum (Wohnungen insgesamt) von 2012 bis 2018



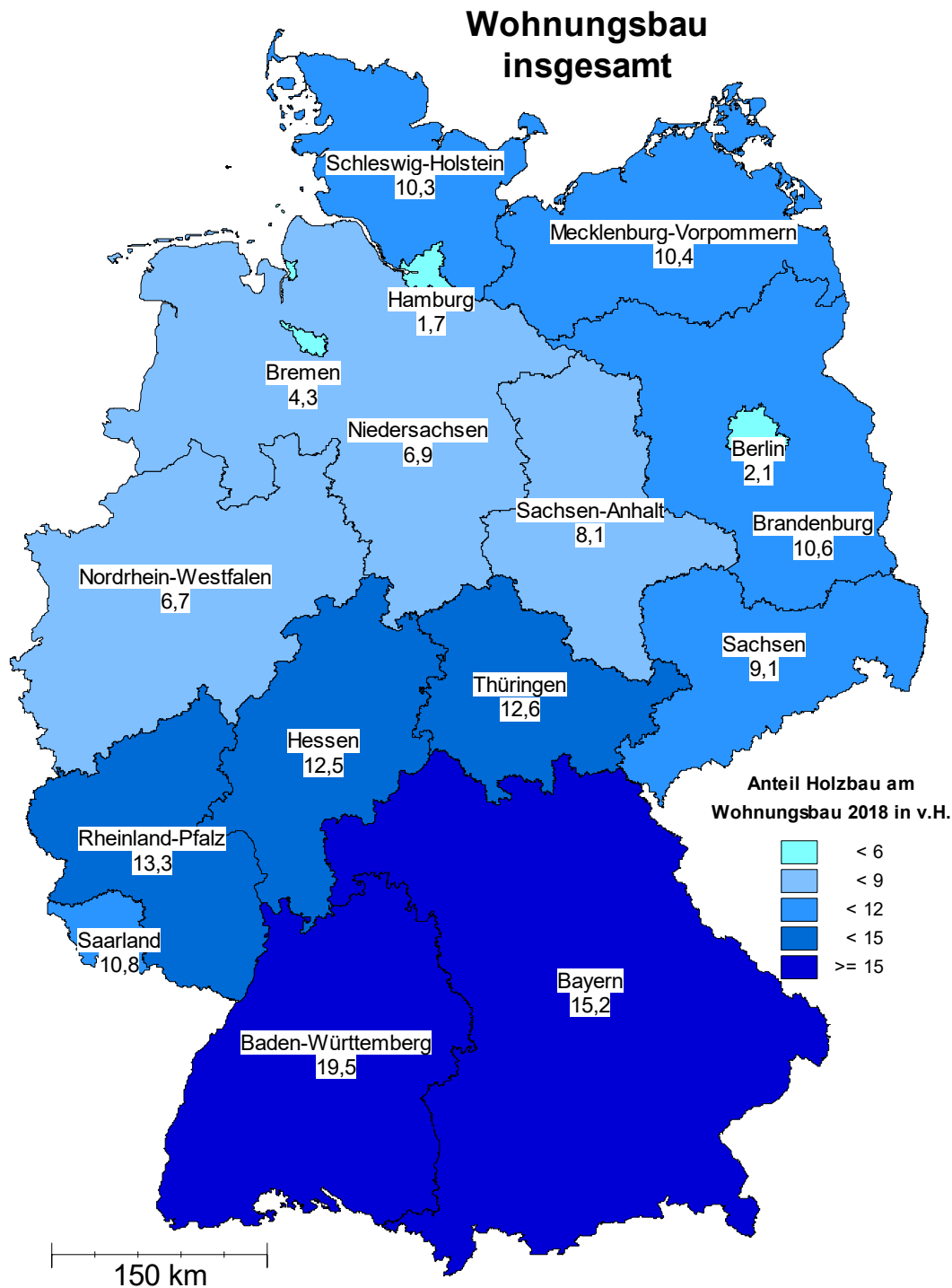
Anteil des Mauerwerks am Wohnungsbau insgesamt in den Bundesländern im Jahr 2018 (bundesweit 72,1 %)



Anteil des Stahlbeton am Wohnungsbau insgesamt in den Bundesländern im Jahr 2018 (bundesweit 15,0 %)

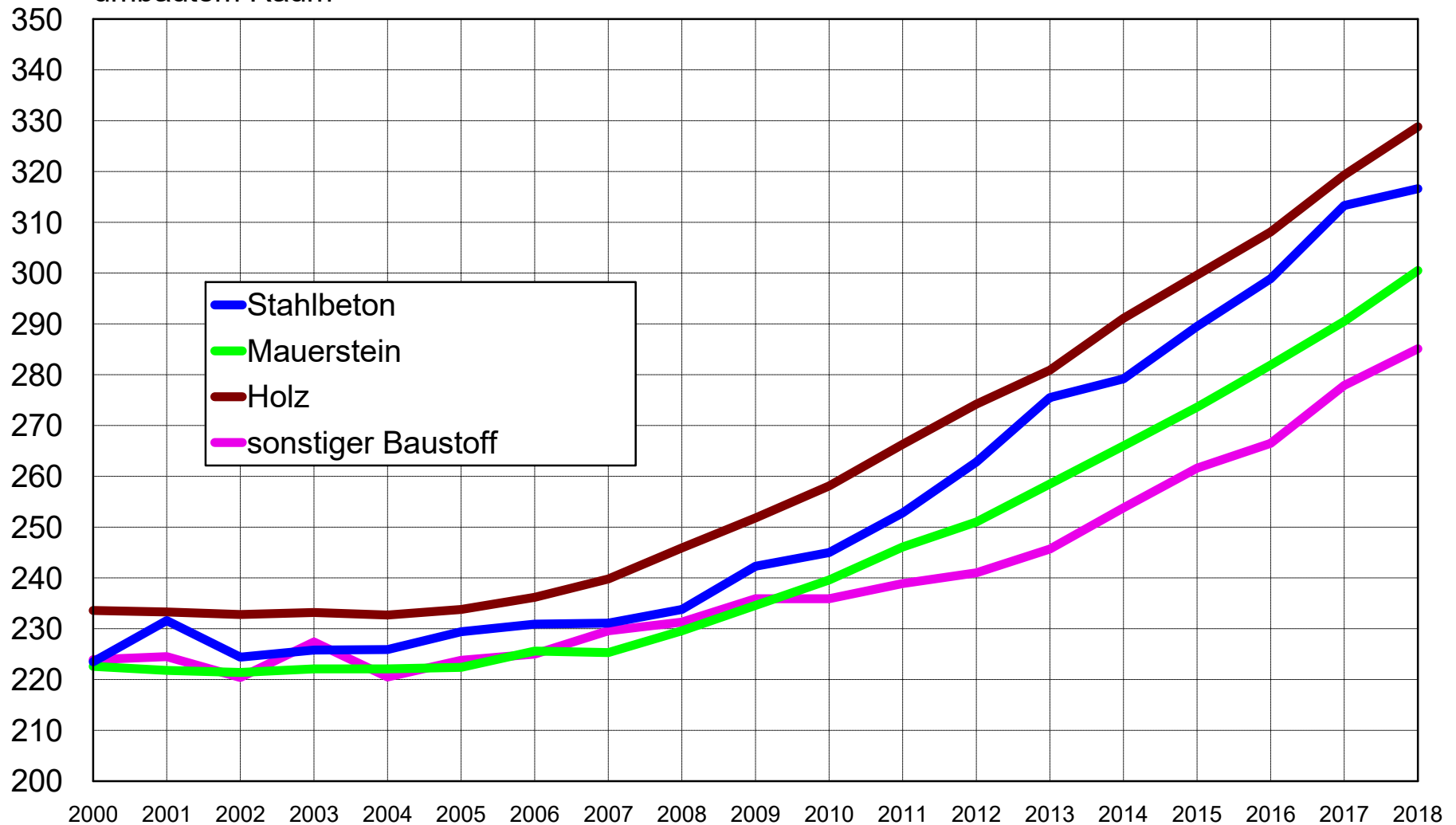


Anteil des Holzbaus am Wohnungsbau insgesamt in den Bundesländern im Jahr 2018 (bundesweit 11,5 %)



Kosten je m³ umbautem Raum bei verschiedenen Baustoffen (Wohnungen insgesamt) von 2000 bis 2018

veranschlagte Kosten in € je m³
umbautem Raum



Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2018 nach dem Gebäudetyp und den spezifischen Kosten des Bauwerks

| Gebäudetyp | Anzahl | | Kosten des Bauwerks in €/m²-Wohnfl. |
|-------------------|----------------|----------------|---|
| | absolut | in v.H. | |
| Einzelhaus | 80.434 | 77,8 | 1.688 |
| Doppelhaus | 13.530 | 13,1 | 1.598 |
| Gereihtes Haus | 8.282 | 8,0 | 1.366 |
| Sonstiger Haustyp | 1.117 | 1,1 | 1.500 |

Fazit

Szenarien werden in der Regel nicht entwickelt, um die Zukunft „vorherzusagen“, sondern um Handlungsbedarf aufzuzeigen.

Die Haushaltsverkleinerungen der vergangenen Jahrzehnte basierten auf Realeinkommenssteigerungen und einer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten geringeren Preissteigerung beim Wohnen.

Beides ist nicht mehr selbstverständlich, sondern ganz im Gegenteil muss für Teile der Bevölkerung von stagnierenden oder sogar sinkenden Einkommen ausgegangen werden und das Wohnen wird im Rahmen notwendiger Maßnahmen zum Klimaschutz eher teurer.

Fazit

Der Markt allein wird es kaum richten.

Mit den vorgeschlagenen Instrumenten zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen und Sozialwohnungen kann die Wohnungsmarktsituation in einem überschaubaren Zeitraum zu überschaubaren Kosten entschärft werden.

Dazu wird dringend auch bezahlbares Bauland bis 300 € je m² benötigt.

Der Einsatz von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus ohne die Schaffung von Sozialbindungen oder ohne Einkommensgrenzen ist abzustellen.

Die paritätische Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund und Länder ist Voraussetzung für den zielgerichteten Einsatz der Bundesmittel.

Fazit

In Deutschland fehlten zum Jahresende 2018 rund 800.000 Wohnungen. Gleichzeitig gab es Überhänge von rund 400.000 Wohnungen.

Wenn das Wohnen die soziale Frage dieser Zeit ist, dann wären erheblich mehr Aktivitäten seitens der Bundesregierung notwendig.

Neben der der Schaffung von Wohnraum muss aber auch diskutiert werden, wieviel (im Preis steigenden) Wohnraum wollen wir den Schwächsten der Gesellschaft zukommen lassen.

Die Städte haben in der Regel einen überdurchschnittlich hohen Anteil „armer“ Einwohner und benötigen deshalb vor allem bezahlbaren Wohnraum.

Fazit

Angesichts der Herausforderungen durch diverse Wenden (Energie-, Mobilität-, Landwirtschaft-, ...) wäre der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen.

Ein zentrales Thema bleibt die weitere Baulandentwicklung.

Gegen die Bodenspekulation hilft eine langfristig angelegte Bodenpolitik mit der Schaffung und Nutzung von Vorkaufssatzungen, so dass langfristig nur kommunale Flächen überplant werden.

Die an Bedeutung gewinnende Nachverdichtung wird erst dann wirklich Fahrt aufnehmen, wenn den Kommunen die entsprechenden Instrumente zur Umsetzung von der Bundes- und Landespolitik verfügbar gemacht werden.



keine
Wendemöglichkeit

Hölle.