

# **Wohnungsmonitor Landkreis Ravensburg**

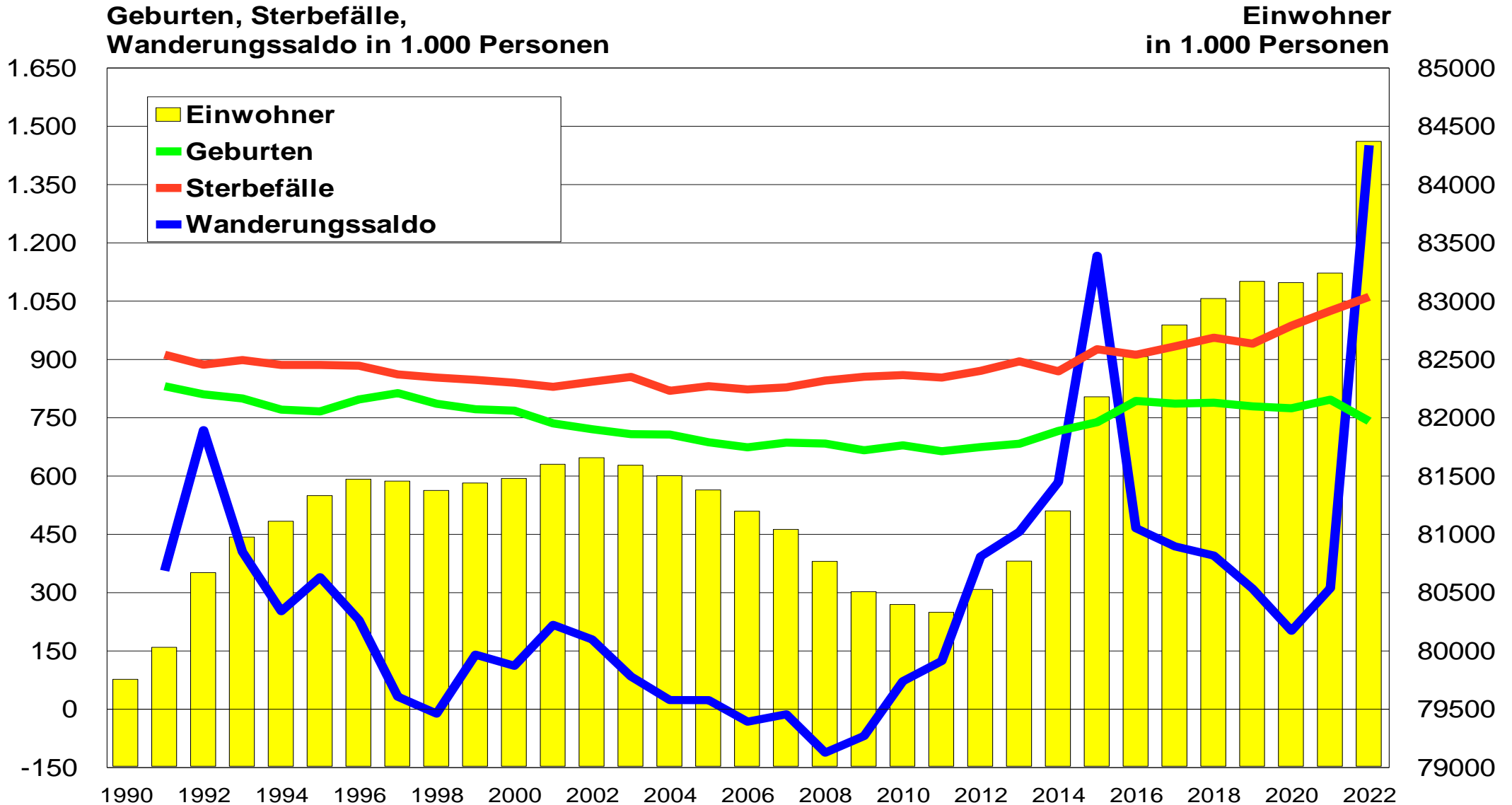
**Matthias Günther  
Tel: 0511/990 94 20**

**Pestel Institut gGmbH  
Hannover**

November • 2023

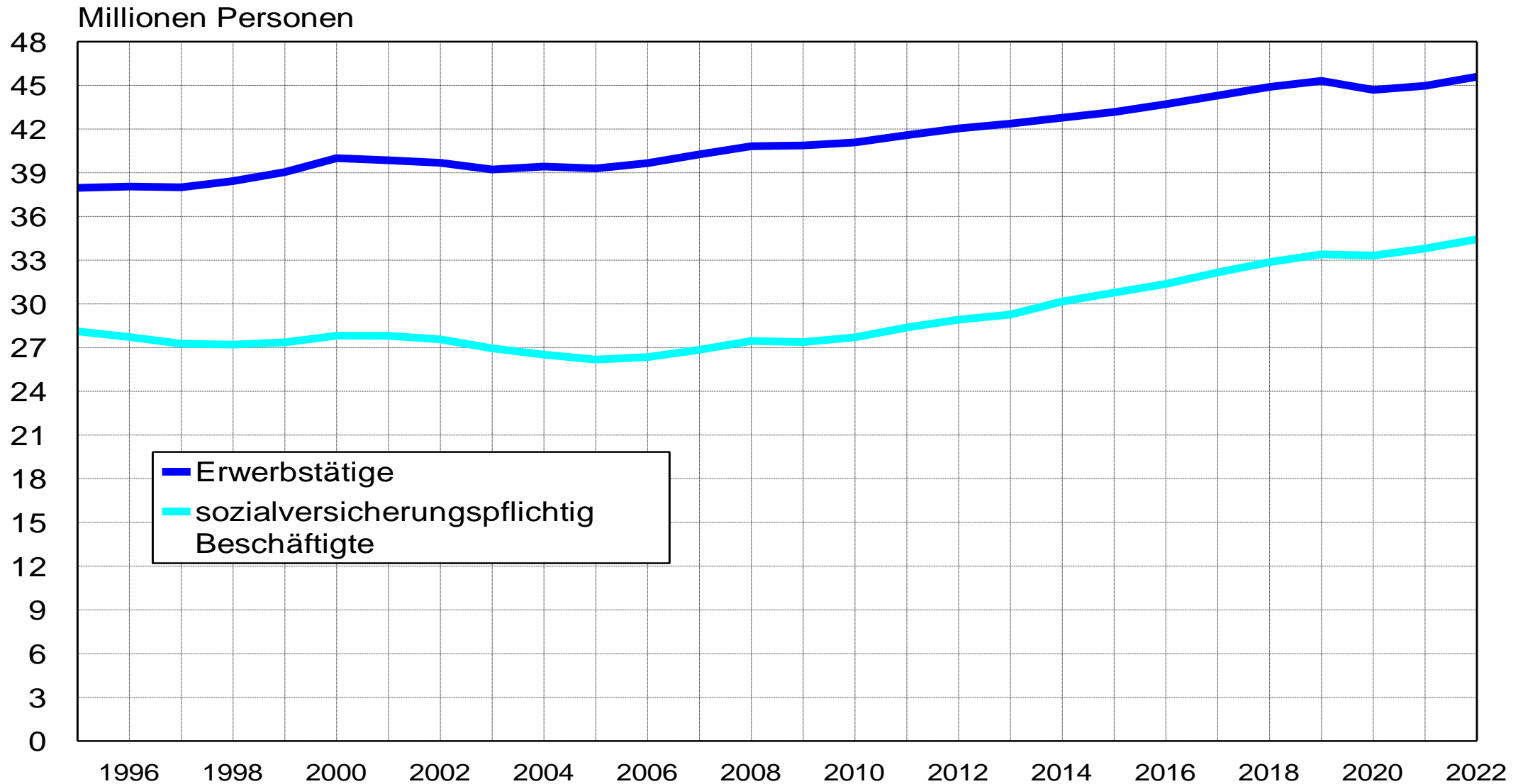
# Die bundesweite Entwicklung

# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt

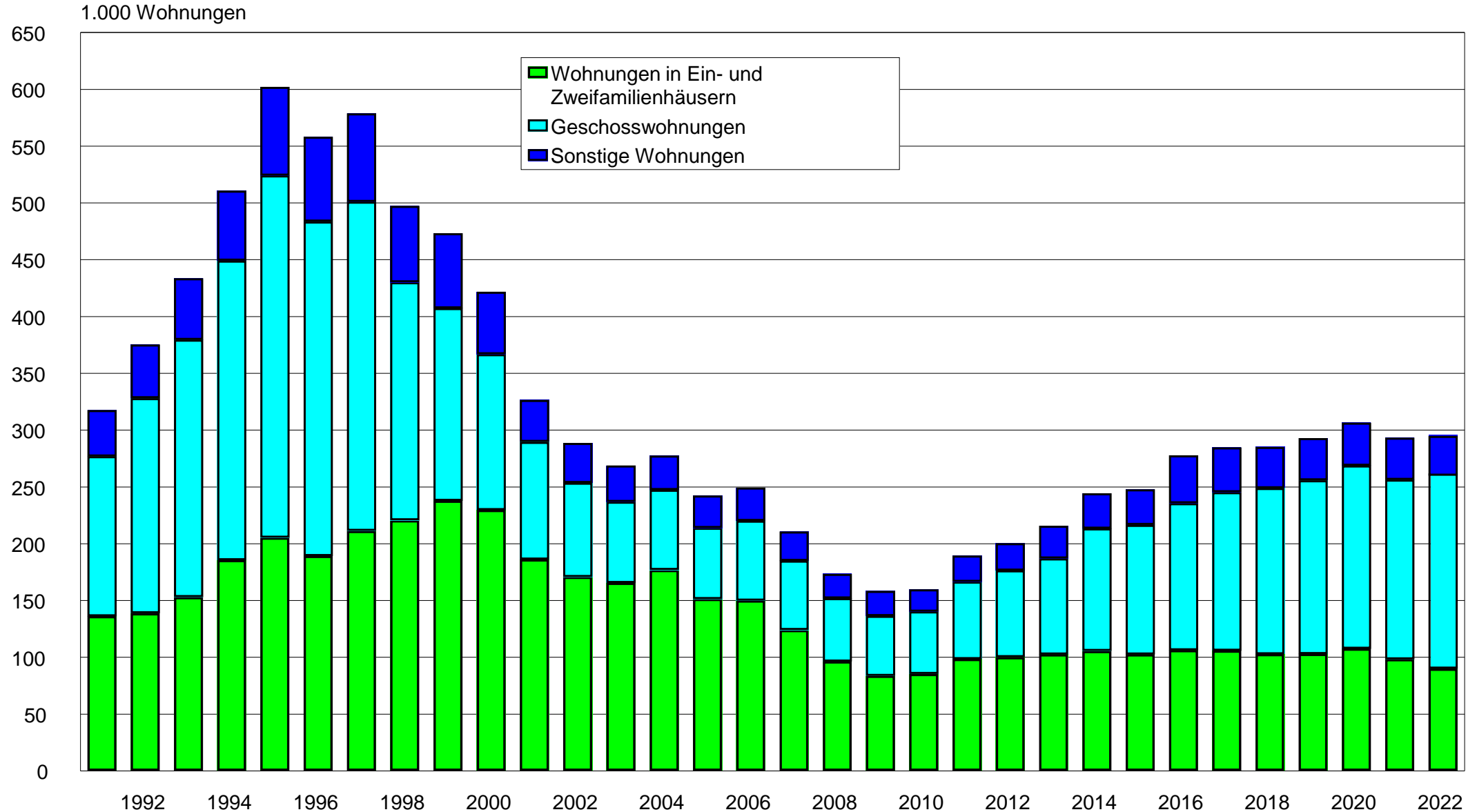
# Entwicklung der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland bis 2022 (jeweils am Arbeitsort Ende Juni des Jahres)



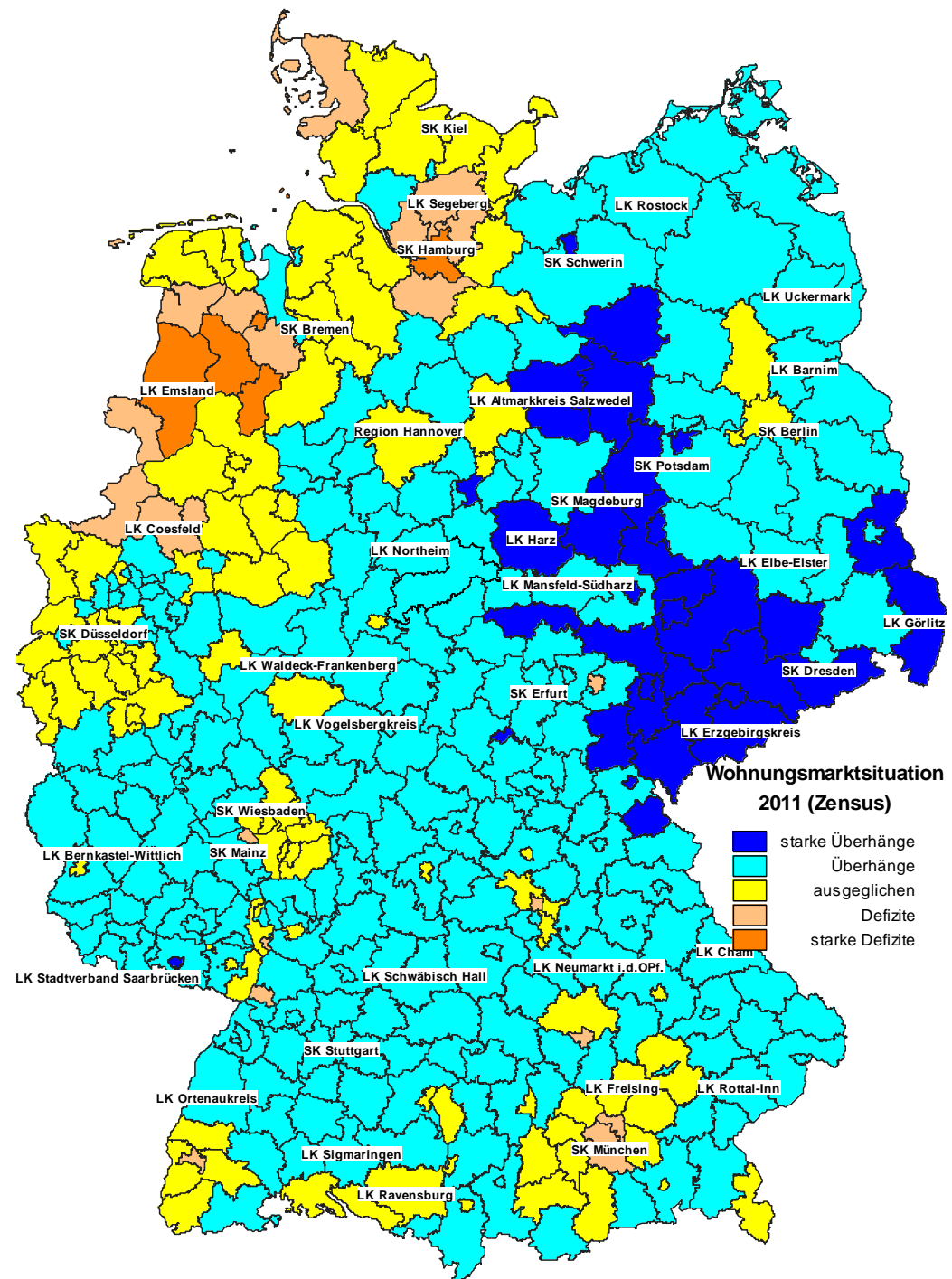
# Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Deutschland von 2005 bis 2022

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

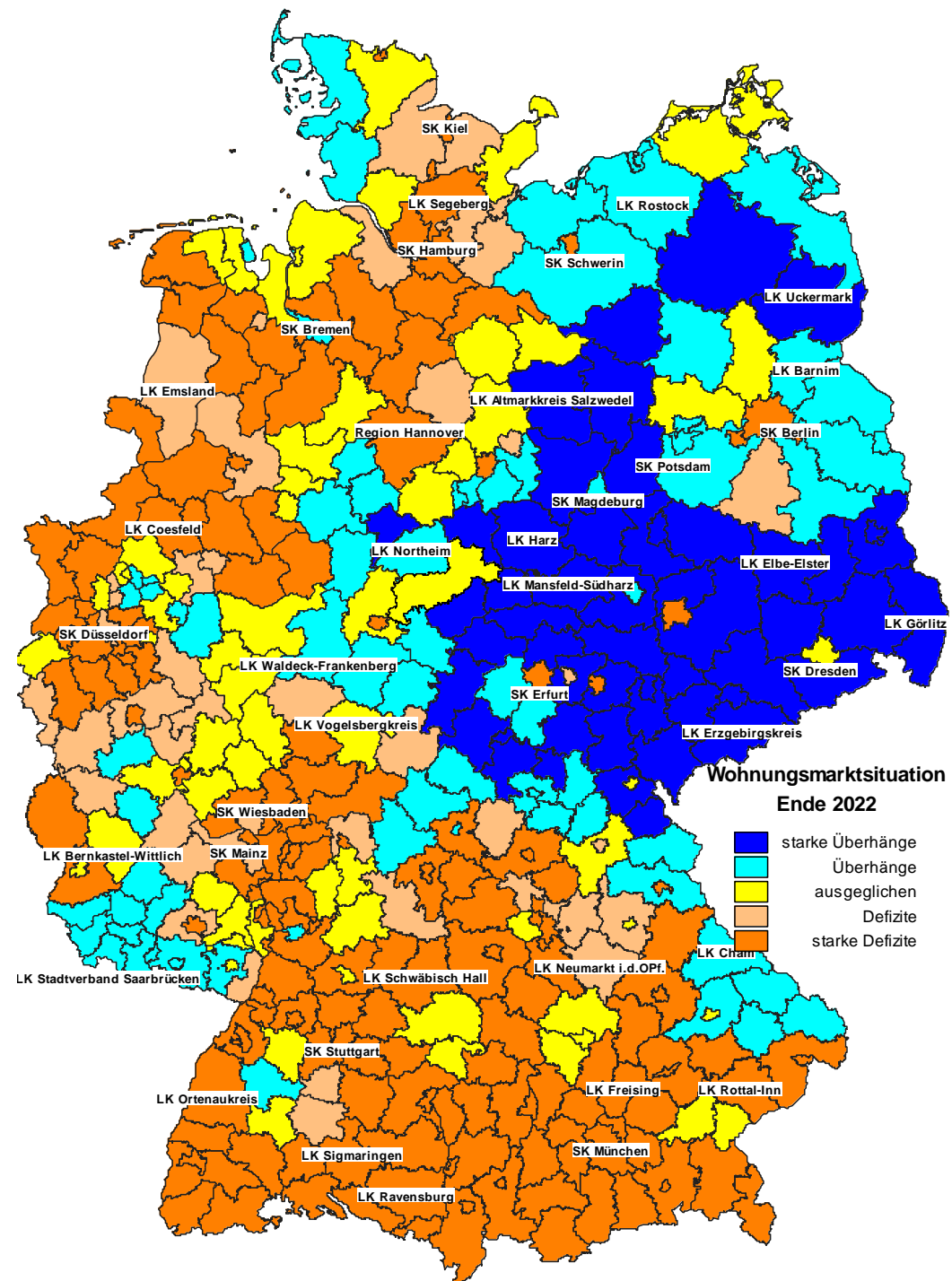
# Wohnungsbau in Deutschland von 1991 bis 2022



# Wohnungsmarktsituation in Deutschland zum Zeitpunkt des Zensus 2011



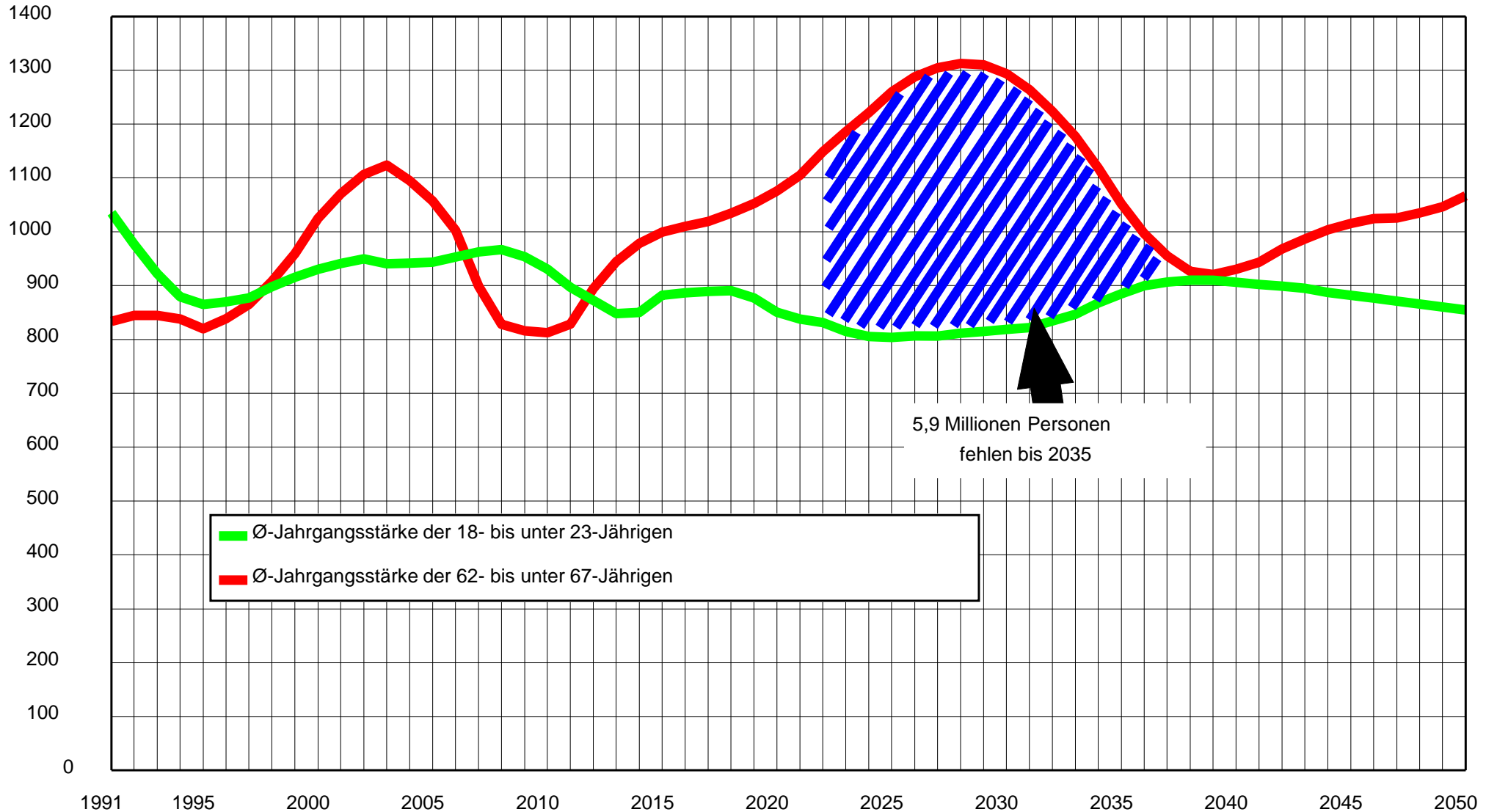
# Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2022





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

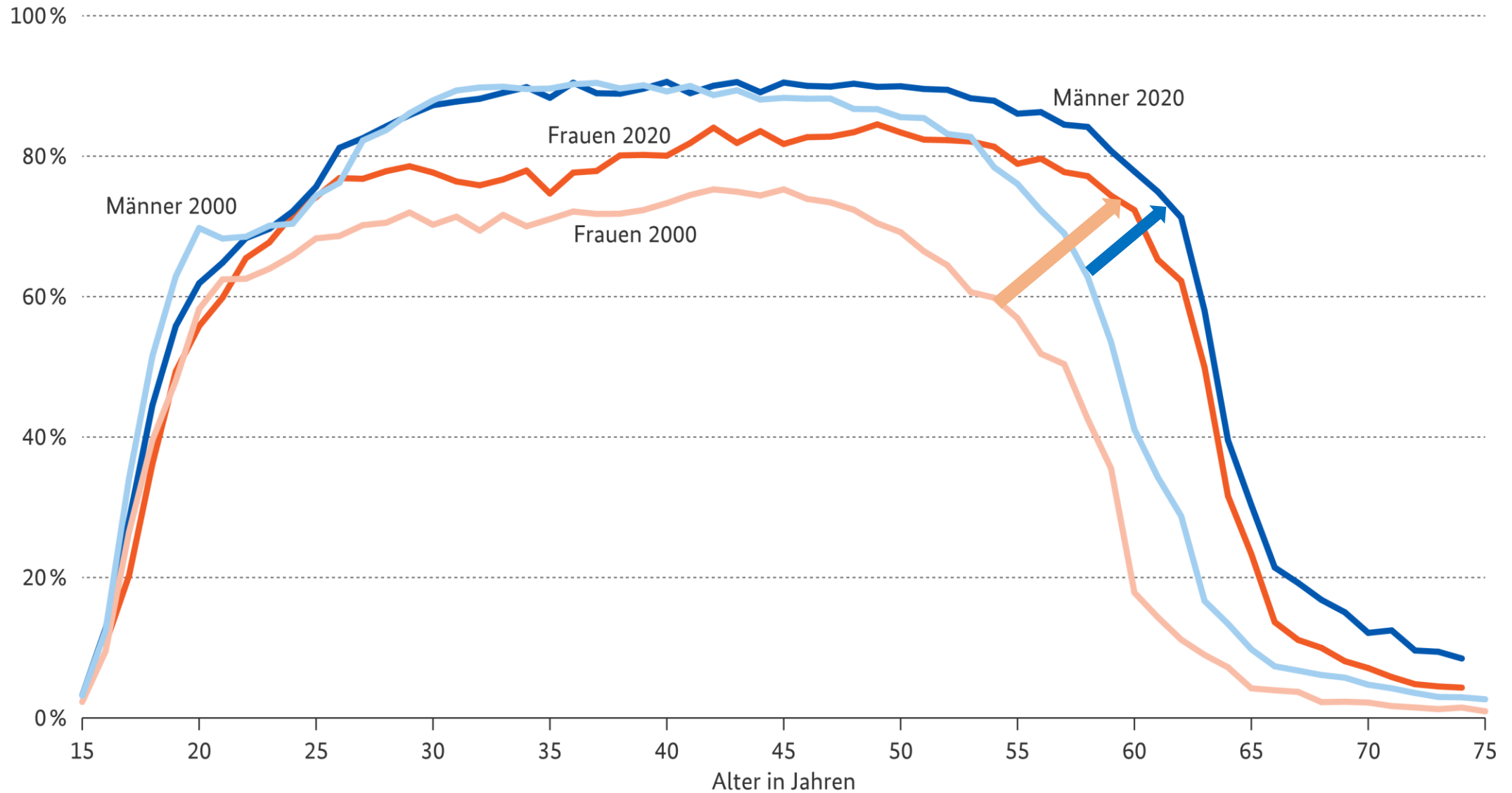
1.000 Personen



5,9 Millionen Personen  
fehlen bis 2035

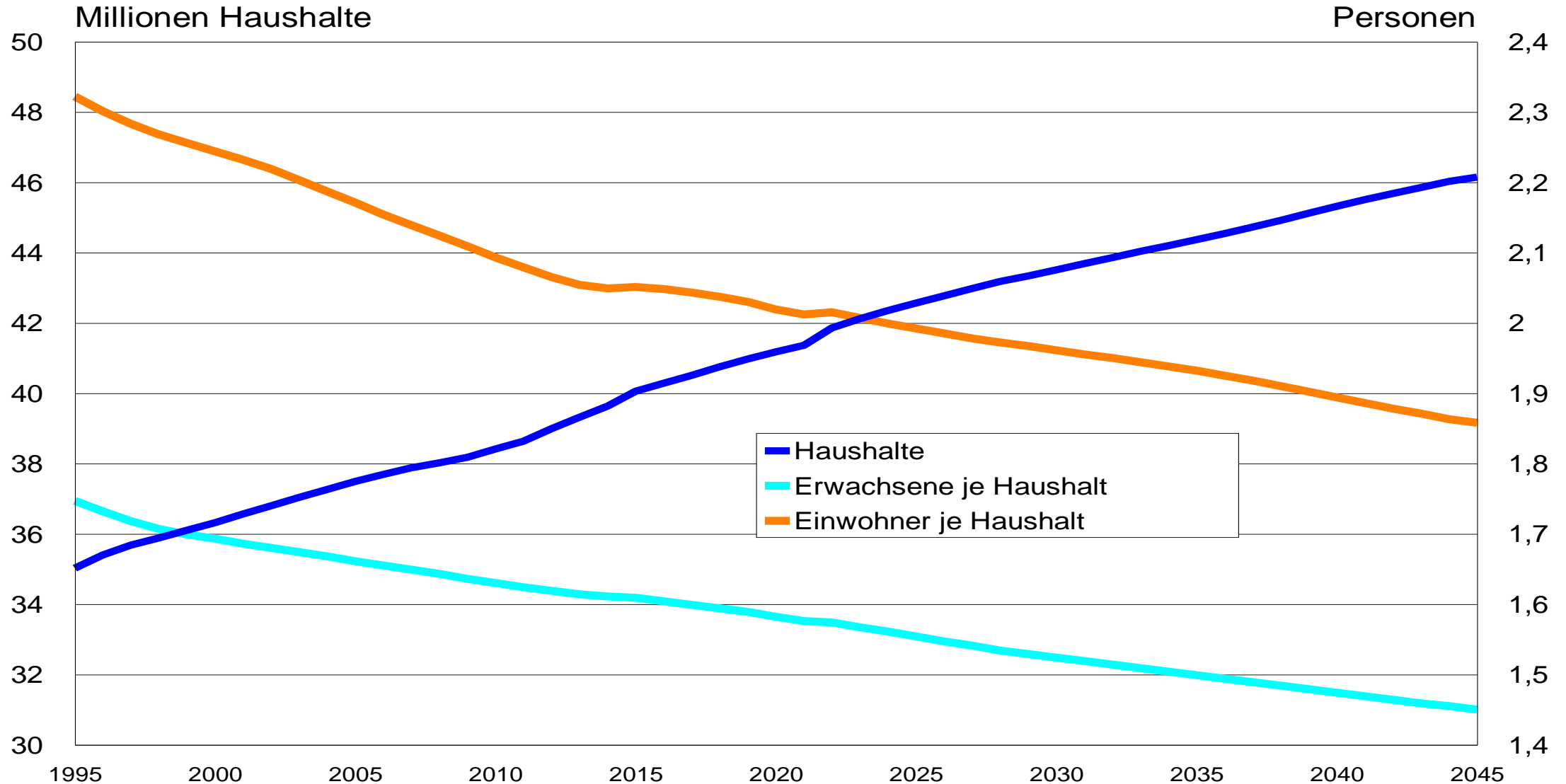
Ø-Jahrgangsstärke der 18- bis unter 23-Jährigen  
Ø-Jahrgangsstärke der 62- bis unter 67-Jährigen

# Erwerbstätigenquote nach Alter und Geschlecht, 2000 und 2020



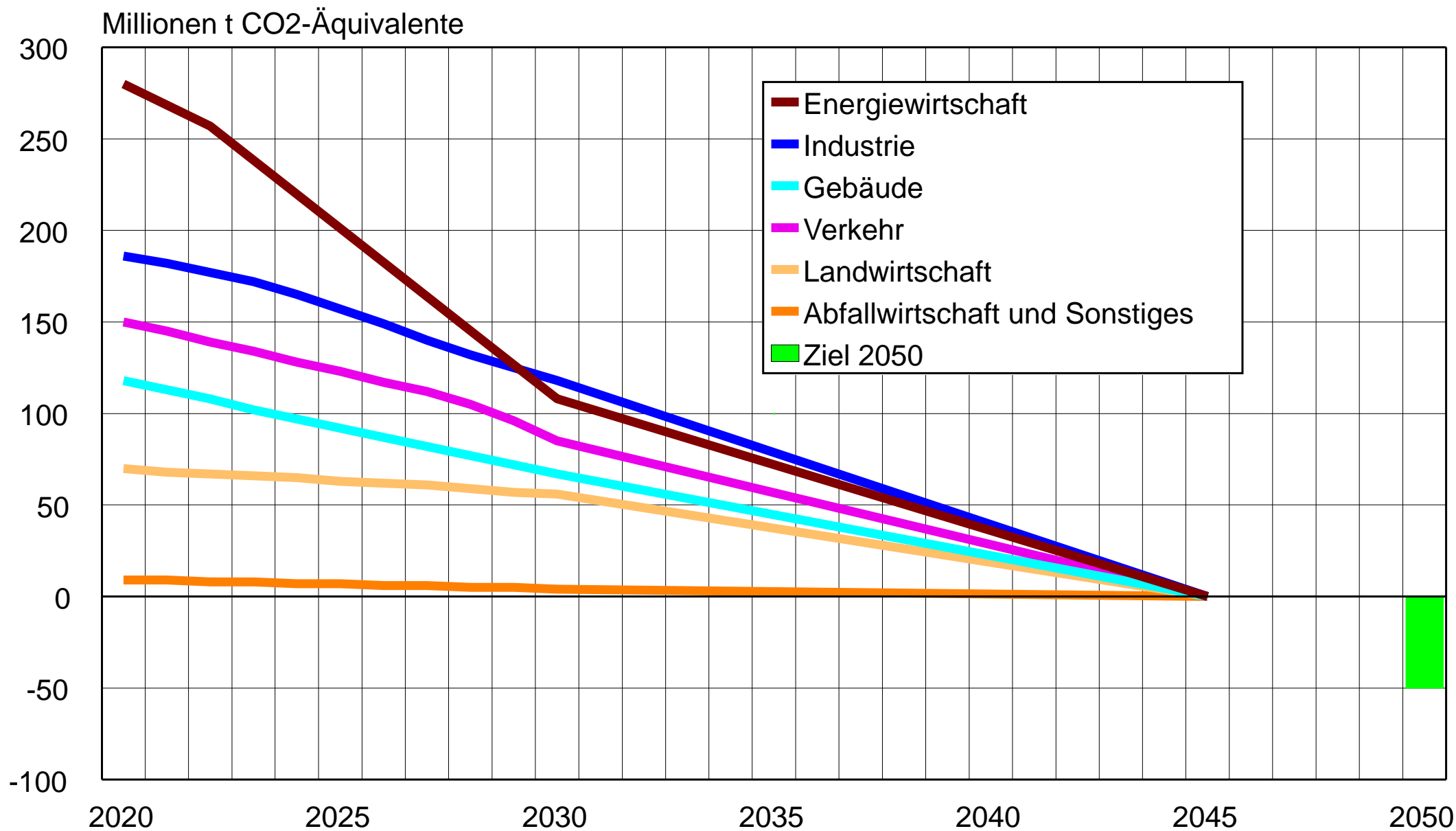
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung  
Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2021)

# Entwicklung der Zahl privater Haushalte von 1995 bis 2045 bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 330.000 Personen

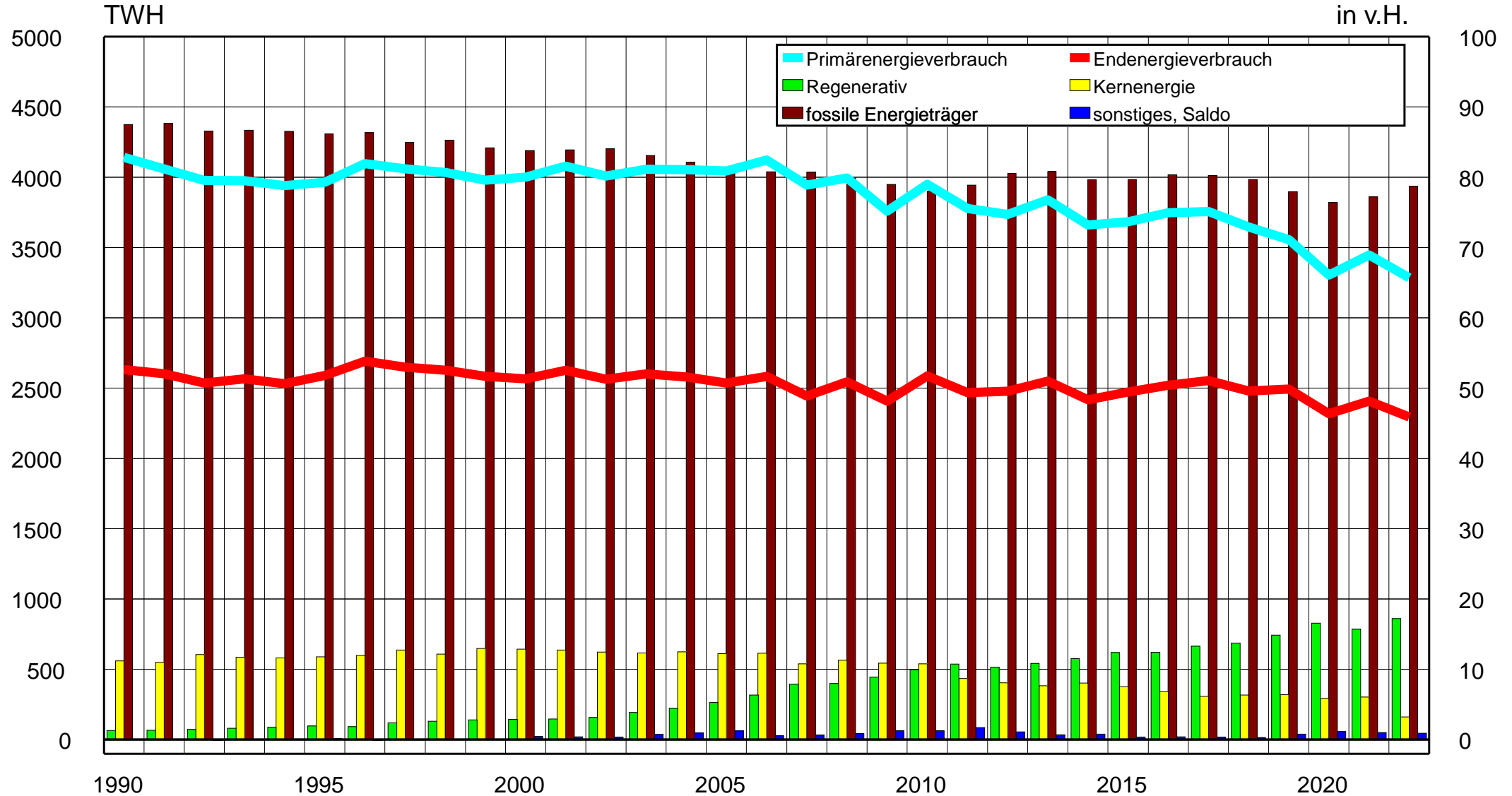


eigene Berechnung

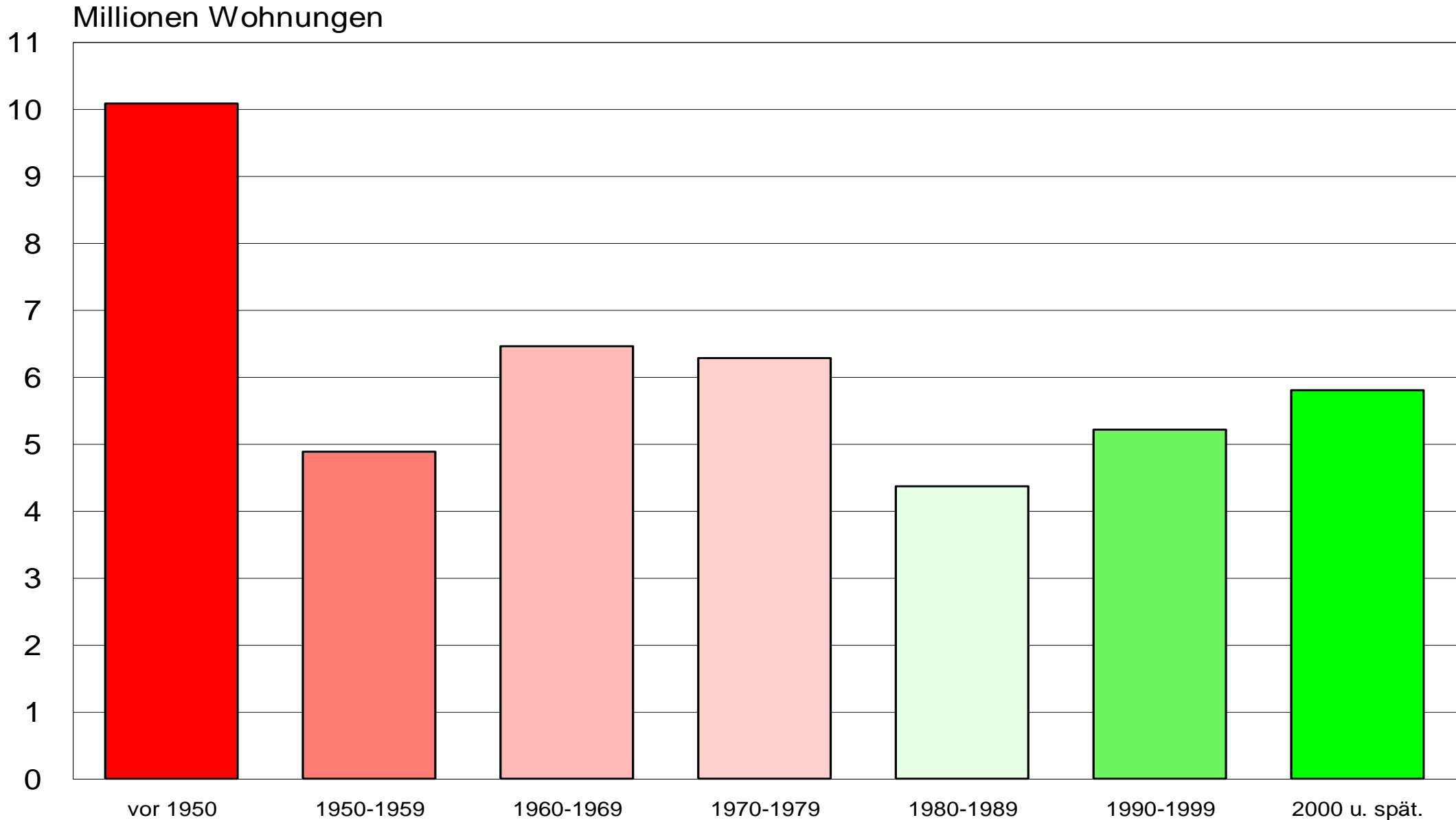
# Emissionsminderungsziele des Klimaschutzgesetzes



# Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2022 sowie der Primär- und Endenergieverbrauch insgesamt

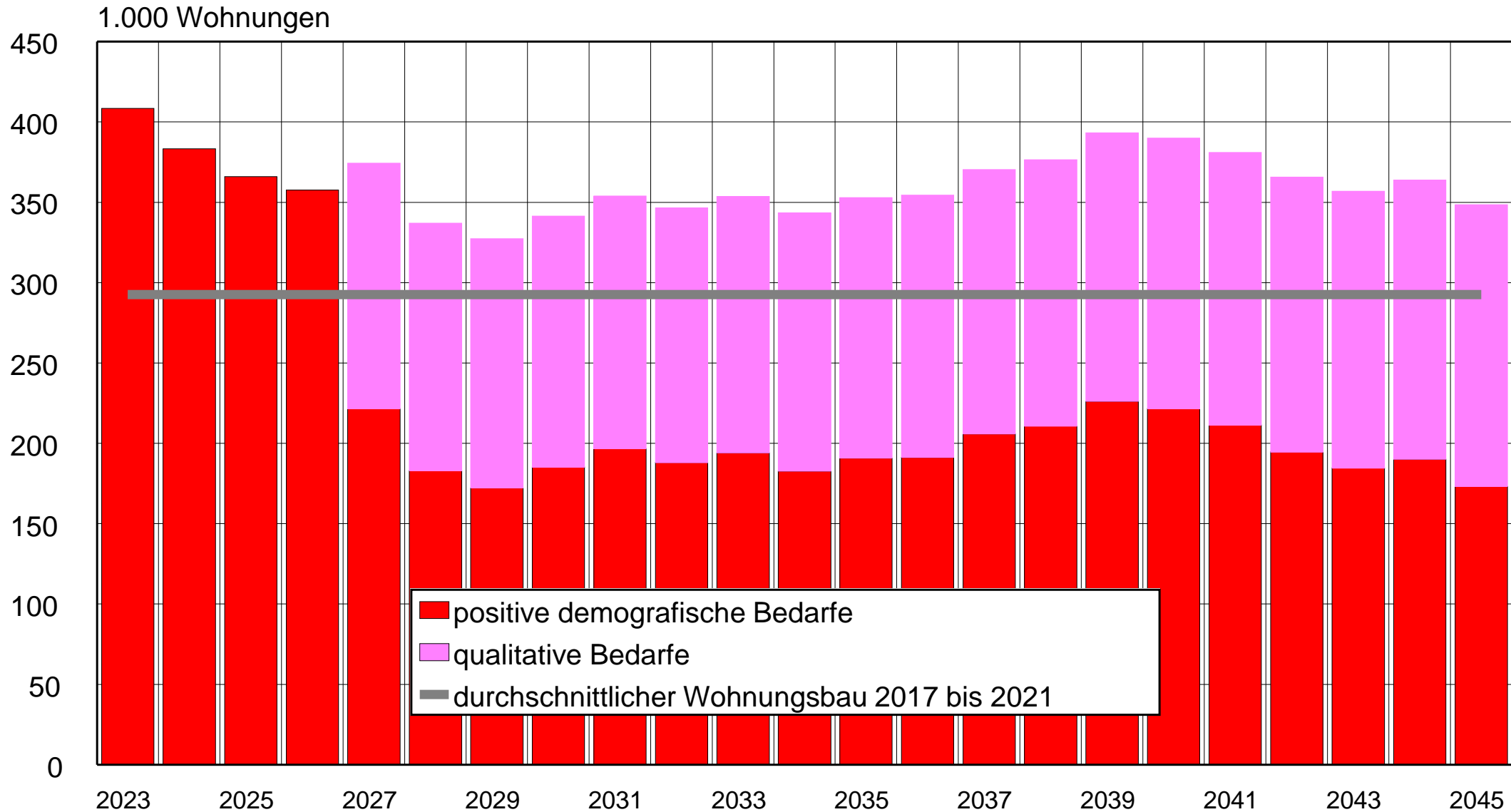


# Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland Ende 2022



eigene Berechnung

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

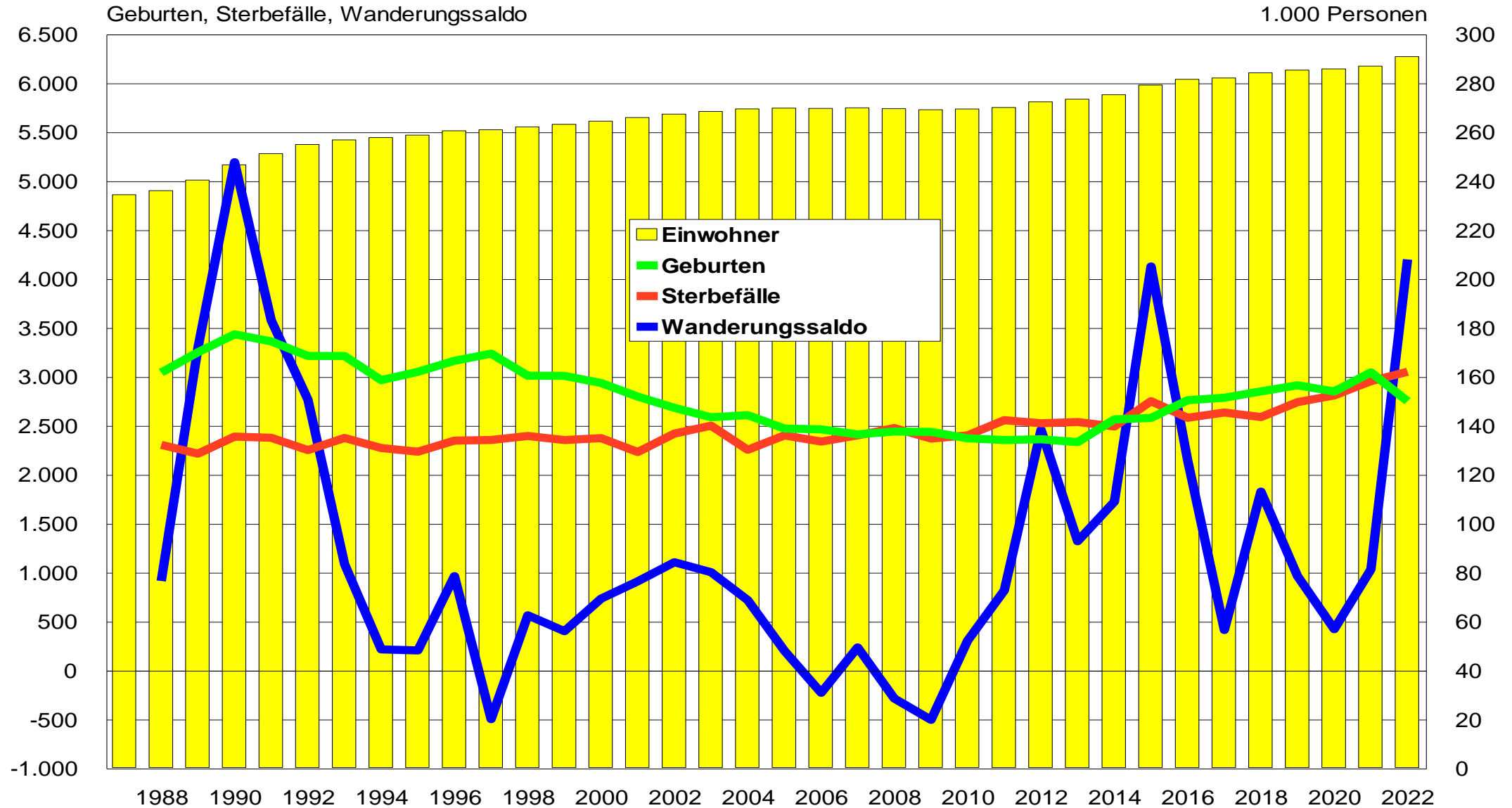


eigene Berechnung

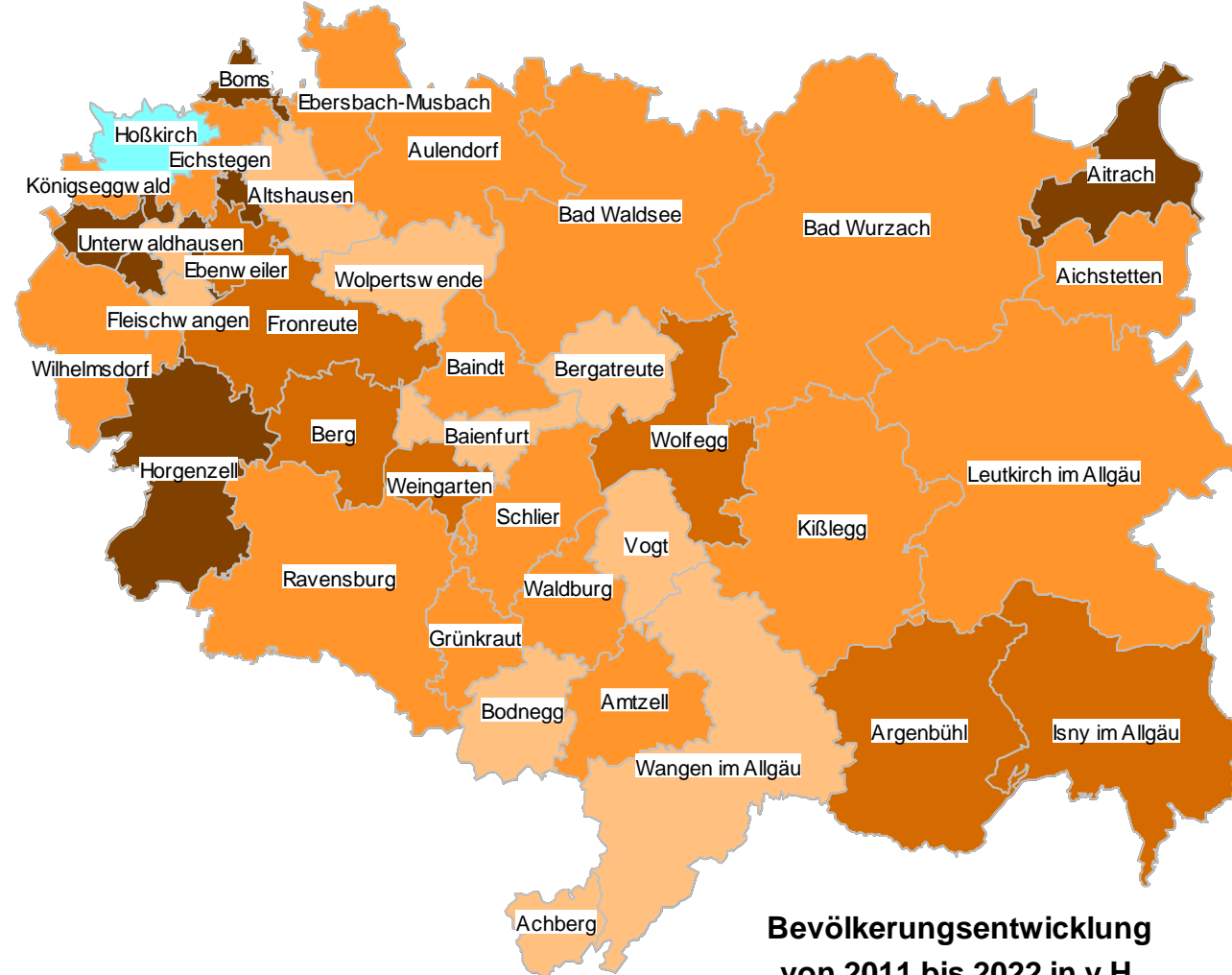
# Die Entwicklung im Landkreis Ravensburg



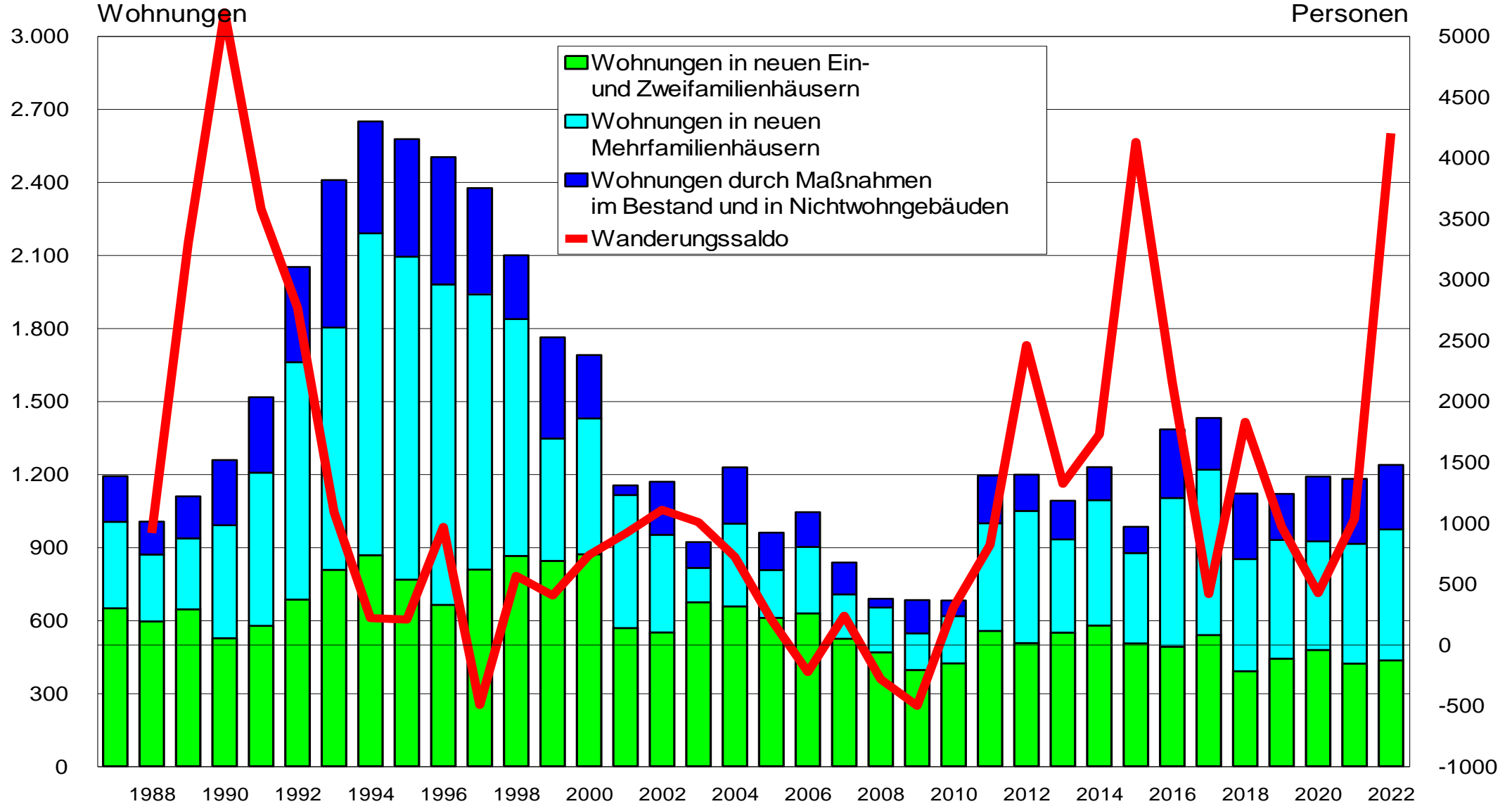
# Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022



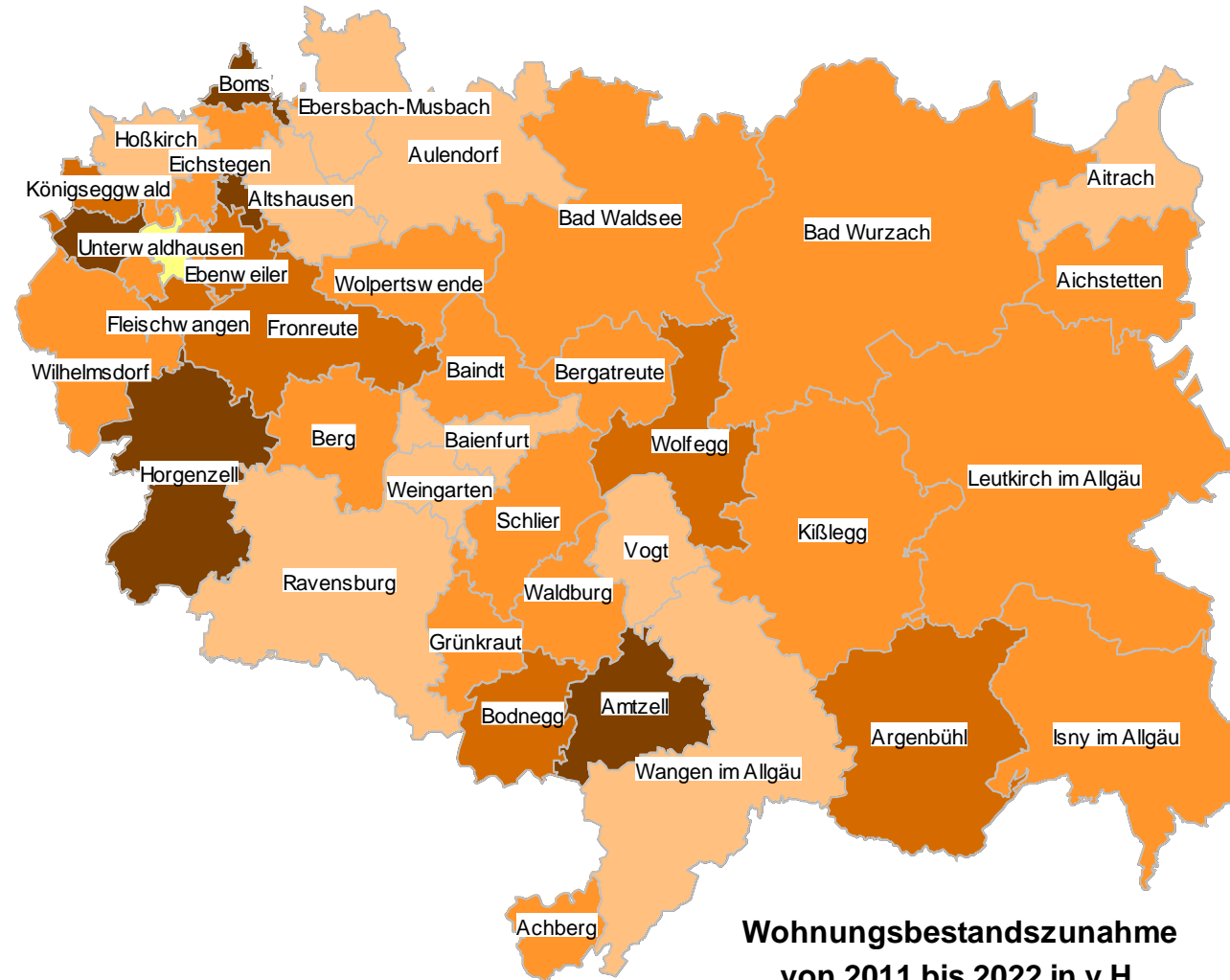
# Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 2011 bis 2022



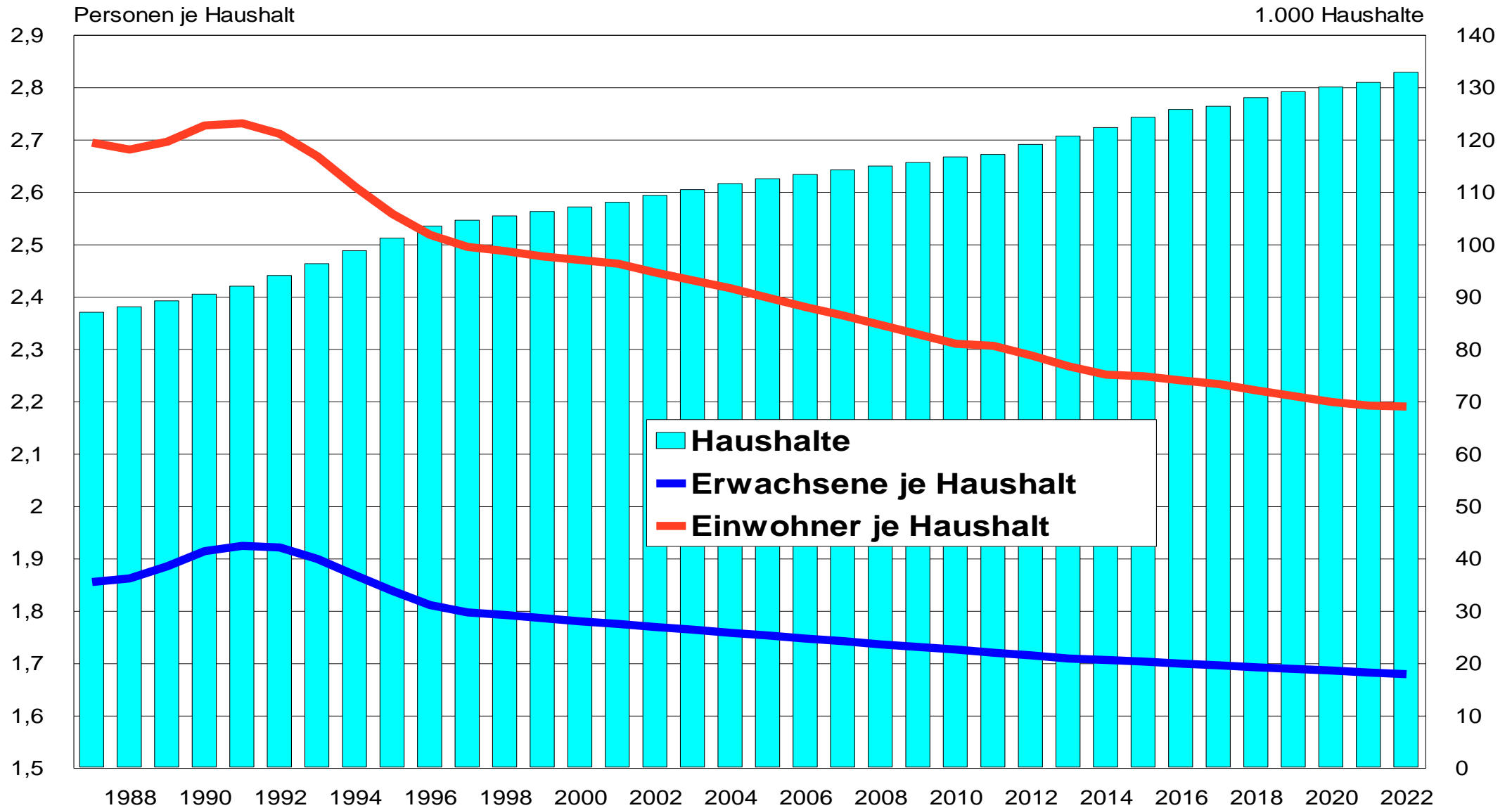
# Wohnungsbau und Wanderungssaldo im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022



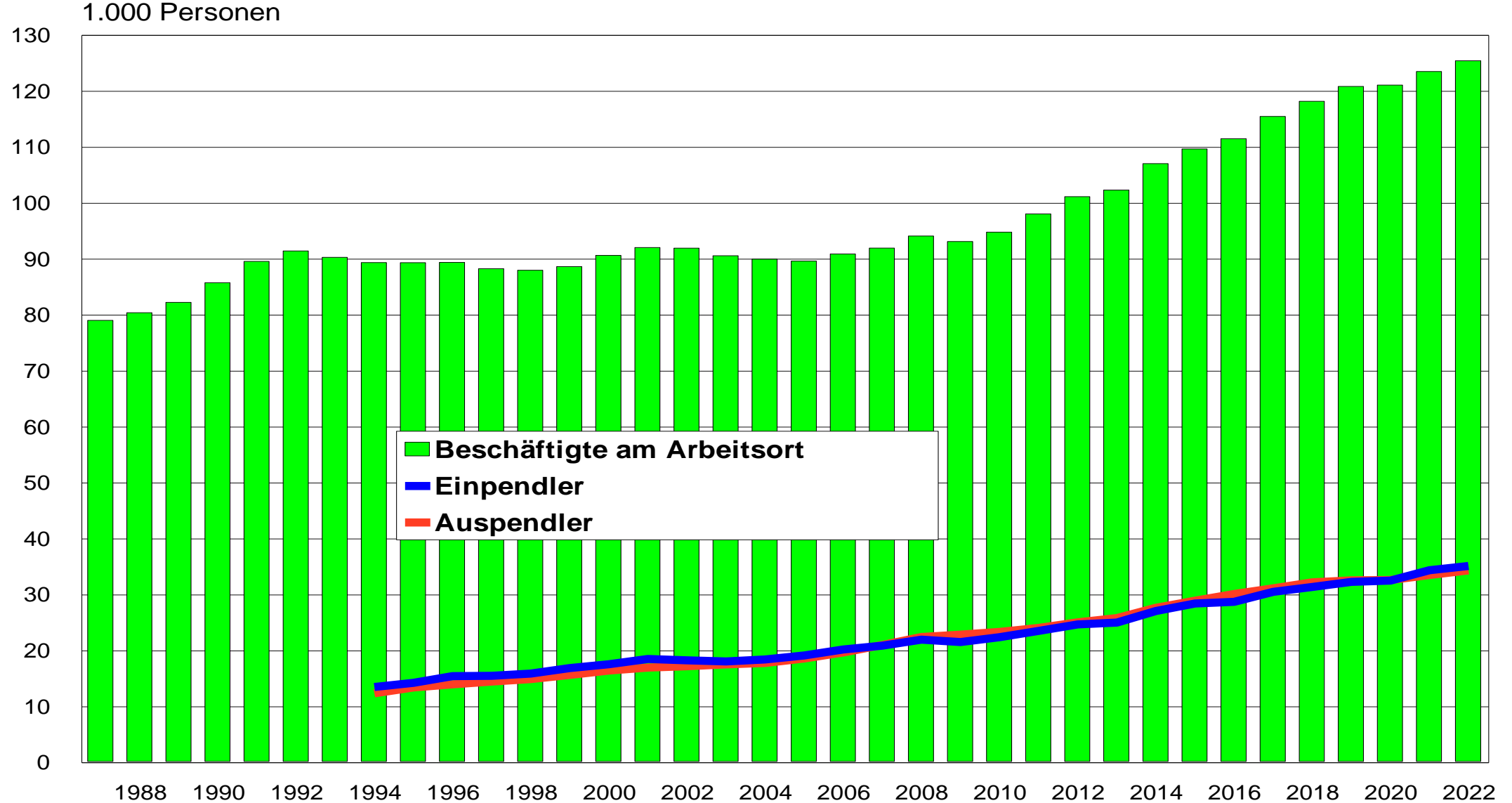
# Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 2011 bis 2022



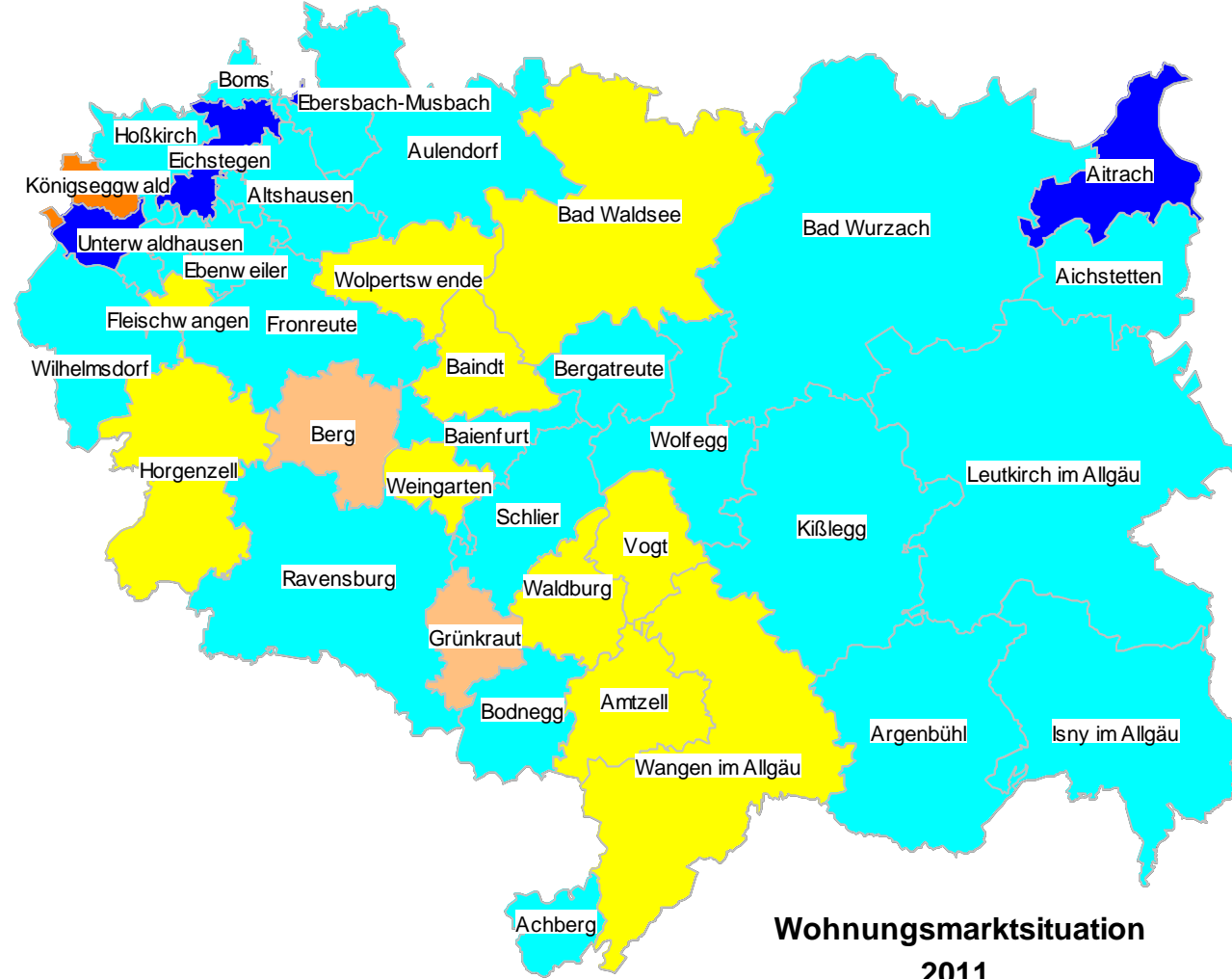
# Haushaltsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022



# Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022

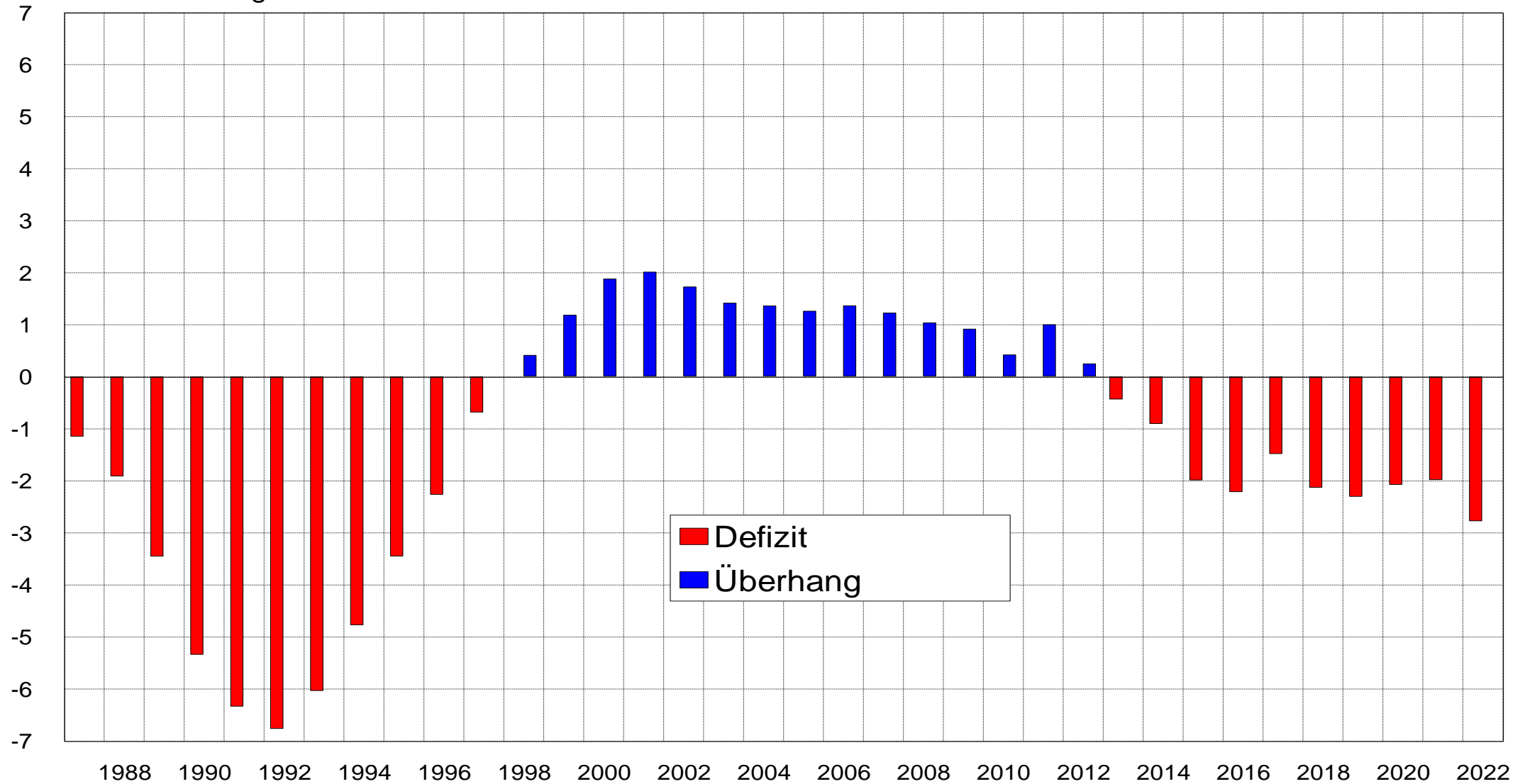


# Wohnungsmarktsituation im Landkreis Ravensburg zum Zeitpunkt des Zensus 2011



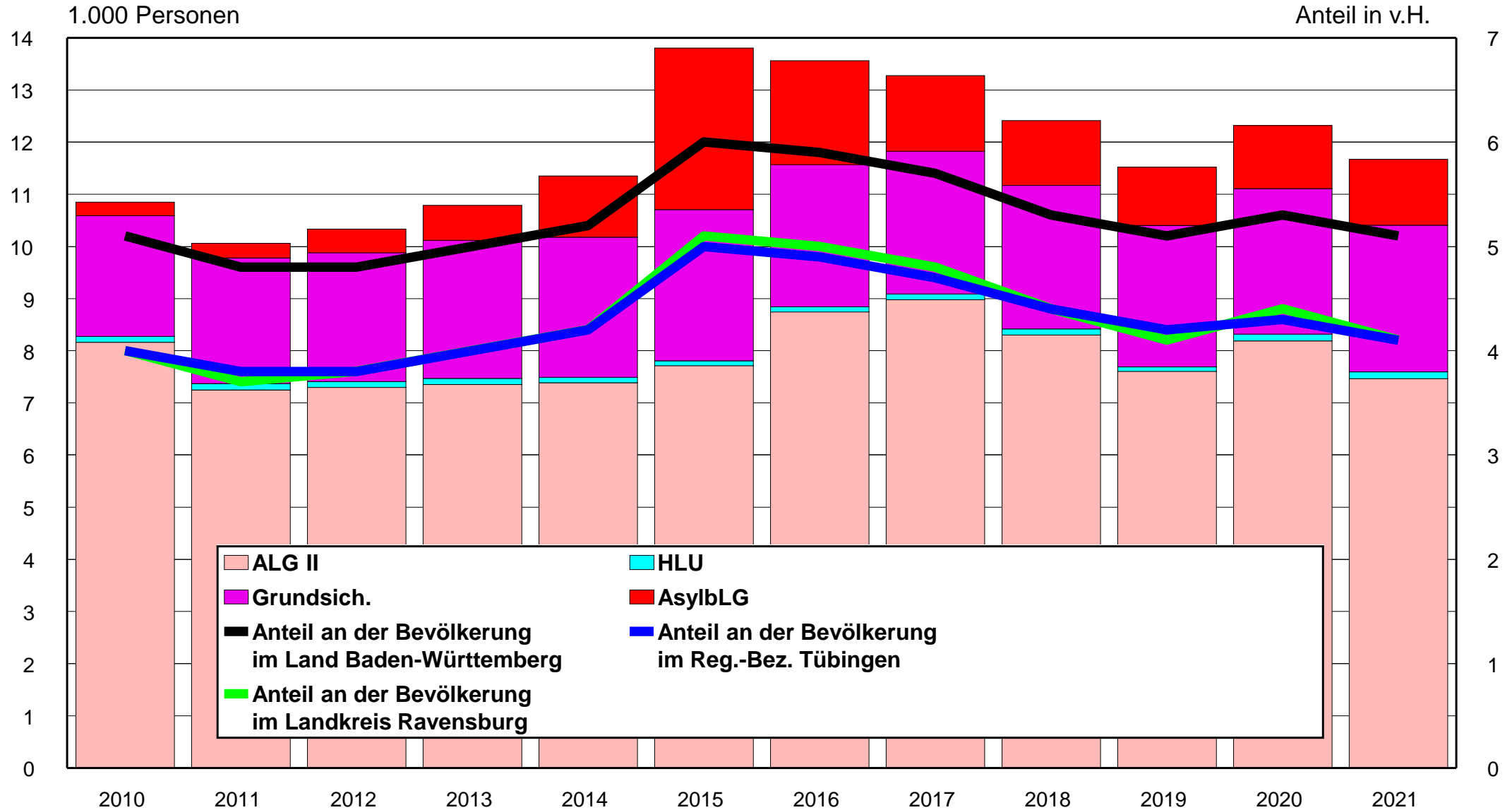
# Wohnungsmarktsituation jeweils zum Jahresende von 1987 bis 2022 im Landkreis Ravensburg

1.000 Wohnungen





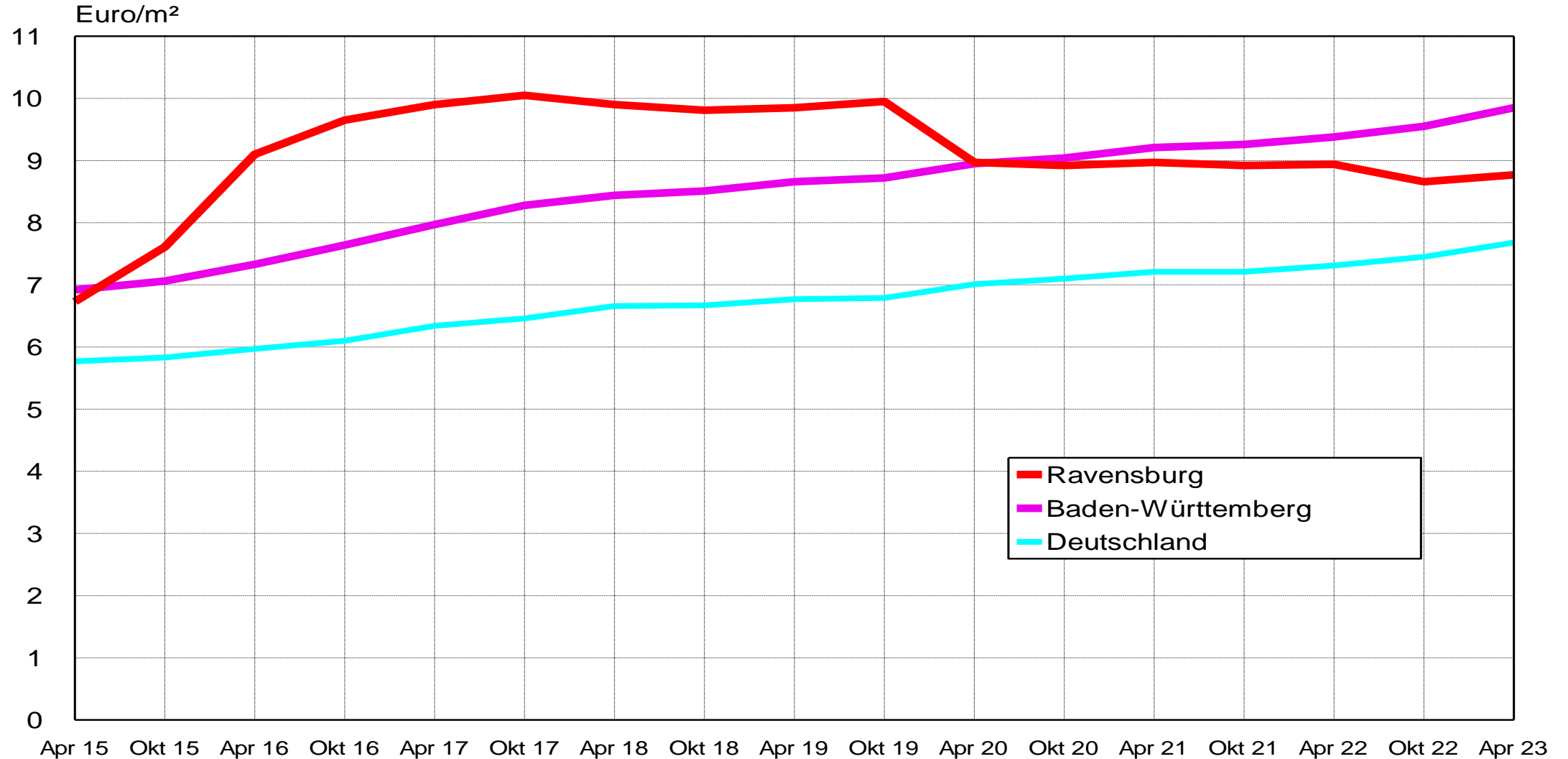
# Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Ravensburg von 2010 bis 2021



# SGB-II Bedarfsgemeinschaften und Leistungsberechtigte von Juni 2021 bis Juli 2023 im Landkreis Ravensburg

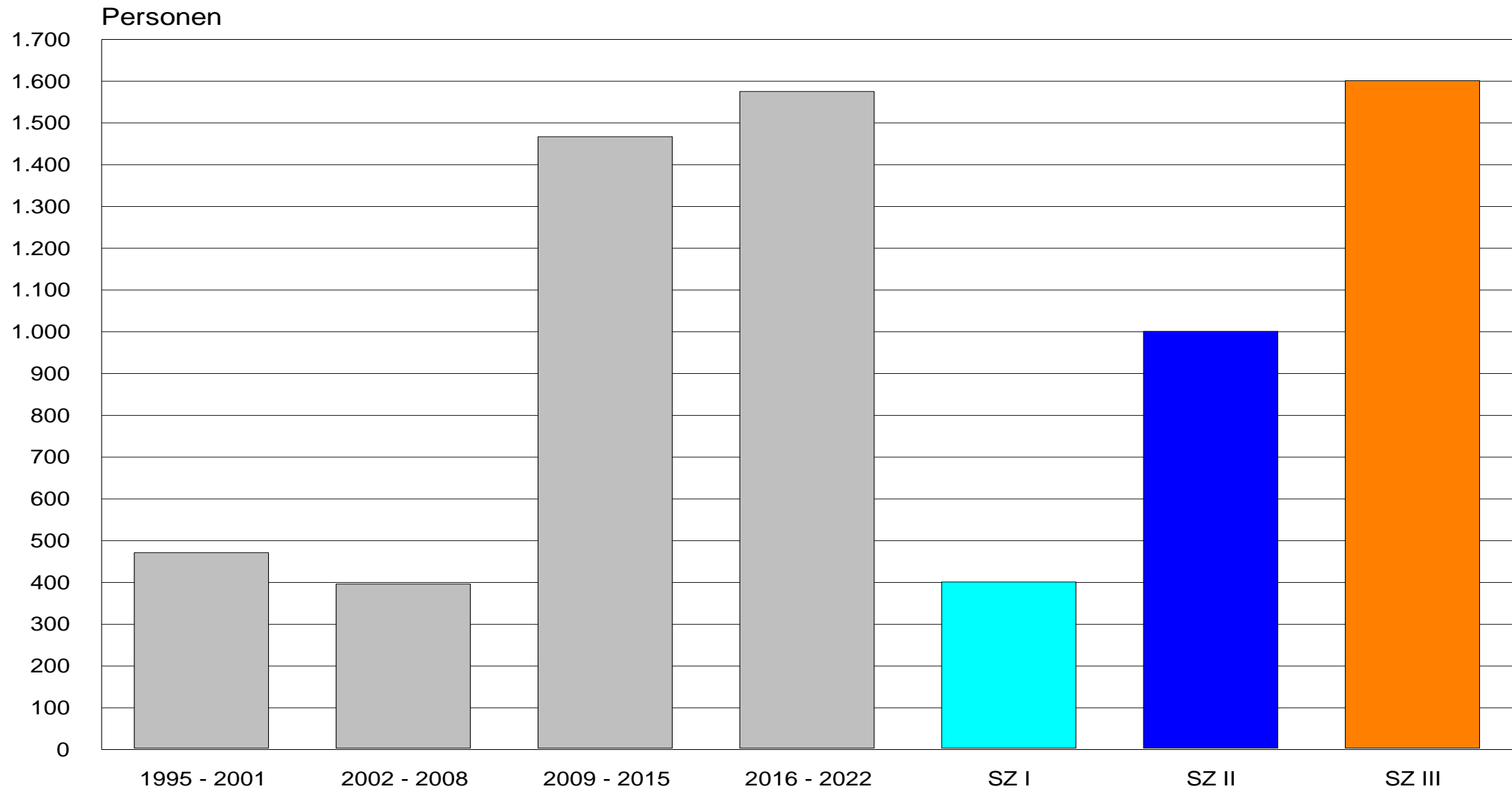
Berichts- monat	Bedarfsge- meinschaften	Personen in Bedarfsge- meinschaften	Regellei- stungsbe- rechtigte	Erwerbsfähige Leistungs- berechtigte	Nichter- werbsfähige Leistungs- berechtigte
Jun 21	4.480	8.103	5.877	2.226	5.877
Jan 22	4.143	7.412	5.340	2.072	5.340
Jun 22	4.586	8.496	5.953	2.543	5.953
Jan 23	5.035	9.546	6.602	2.944	6.602
Jun 23	5.014	9.516	6.603	2.913	6.603
Jul 23	4.995	9.533	6.623	2.910	6.623

# Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten im Landkreis Ravensburg, Baden-Württemberg und Deutschland von April 2015 bis April 2023

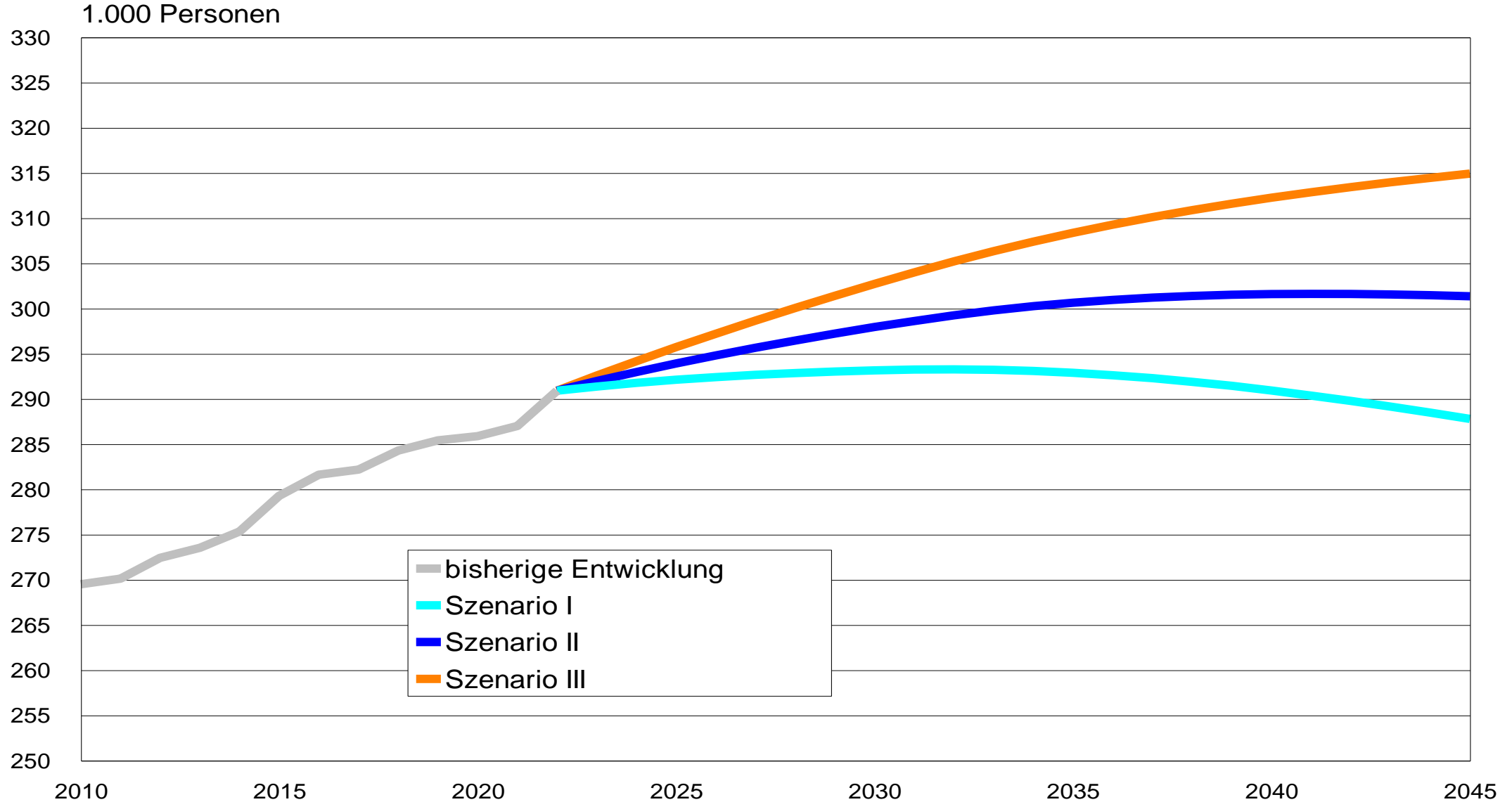


# Szenarien zur weiteren Entwicklung im Landkreis Ravensburg

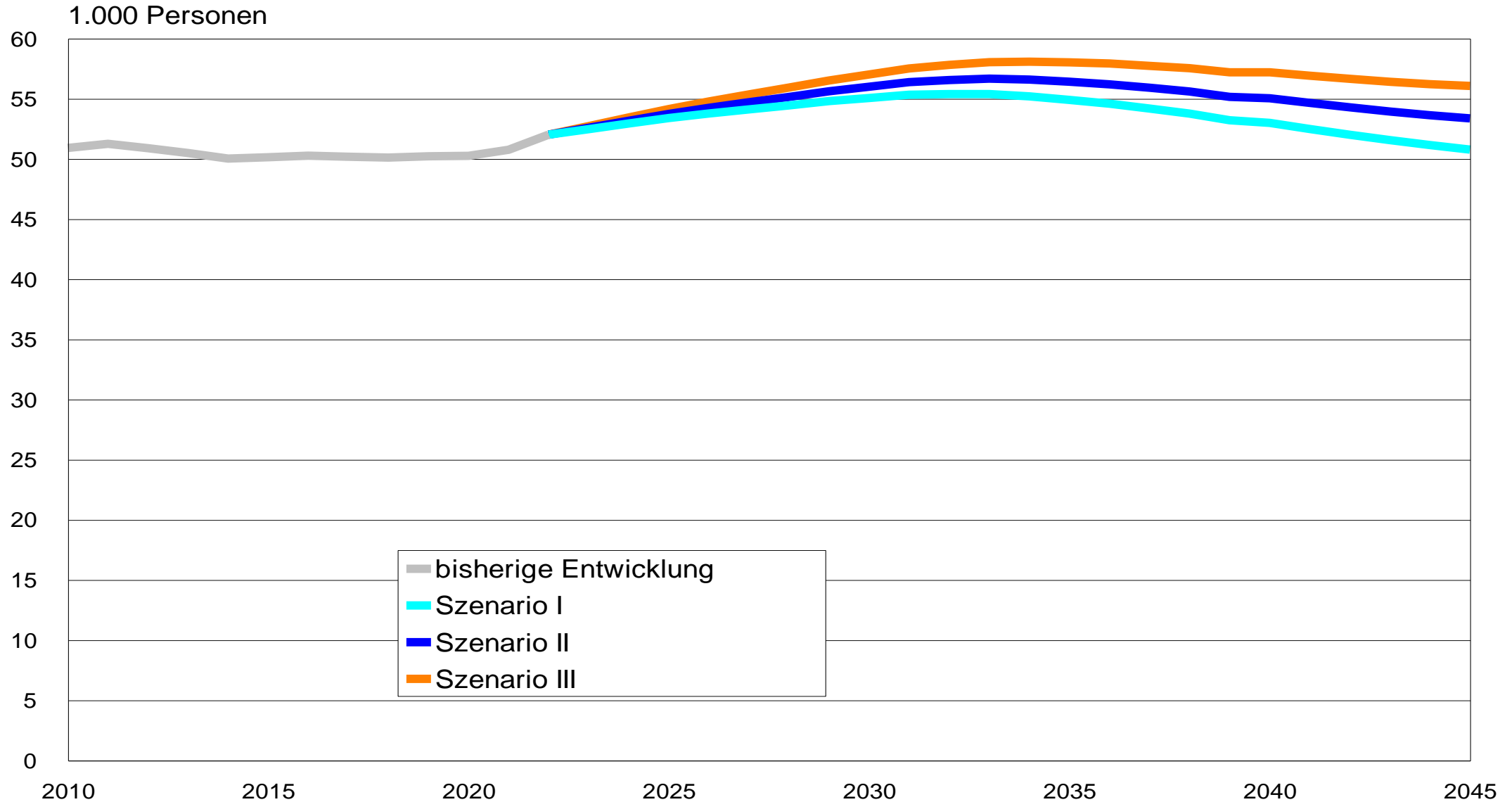
# Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Ravensburg



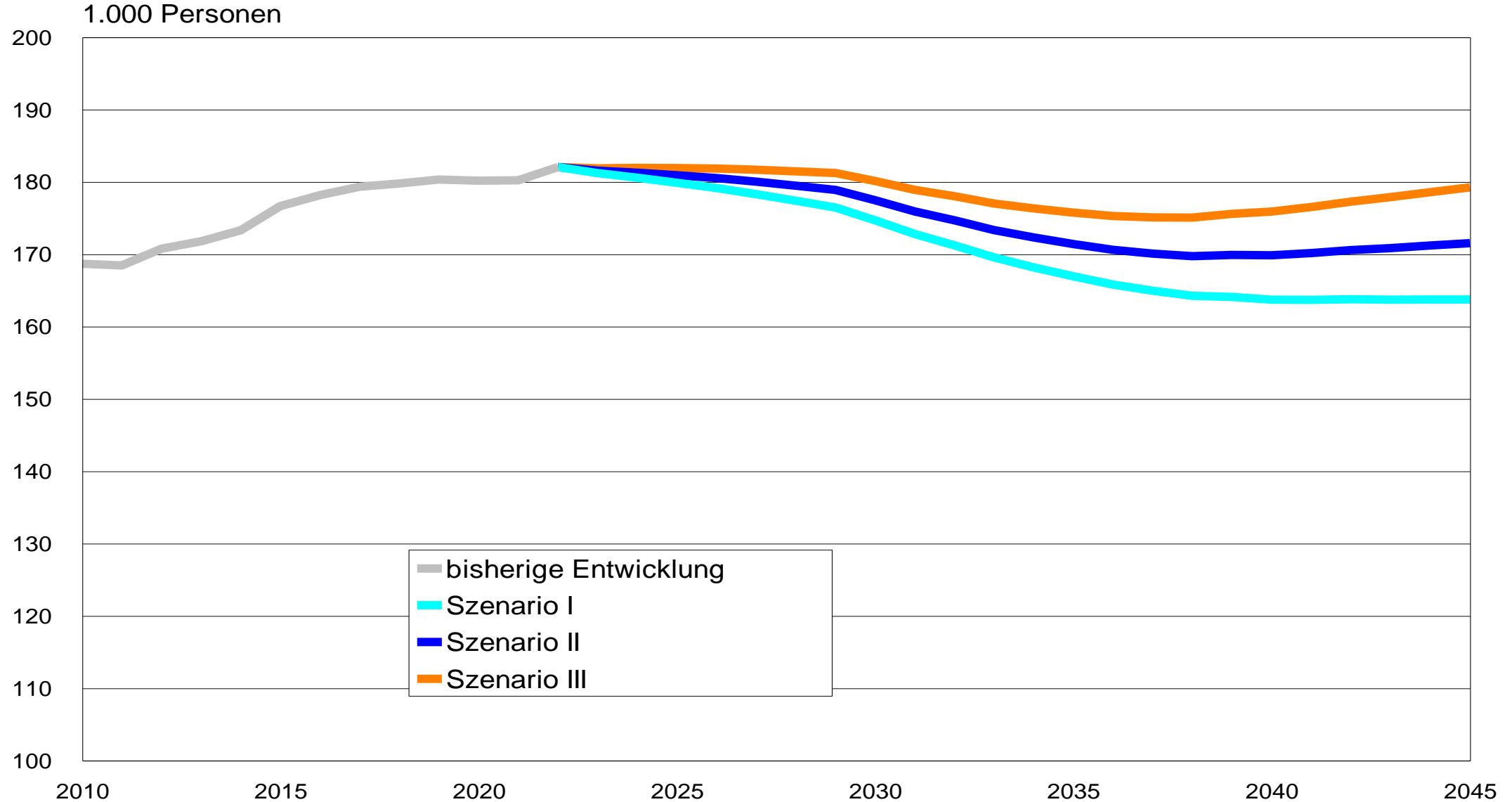
# Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2045



# Entwicklung der Altersgruppe „unter 18 Jahre“ im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2045

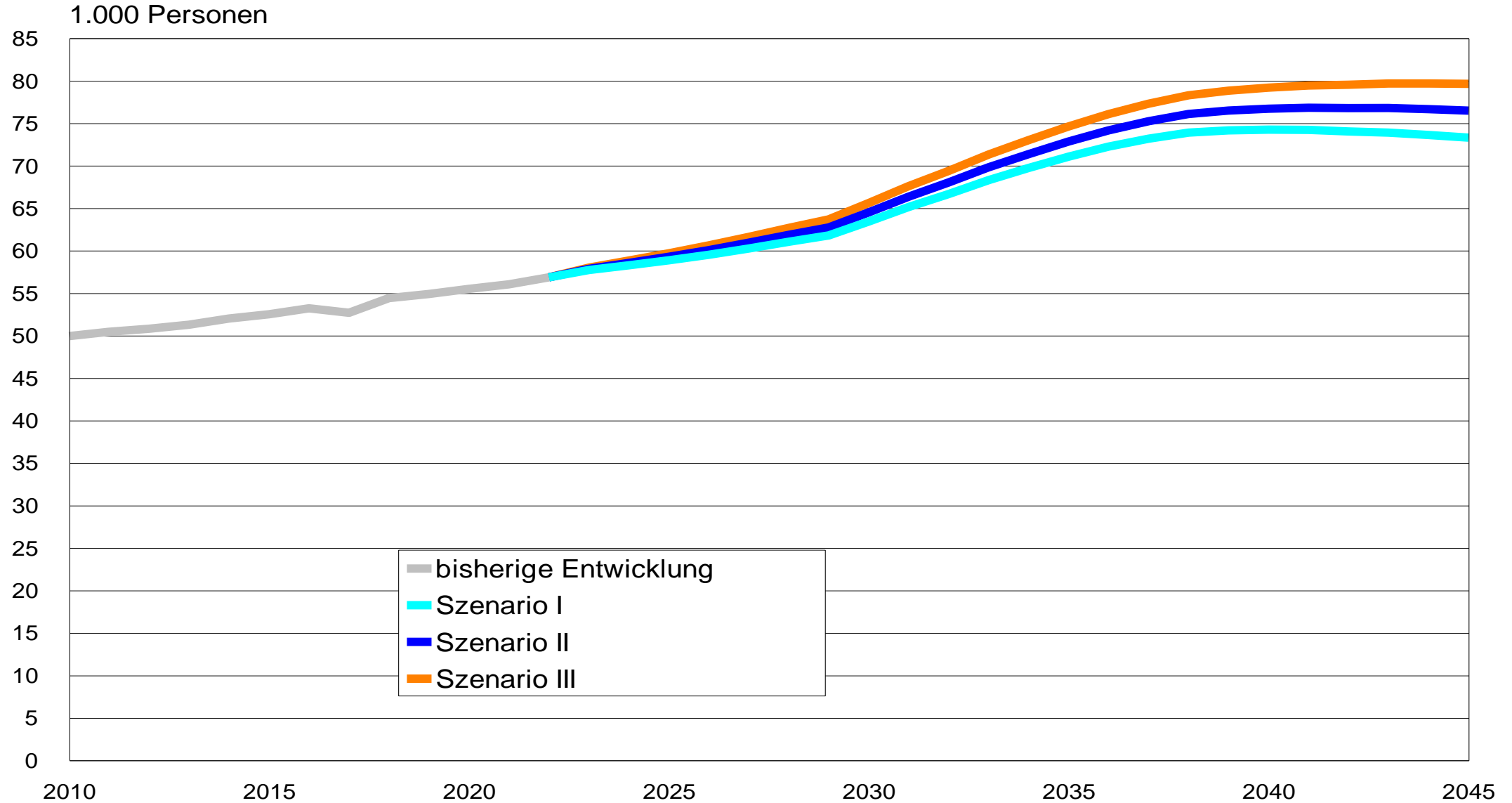


# Entwicklung der Erwerbsfähigen im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2045

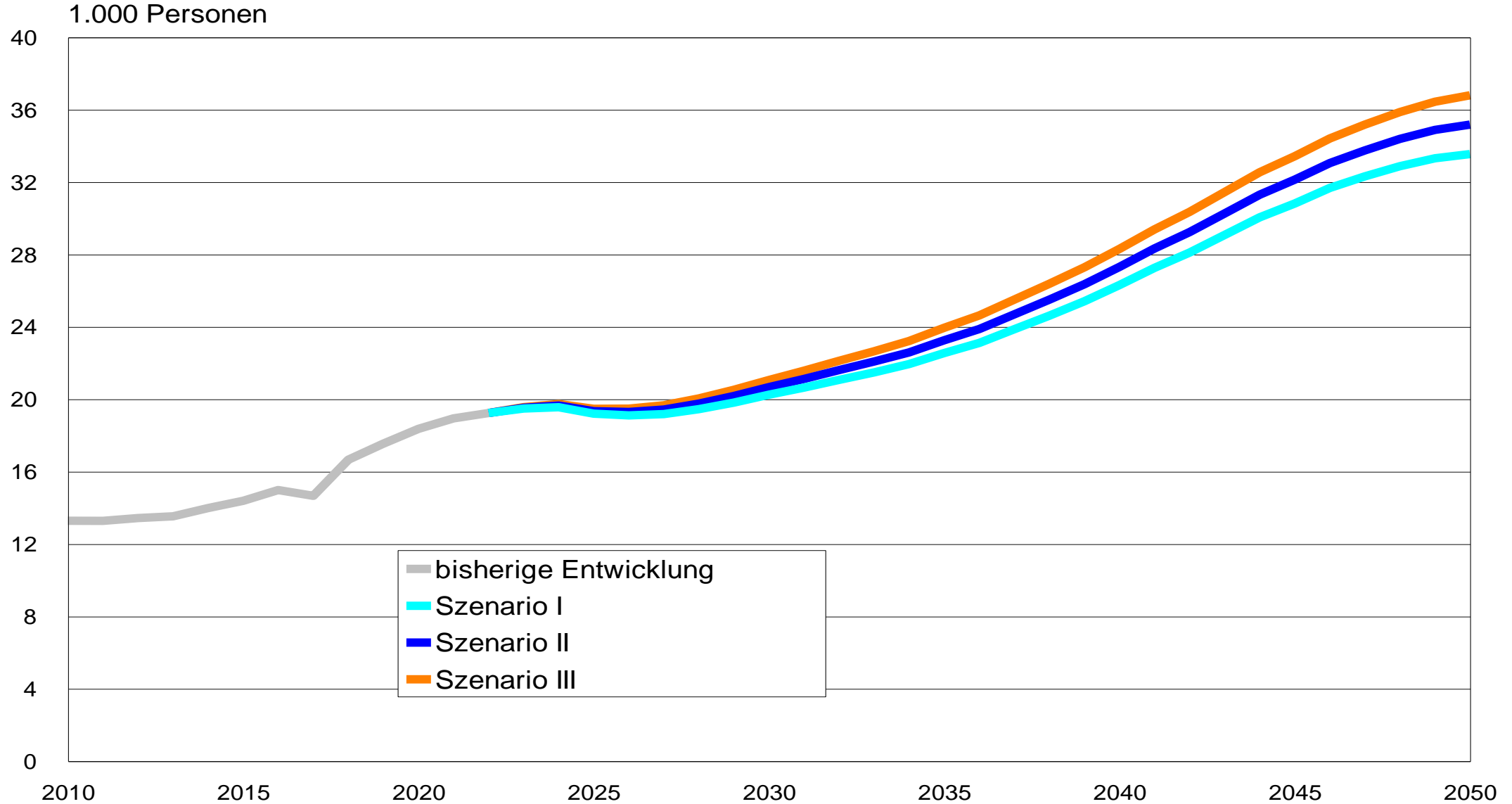




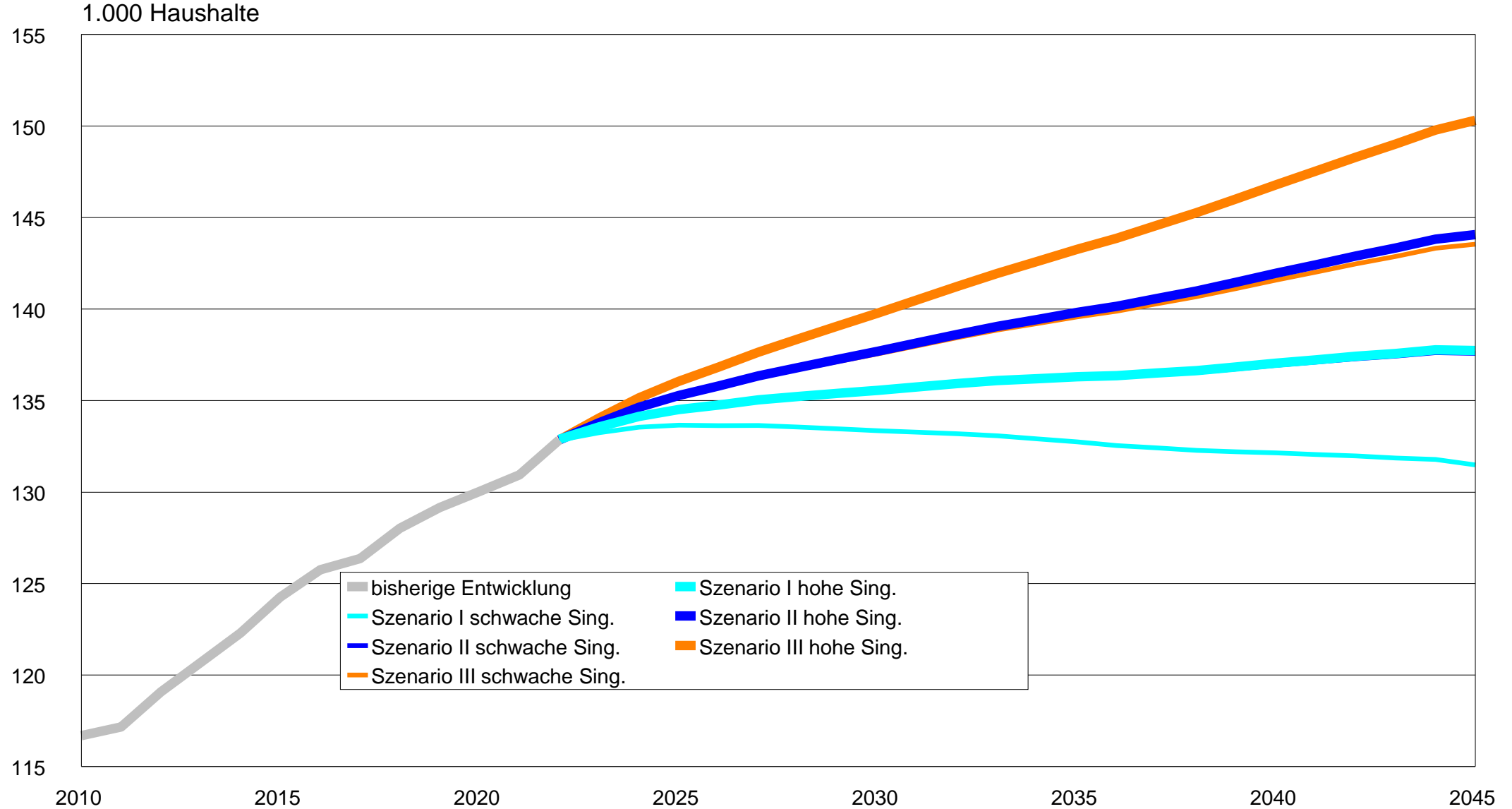
# Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2045



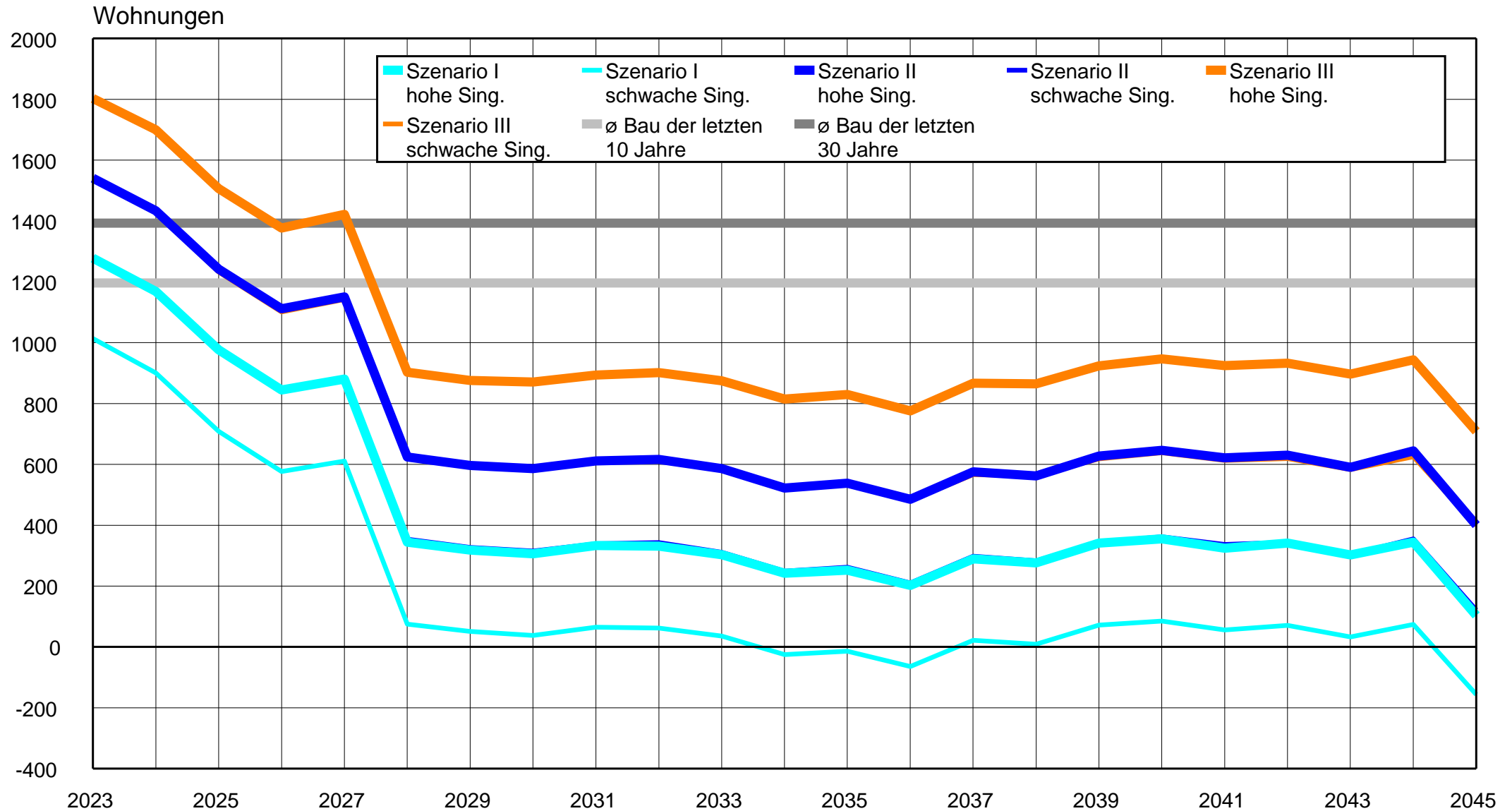
# Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2050



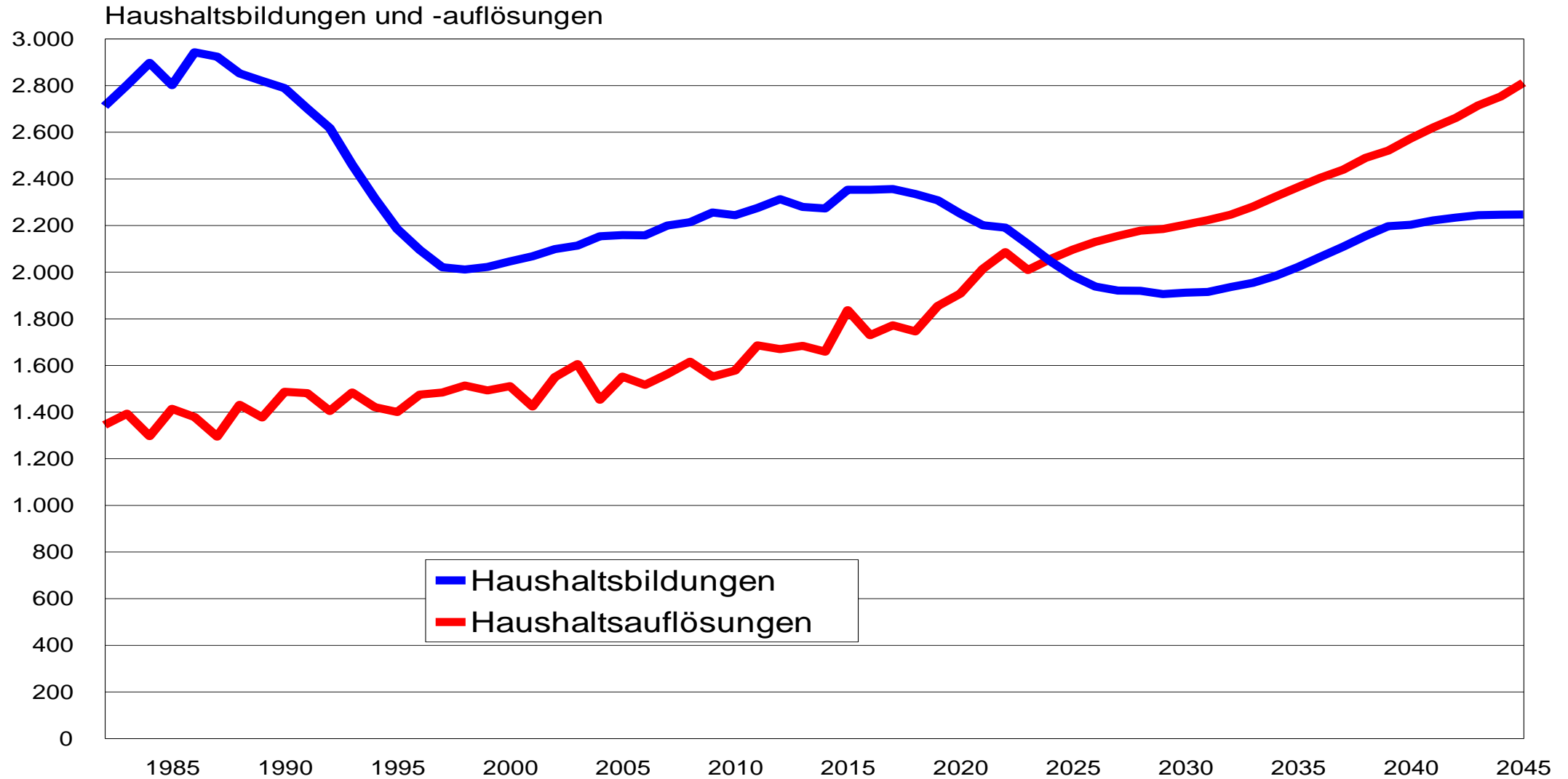
# Entwicklung der Zahl privater Haushalte im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2045



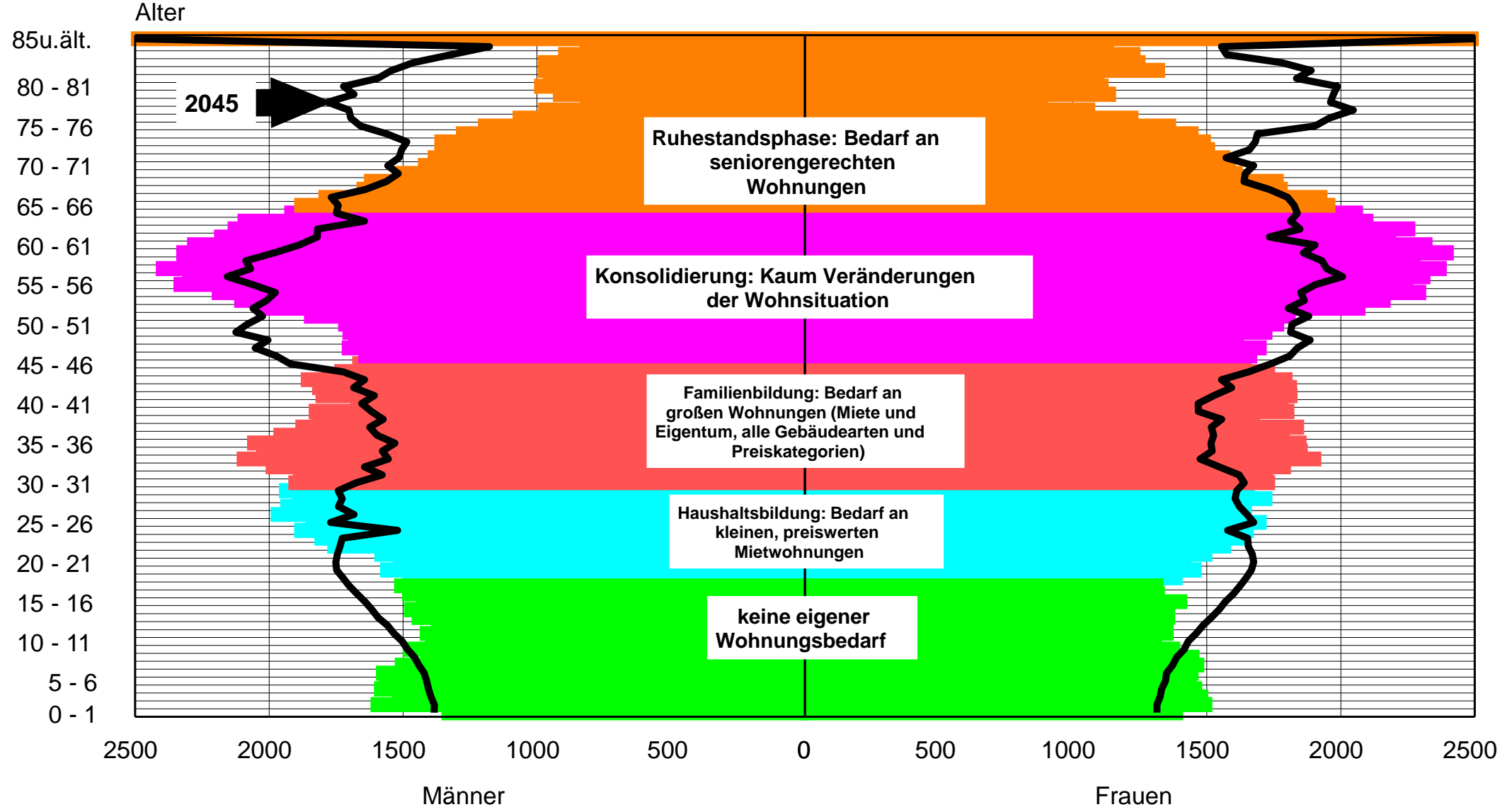
# Wohnungsbedarf im Landkreis Ravensburg in den Szenarien bis 2045



# Entwicklung der Haushaltsbildung der „18- bis unter 25-Jährigen“ und der Haushaltsauflösungen durch Sterbefälle im Landkreis Ravensburg seit 1982 und in Szenario B bis 2045

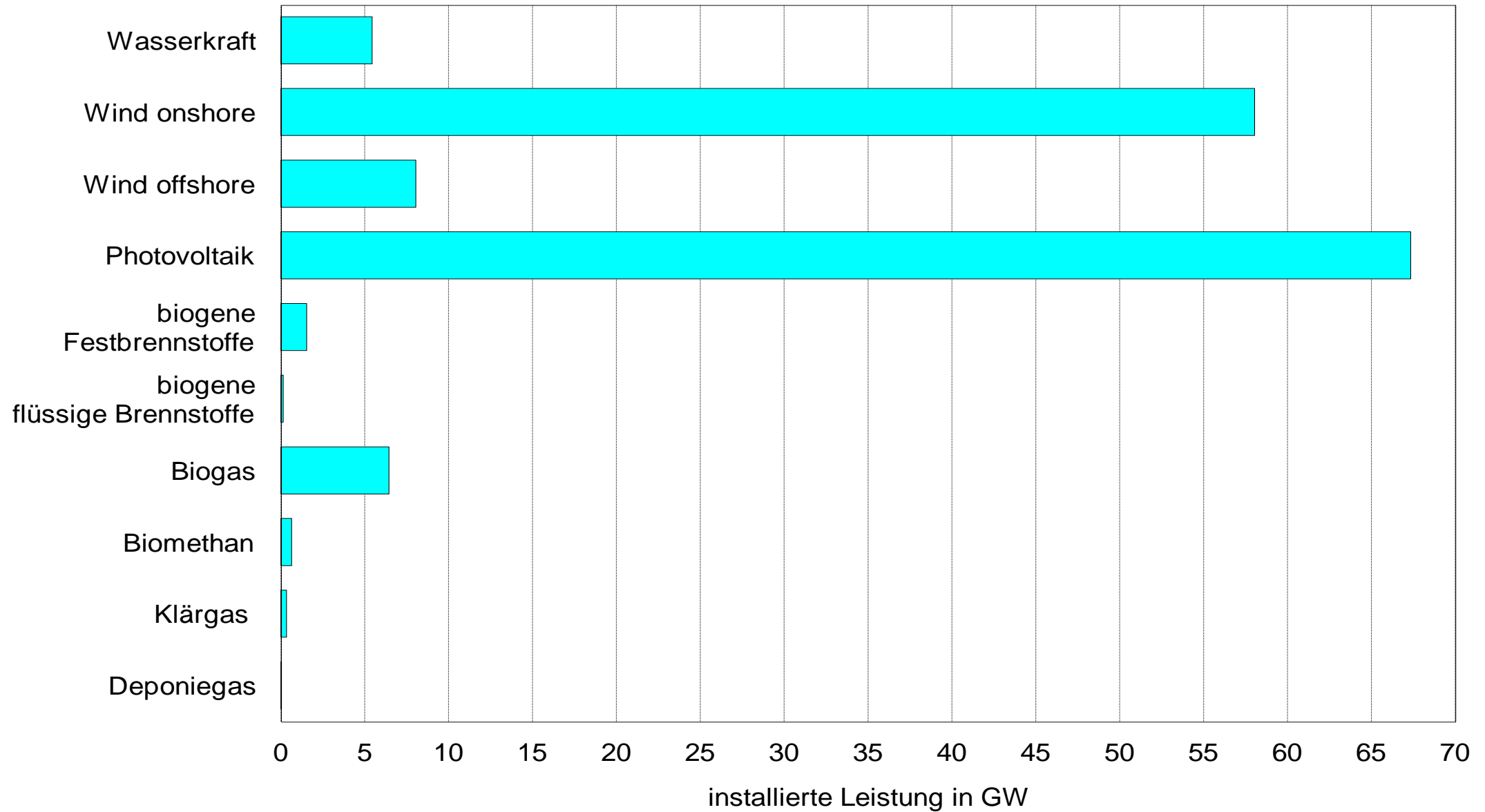


# Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Ravensburg 2022 und 2045 in Szenario II



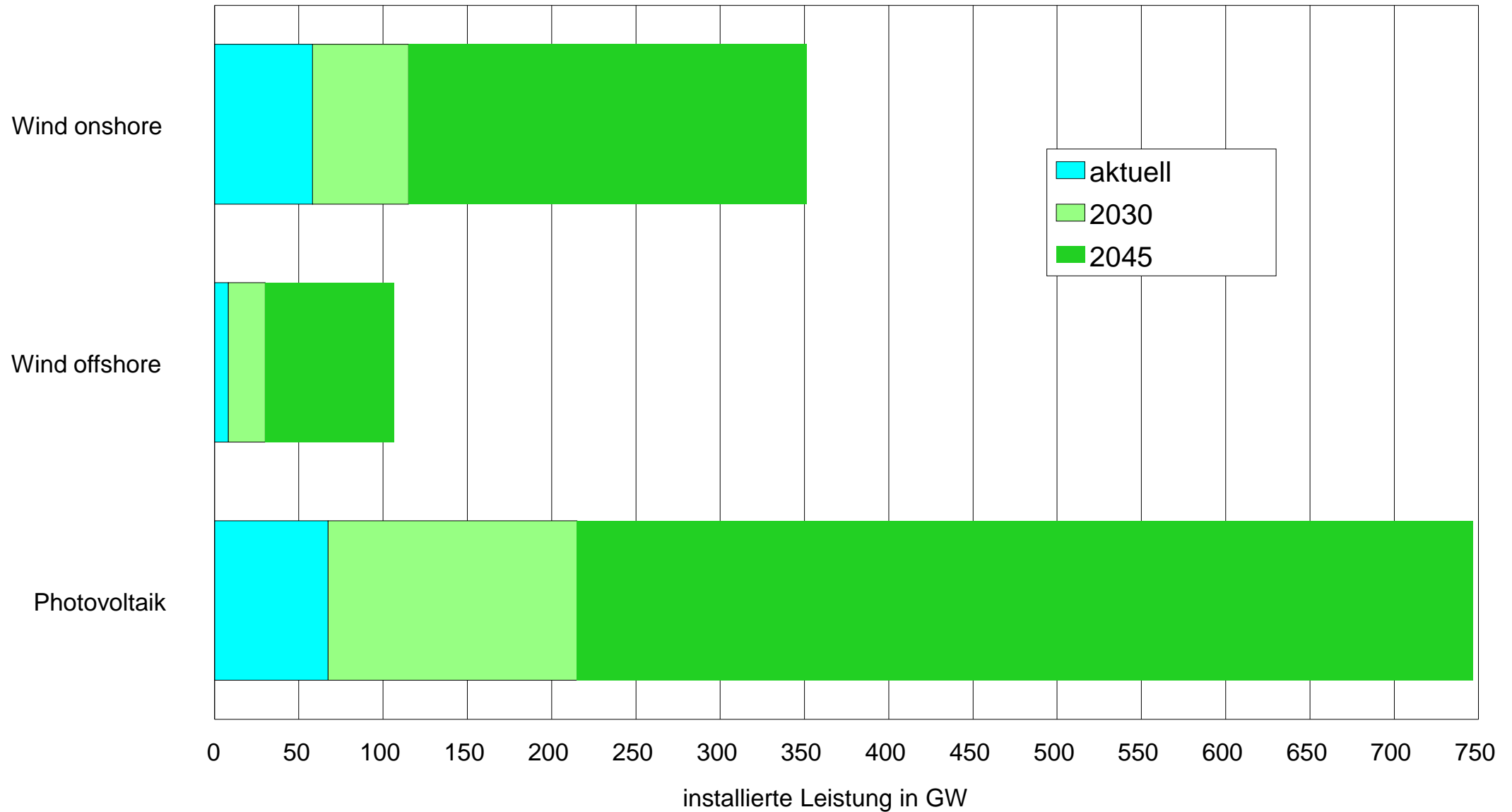
# Herausforderungen in den nächsten Jahren

# Installierte Leistung zur regenerativen Stromerzeugung 2021



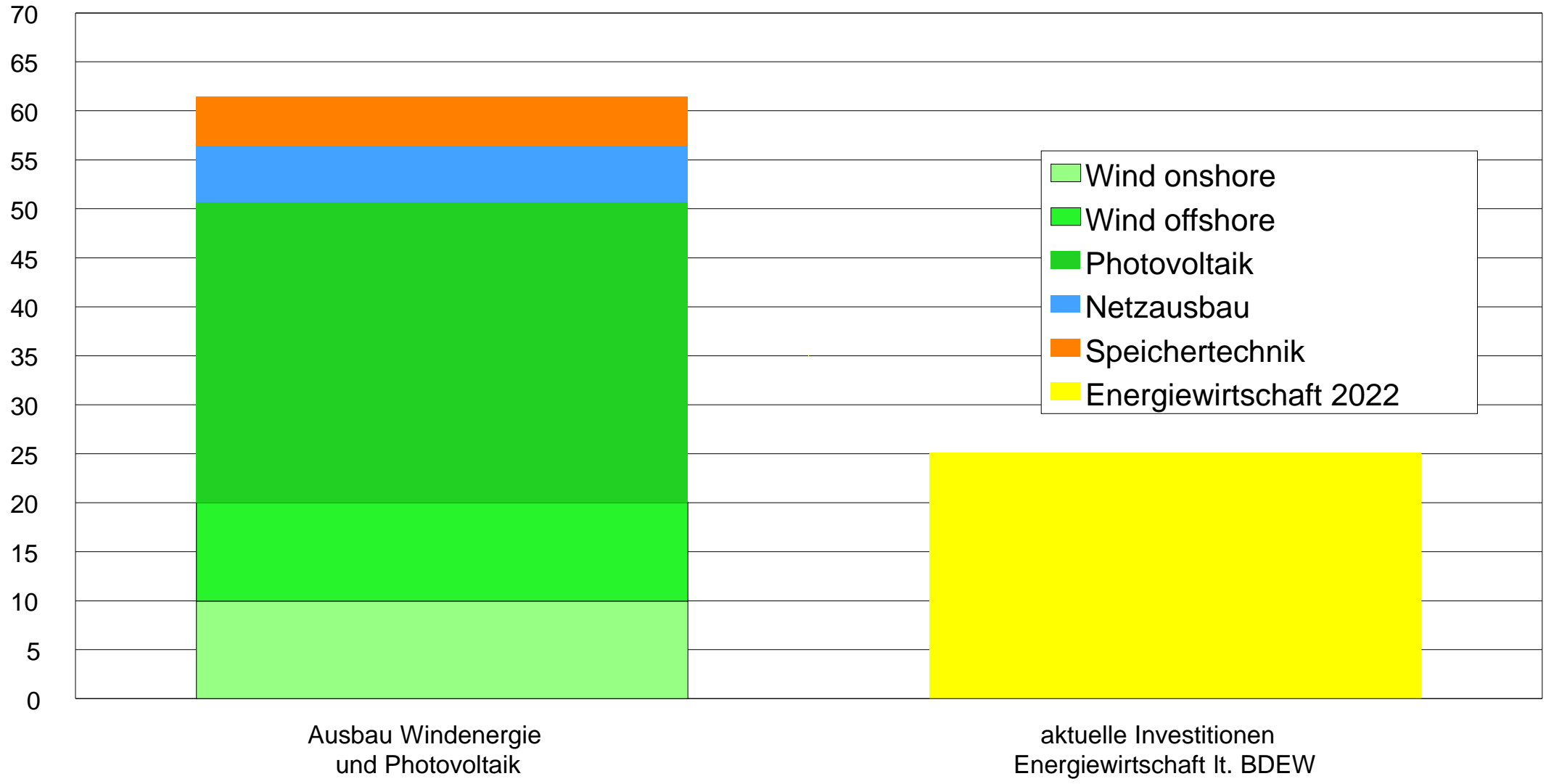


# Ausbauziele für „Wind onshore“, Wind offshore“ und „Photovoltaik“ 2030 und 2045



# Zum Erreichen der Ausbauziele regenerativer Stromerzeugung notwendige jährliche Investitionen bis 2045

jährliche Investitionen  
in Mrd. €



# Endenergieverbrauch der Sektoren 2022 nach Energieträgern in TWh

Energieträger	gesamt	Verkehr	verarbei-	private	Gewerbe,	Land-
			tendes	Haushalte	Handel,	wirtschaft
			Gewerbe		usw.	usw.
Steinkohle	94	0	93	1	0	1
Braunkohle	25	0	21	3	0	19
Mineralöle	801	605	25	92	79	2
Gase	648	2	250	282	115	2
Erneuerbare Energien	212	34	34	107	37	1
Sonstige Energieträger	15	0	15	0	0	0
Strom	496	12	213	127	144	8
Fernwärme	116	0	48	58	10	5
Insgesamt	2.407	653	699	670	385	42

# Endenergieverbrauch der Sektoren 2022 nach Energieträgern in TWh bei einer Umstellung auf Strom<sup>\*)</sup> und Fernwärme

Energieträger	gesamt	Verkehr	verarbeitendes Gewerbe	private Haushalte	Gewerbe, Handel, usw	Landwirtschaft usw.
Strom	1.671	269	651	342	375	34
Fernwärme	121	0	48	58	10	5
<b>Insgesamt</b>	<b>1.792</b>	<b>269</b>	<b>699</b>	<b>400</b>	<b>385</b>	<b>39</b>

<sup>\*)</sup> Ansatz: Der Ersatz von Mineralöl und Gas im Verkehr durch Strom wurde mit einer Reduzierung des Energieverbrauchs um 60 % verbunden; bei privaten Haushalten wurde der Ersatz fossiler Brennstoffe mit einer Reduzierung des Energieverbrauchs um 60 % verbunden, bei erneuerbaren Energien wurde eine Reduzierung des Energieverbrauchs um 40 % angenommen

# Beim geplanten Ausbau regenerativer Energien mögliche Stromproduktion 2045

		jährliche Strom- produktion
Technik	installierte Leistung 2045	Erneuerbarer *)
Wind onshore	236,5 GW	520 TWh
Wind offshore	76,5 GW	268 TWh
Photovoltaik	531,5 GW	505 TWh
Summe	844,5 GW	1.293 TWh
übrige Erneuerbare (Wasserkraft, Biogas, ...)		62 TWh
Erneuerbare insgesamt		1.355 TWh
Umwandlungs- und Speicherverluste (pauschal 10%)		136 TWh
<b>verfügbarer regenerativer Strom</b>		<b>1.220 TWh</b>

**Die beim geplanten Ausbau regenerativer Energien verfügbare Strommenge wird nicht ausreichen, eine reine „Elektrifizierung“ der Gesellschaft auf dem heutigen Verbrauchsniveau zu bedienen. Die Lücke von etwa 550 TWh könnte über einen noch stärkeren Zubau, Importe oder Einsparungen gedeckt werden.**

# Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

# Sanierung des Wohnungsbestandes 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.
- Die Kosten für eine Vollsanierung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik werden auf 1.100 Euro je m<sup>2</sup>-Wohnfläche geschätzt.
- Eine Erhöhung der Sanierungsquote auf mindestens 3 Prozent ist erforderlich, um den Wohngebäudebestand bis 2045 weitgehend zu ertüchtigen.
- Hinzu kommt der Nichtwohngebäudebestand, für den die Investitionen in die energetische Sanierung gegenwärtig auf gut 20 Mrd. Euro geschätzt werden.

# Kosten der Sanierung des Wohnungsbestandes bis 2045 in Abhängigkeit von den spezifischen Sanierungskosten

Gebäudeart	Wohnungen 2022 1.000 WE	Wohnfläche Mio. m <sup>2</sup>	davon zu Sanieren bis 2045 in v.H.	davon zu Sanieren bis 2045 in Mio. m <sup>2</sup>	Sanierungskosten in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche			
					400	600	800	1.000
					Investitionen je Jahr in Mrd. €			
<b>Wohn- und Nichtwohngebäude</b>	<b>43.367</b>	<b>3.997</b>	<b>76</b>	<b>3.041</b>	<b>55,3</b>	<b>82,9</b>	<b>110,6</b>	<b>138,2</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	19.371	2.304	80	1.844	33,5	50,3	67,0	83,8
Mehrfamilienhäuser	22.038	1.543	70	1.080	19,6	29,5	39,3	49,1
Wohnheime	530	23	70	16	0,3	0,4	0,6	0,7
Nichtwohngebäude	1.428	127	80	101	1,8	2,8	3,7	4,6

**Insgesamt ist eine Erhöhung der Investitionen in die energetische Sanierung um etwa 90 Mrd. Euro je Jahr allein im Wohnungsbestand erforderlich.**

**Im Bereich der Nichtwohngebäude wäre eine Erhöhung um 40 Mrd. Euro je Jahr erforderlich, um die Verdreifachung der Sanierungsquote zu erreichen.**



## 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.**

- **Allein in den Ausbau der regenerativen Energieerzeugung und die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes müssen jährlich rund 170 Mrd. Euro zusätzlich investiert werden.**
- **Dies sind 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.**

# FAZIT

**Die Rekordzuwanderung 2022 erhöht bei sinkendem Wohnungsbau die Wohnungsdefizite bundesweit auf 700.000 Wohnungen. im Landkreis Ravensburg fehlten Ende 2022 rund 2.800 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.**

**Die positive Beschäftigungsentwicklung und die rückläufige Zahl an Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung verstärken den Zuwanderungsbedarf im Landkreis Ravensburg.**

**Bei einem künftigen, zur Besetzung der Arbeitsplätze mindestens notwendigen, Nettozuzug von 1.600 Einwohnern je Jahr ist von einem Neubaubedarf von zunächst 1.700 Wohnungen je Jahr mit sinkender Tendenz auszugehen.**

**In diesen Wohnungsbedarfswerten ist der Ersatz technisch/wirtschaftliche nicht sanierungsfähiger Wohnungen noch nicht enthalten. Die Einbeziehung erhöht den Wohnungsbedarf im Landkreis Ravensburg um durchschnittlich 500 Wohnungen je Jahr.**

# FAZIT

**Die demografische Entwicklung erfordert bei stabilen und aufnahmefähigen Arbeitsmärkten weiterhin eine hohe Zuwanderung, die in den 2030er Jahren im Landkreis Ravensburg bei über 2.000 Personen je Jahr liegen müsste.**

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

**Bei der Entwicklung von Baukosten, Zinsen und auch den Realisierungszeiten von Bauvorhaben liegen aktuell die größten Schwierigkeiten für die Überwindung der Wohnungsknappheit.**

**Es stellt sich aber auch die Frage, ob dem Wohnungsbestand beim Klimaschutz möglicherweise mehr aufgebürdet wird, als sinnvoll und tragbar ist.**



Hölle.

keine  
Wendemöglichkeit