

Heidelberg



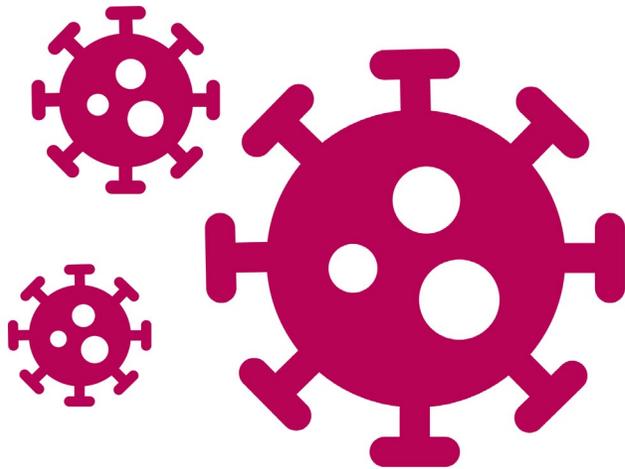
9. Dialogforum Wohnen am 11. Oktober 2022

Die Vielzahl der Krisen Welche Wege sollten wir gehen?

Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister

www.heidelberg.de

3 Krisen wirken zusammen



Krisen verursachen Lieferengpässe auch bei Baumaterialien

Welche Probleme?

- Reduzierte Produktionsmengen seit Corona
- Weltweite Logistikprobleme seit Corona-Krise
- Importquellen reduzieren sich durch Sanktionen gegen RUS
- Ukraine als wichtiger Exporteur von Baustoffen, insbesondere Stahl
- Verknappung auf Weltmarkt:
 - Konjunkturprogramme in anderen Ländern steigern deren Bedarf
 - Waldbrände und Käferbefall reduzieren am Weltmarkt verfügbare Rohstoffe (Holz)

Welche Materialien sind aktuell besonders betroffen?

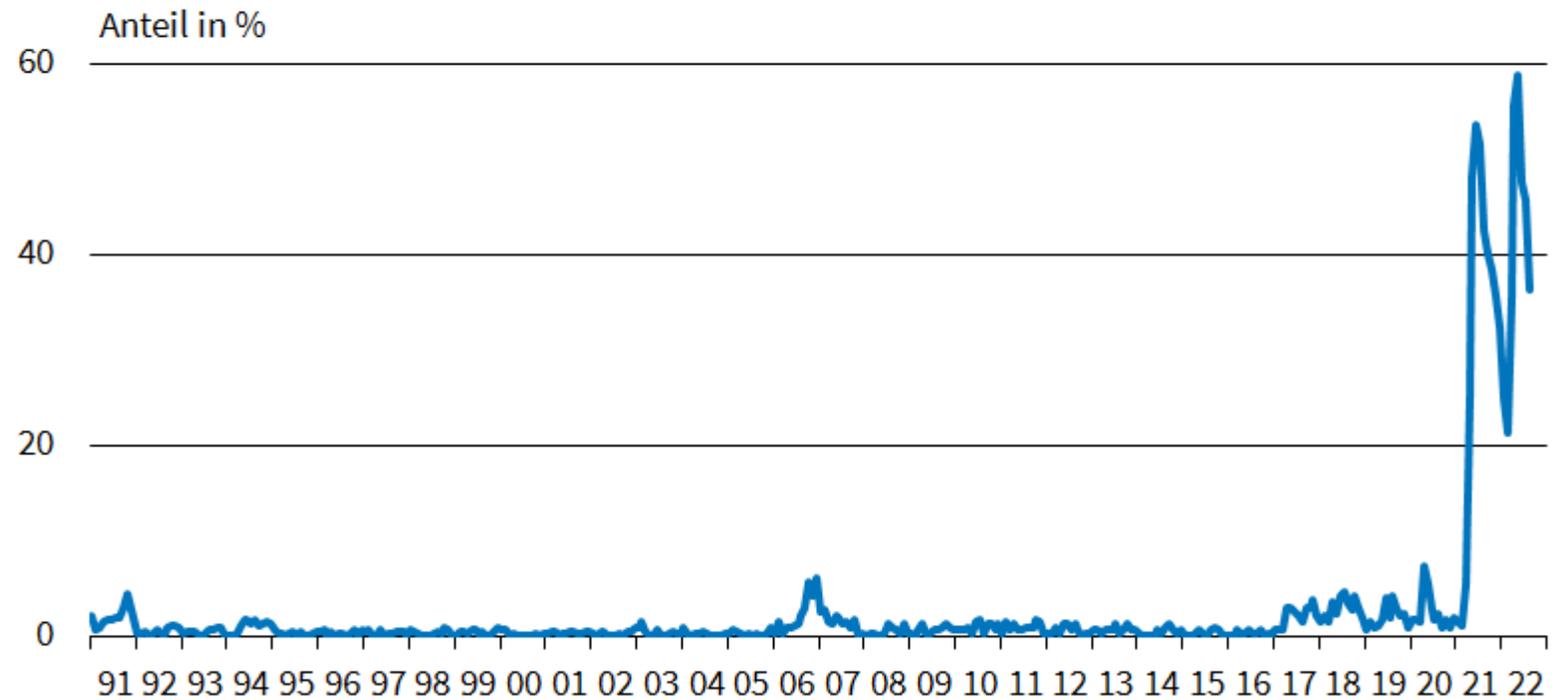
- Stahl / Stahllegierungen (30% aus RUS, UA, BY)
- Roheisen (40% aus RUS, UA, BY)
- Bitumen (30% aus RUS)
- Holz
- Dämmmaterialien

Quelle
BWI7-70437/9#4

RUS- Russland
UA - Ukraine
BY - Belarus

Konjunkturumfrage zur Entwicklung der Materialengpässe

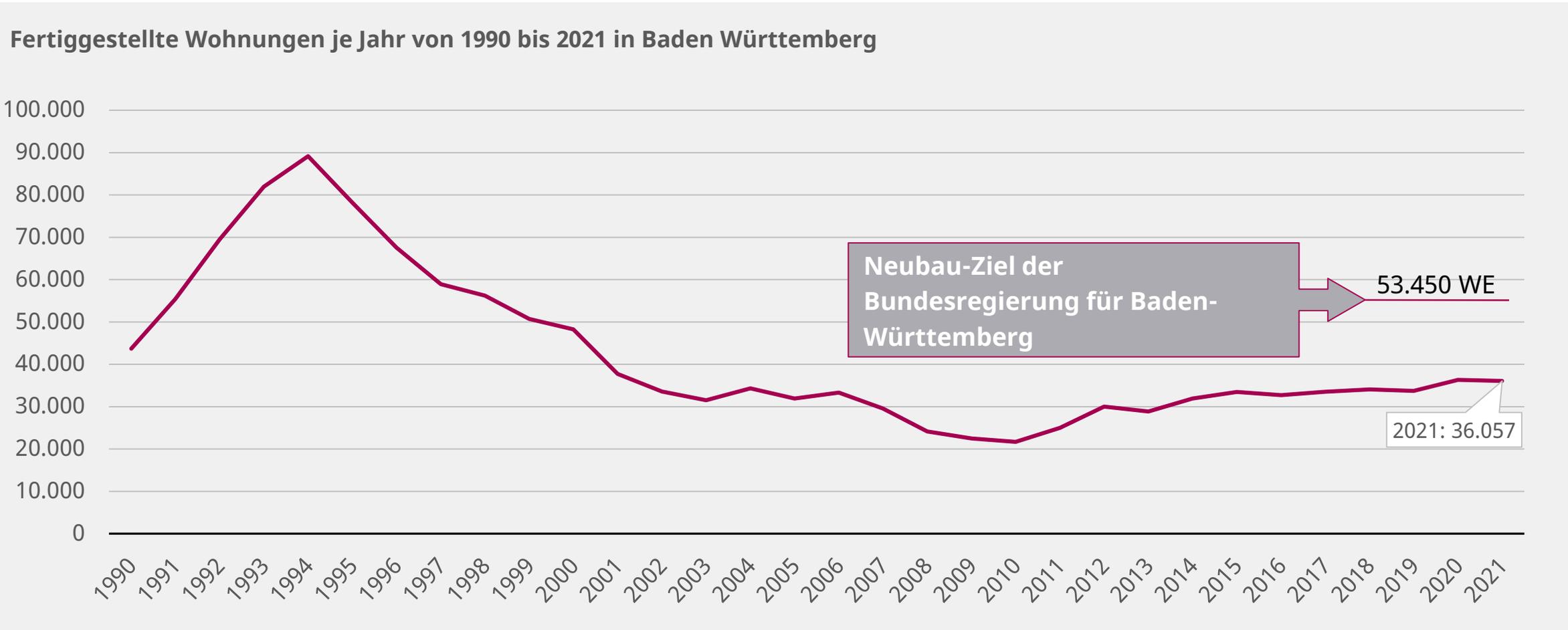
Materialengpässe im Wohnungsbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2022.

© ifo Institut

Entwicklung des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg



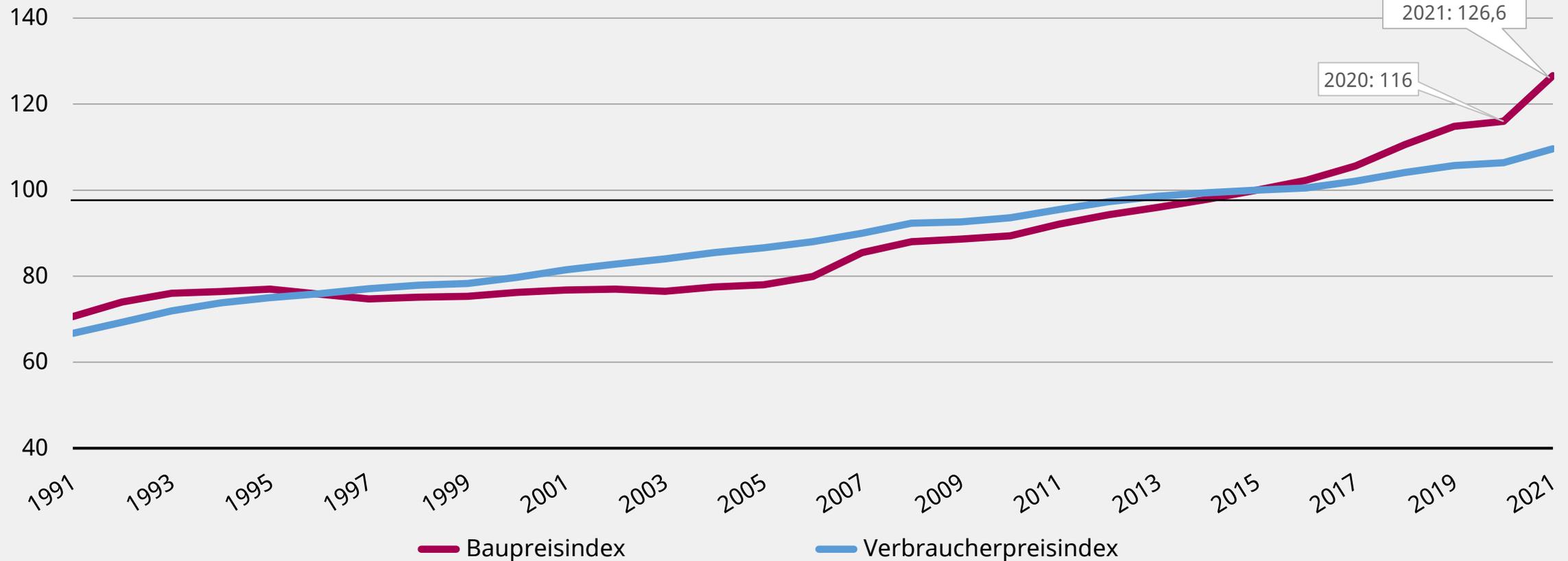
Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Entwicklung der Bauleistungspreise insgesamt seit 1990

stärkster Anstieg in 2021 seit 30 Jahren

Baupreisindex und Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg zwischen 1990 und 2021

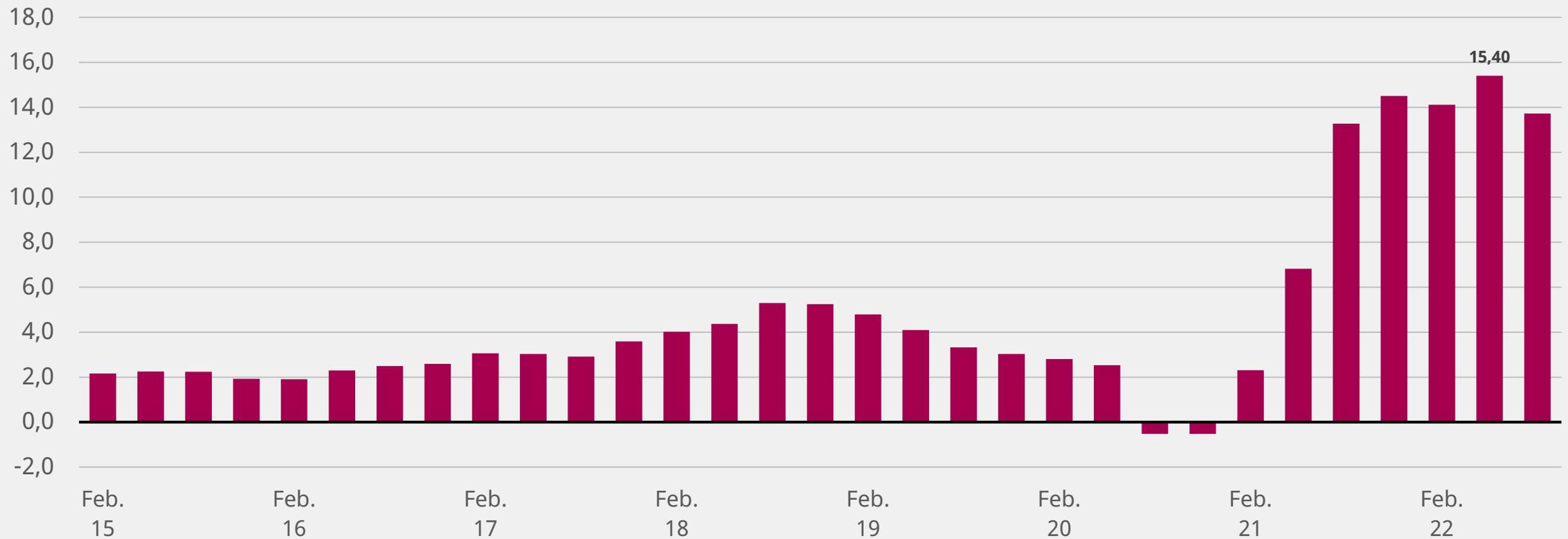
(Basis 2015 = 100)



Entwicklung der Bauleistungspreise 2015-2022

kontinuierlicher Anstieg der Baupreise seit 2021

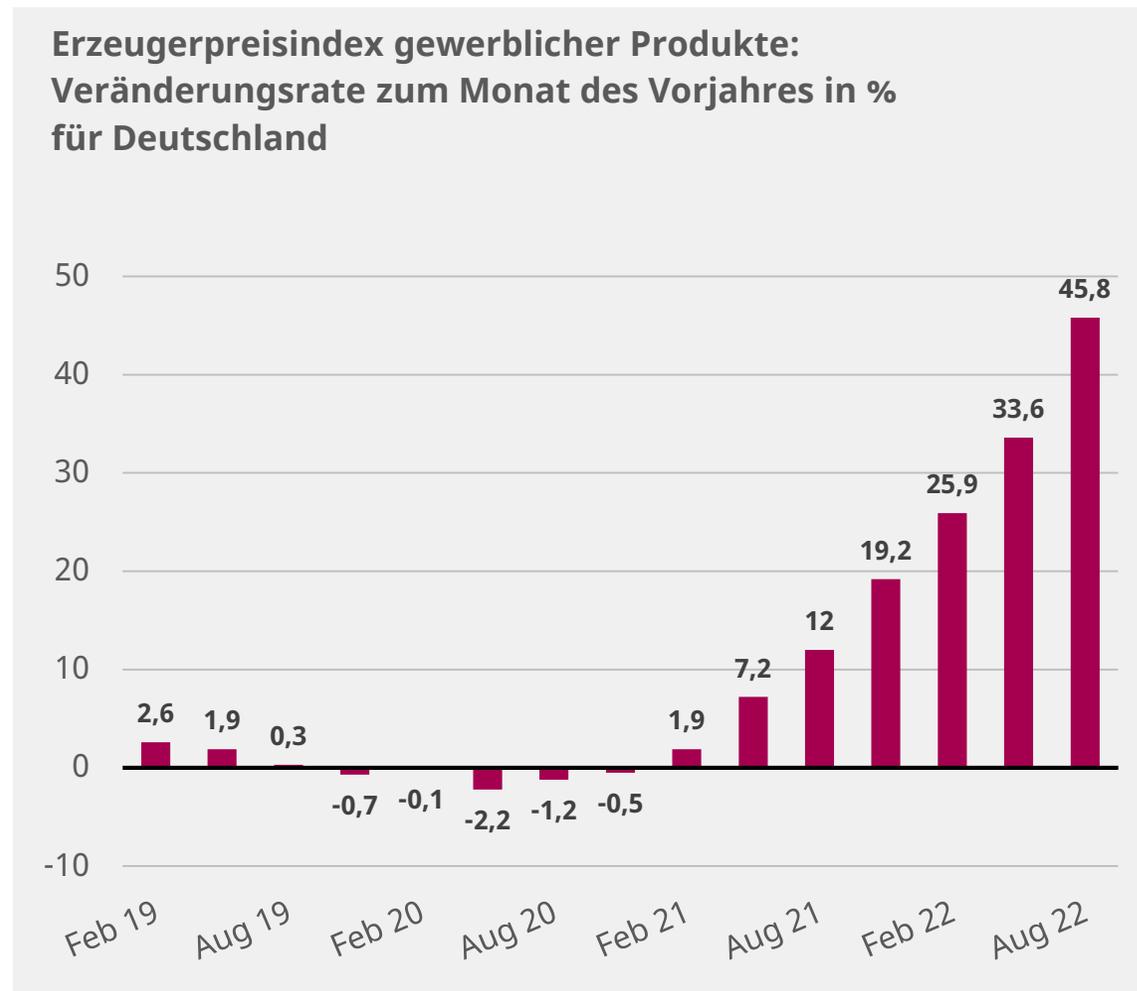
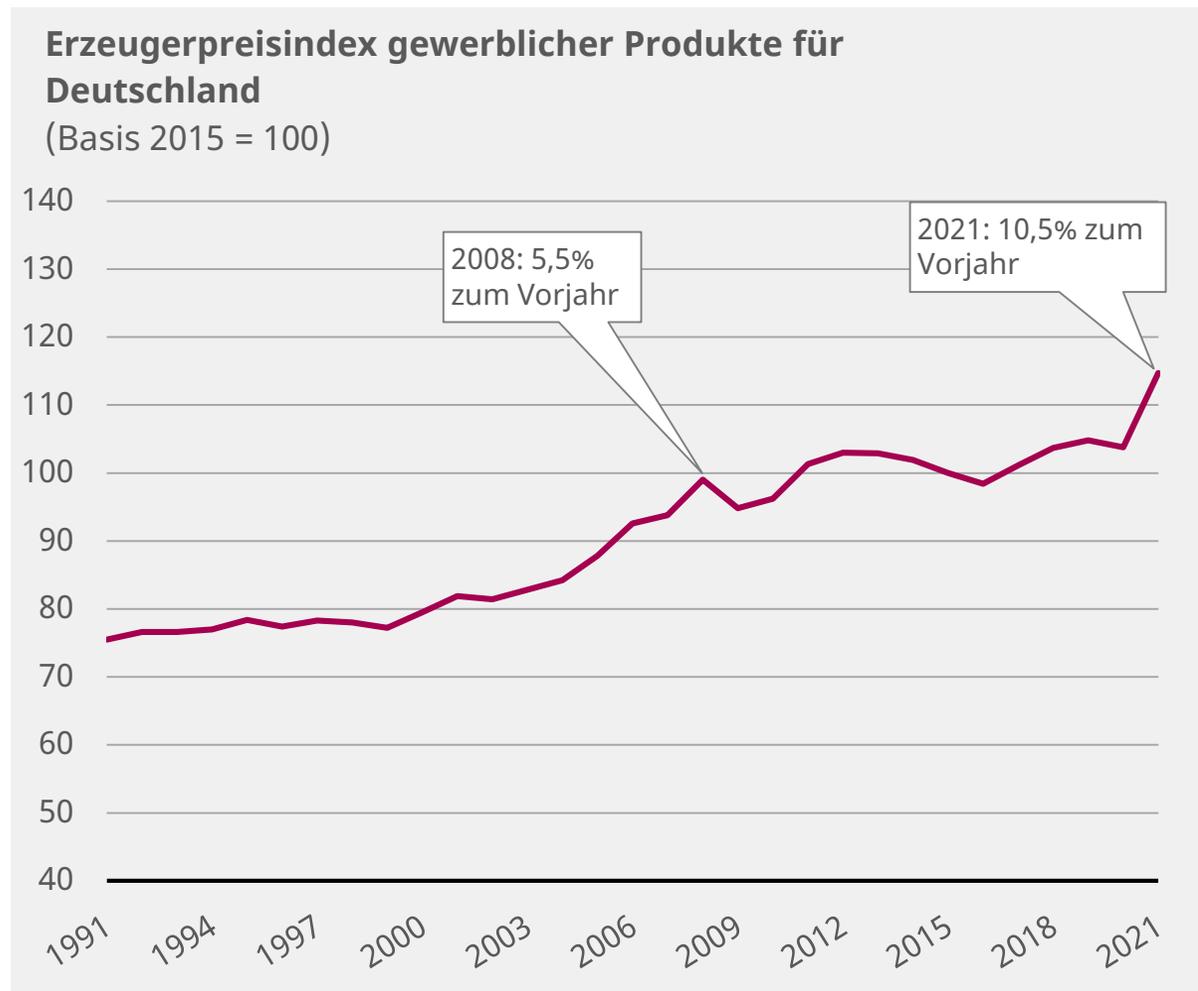
Veränderungsrate der Bauleistungspreise für Wohngebäude im Vergleich zum Quartal im Vorjahr
(Baden-Württemberg in Prozent)



Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Erzeugerpreisindex zeigt Anstieg der Materialpreise

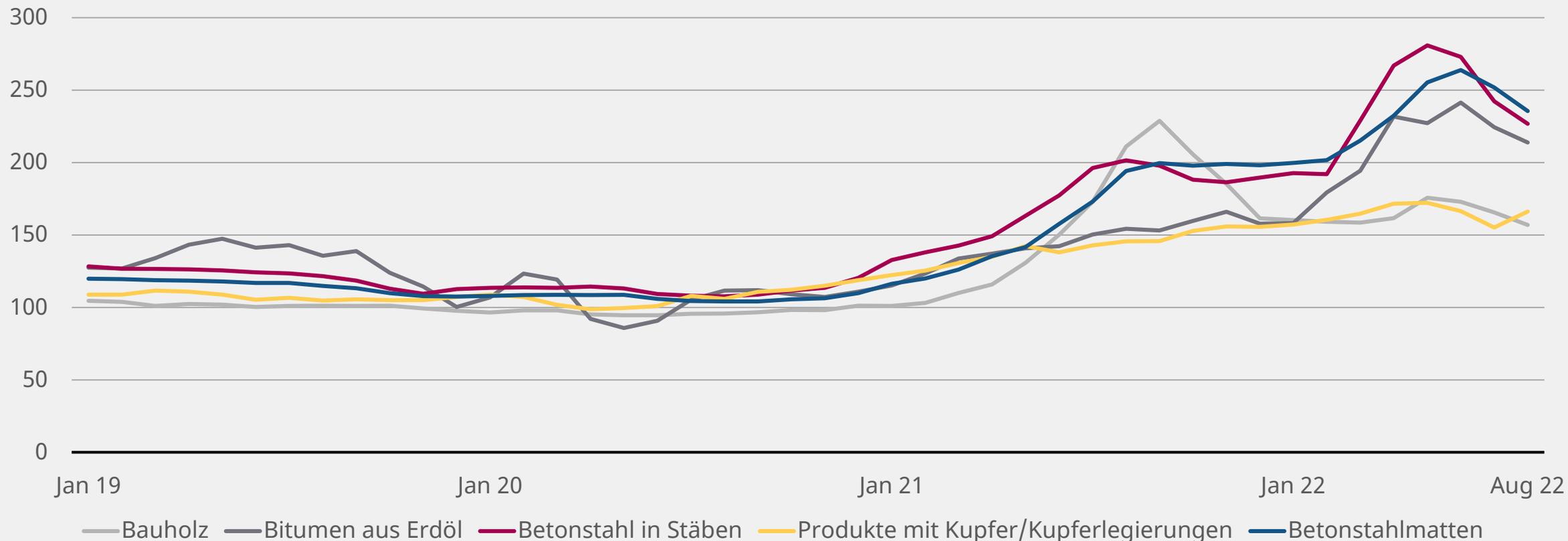
Exponentielles Wachstum seit Februar 2021



Fokus: Preisentwicklungen bei Bauholz, Bitumen, Betonstahl und Kupferprodukten

Entwicklung des Erzeugerpreisindex für ausgewählte Produkte in Deutschland 01/2019 bis 08/2022

(Basis 2015 = 100)

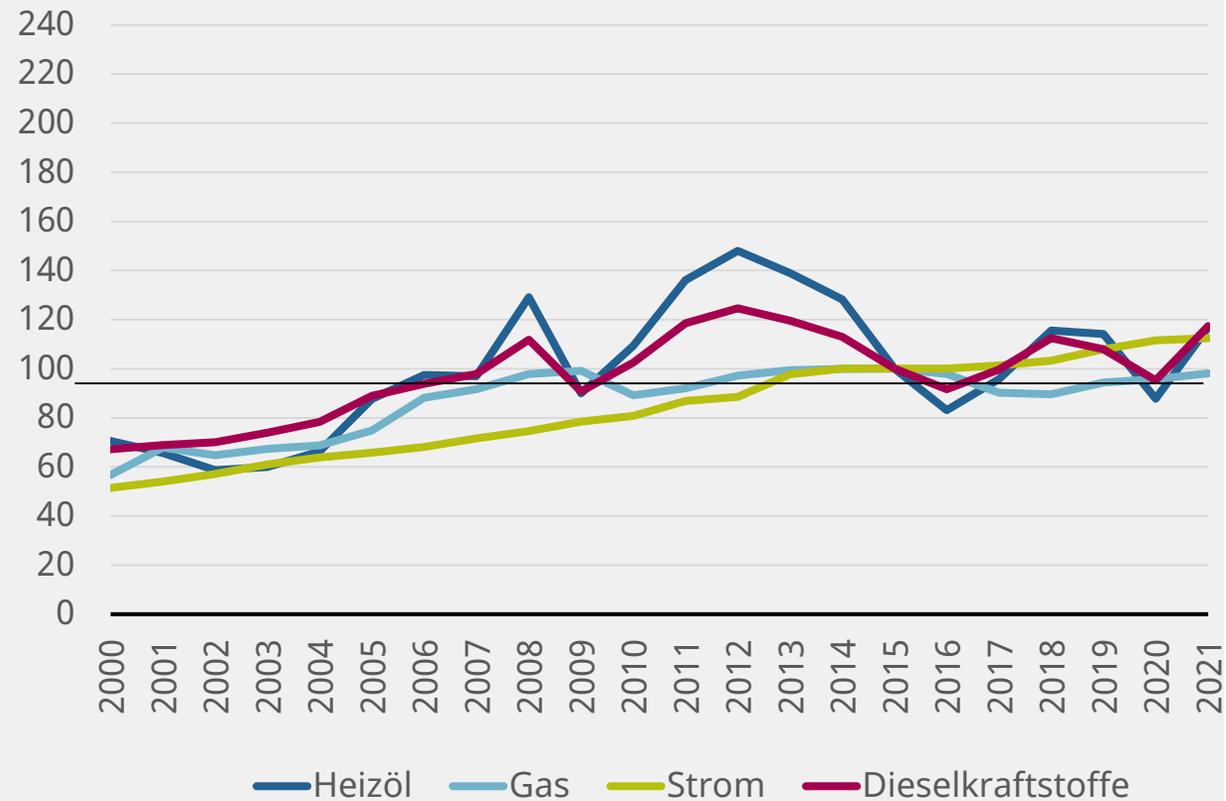


Quelle Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Energiekosten steigen an

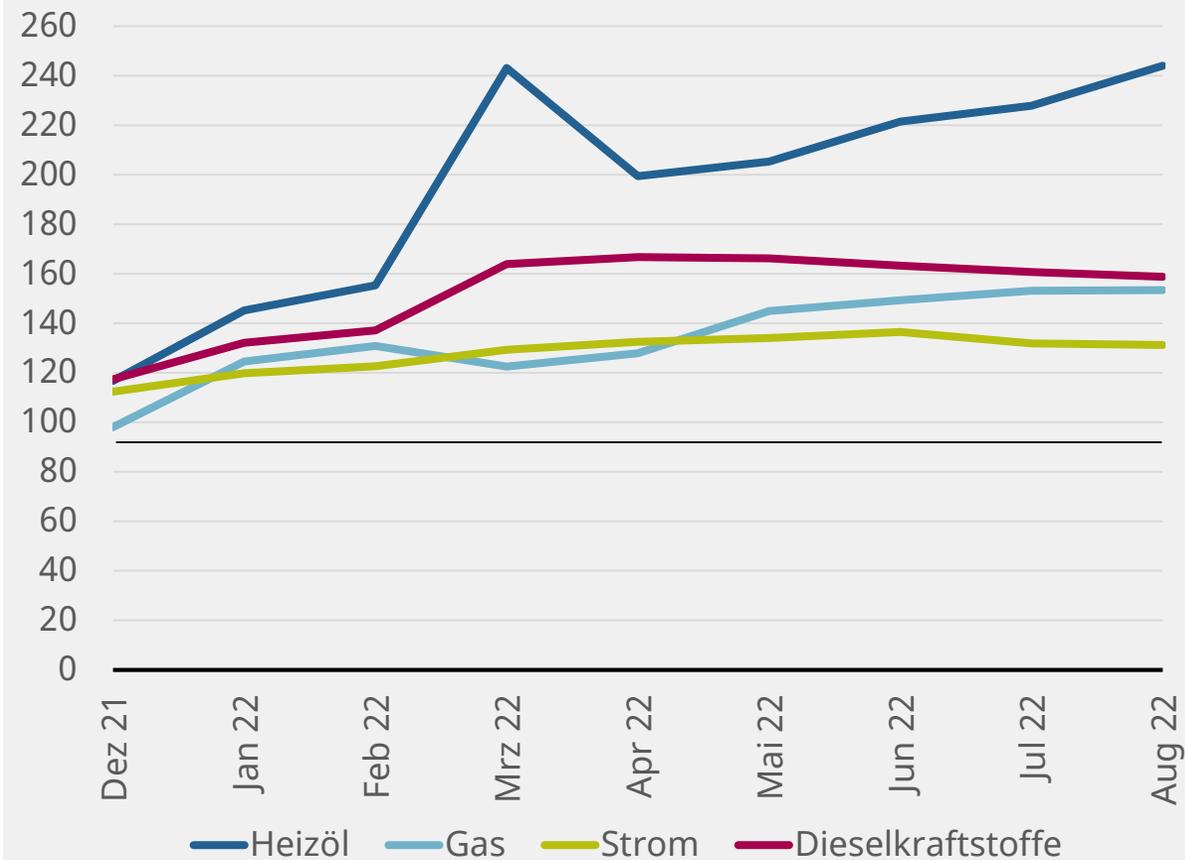
Energiepreisindex in Baden-Württemberg in Jahren von 2000 bis 2021

(Basis 2015 = 100)



Energiepreisindex in Baden-Württemberg in Monaten von Dezember 2021 bis August 2022

(Basis 2015 = 100)



Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Zinsentwicklung: Hypothekendarlehen als Indikator für den Bauzins

rasanter Anstieg seit Jahresbeginn 2022

Zinsstrukturkurve für Hypothekendarlehen und Öffentliche Darlehen mit 10 Jahren Laufzeit zwischen 01/2000 und 02/2022



Quelle Deutsche Bundesbank, Indikator BBKRT.Q.DE.N.P.PP1.PP300.R.I

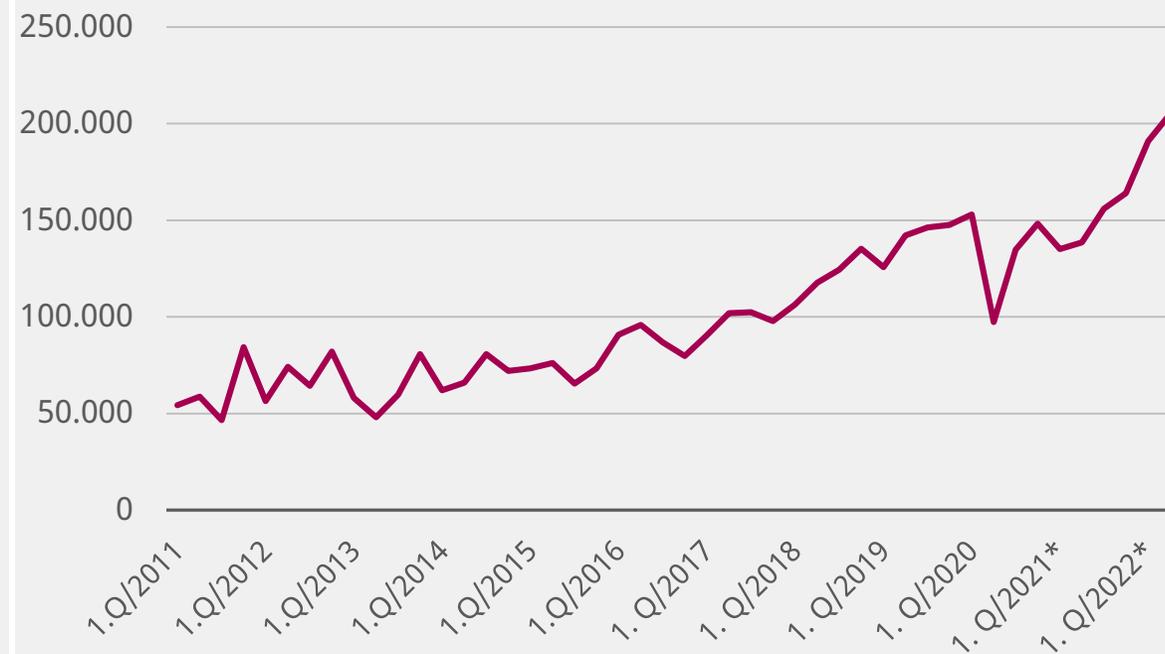
Entwicklung der Beschäftigten und offenen Stellen im Baugewerbe

Fachkräftemangel verschärft sich

Anzahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe in Deutschland zwischen 2009 und 2021



Offene Stellen im Baugewerbe in Deutschland 2011 bis 2022

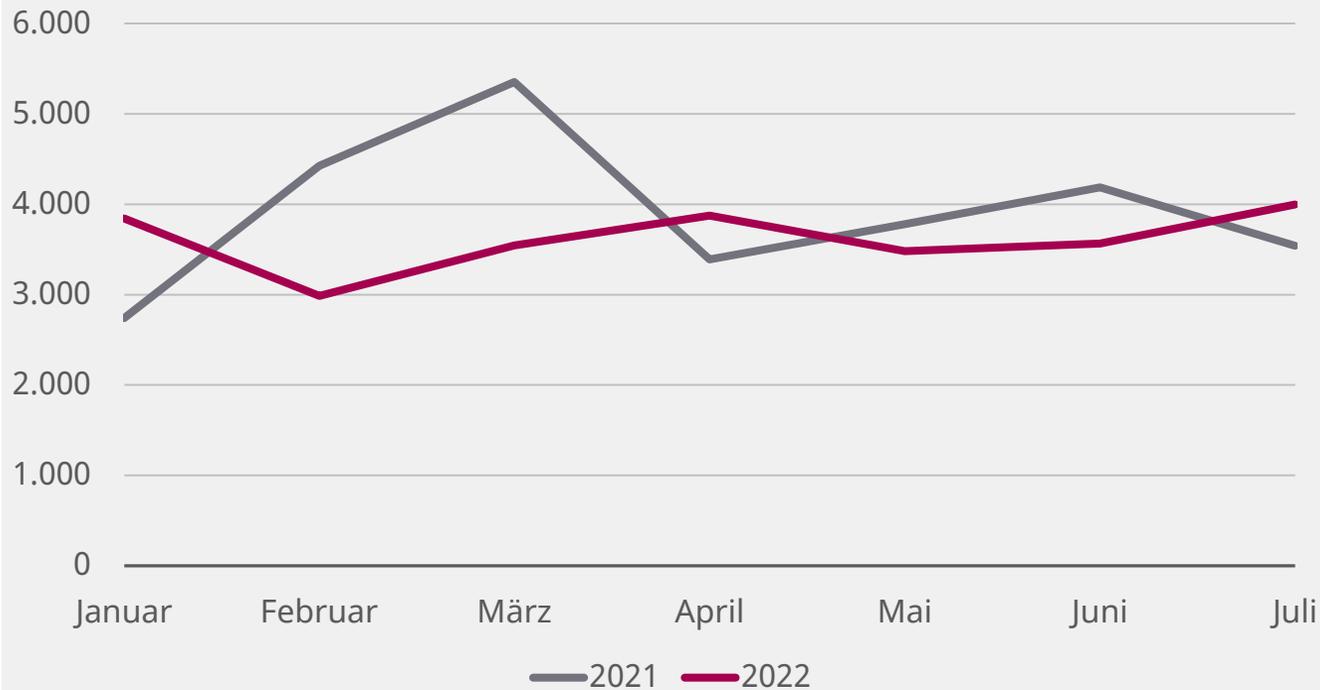


Quelle <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/bauwirtschaft-im-zahlenbild/beschaeftigung-und-arbeitslosigkeit-im-bauhauptgewerbe>

Quelle Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, IAB-Stellenerhebung

Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen im aktuellen Jahresverlauf

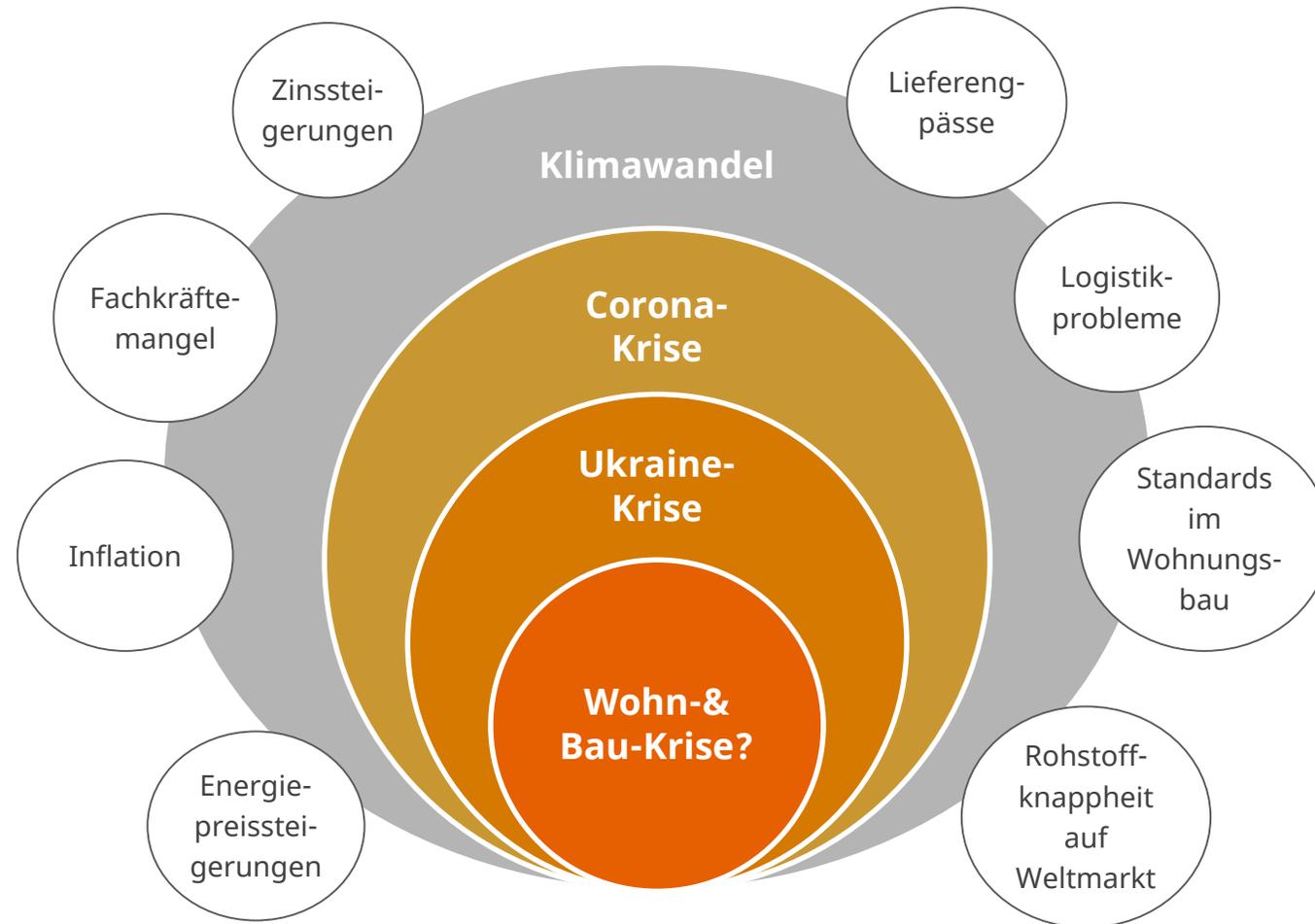
Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen in Baden-Württemberg 2021 und 2022 (jeweils erste Jahreshälfte)



- Baden-Württemberg:
Veränderung zum Vorjahr (Jan-Jul):
- 8,4%
- Deutschland:
Veränderung zum Vorjahr (Jan-Jul):
- 2,1%

Quellen Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung
Statistisches Bundesamt

Einflussfaktoren auf die Bau-Krise



Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

1. Trend: **Bauen** wird deutlich **teurer**

2. Trend: **Risiken** für Investoren **steigen**

- Projekte sind kaum kalkulierbar
- Verkäufe nach Fertigstellung führen ggf. zu Liquiditätsengpässen

3. Trend: Zinssteigerungen reduzieren **Kundenpotenzial** im Eigentumssegment

9. Dialogforum

**Auswirkungen auf den
Heidelberger Wohnungsmarkt**



Wohnungs-
marktakteure

