

Heidelberg



9. Dialogforum Wohnen

am 11. Oktober 2022

Auswirkung der aktuellen Krisen auf Bau- und
Wohnungswirtschaft

www.heidelberg.de

Inhaltsverzeichnis

1. Die Vielzahl der Krisen	5
1.1 Multiple Krisen schaffen neue Rahmenbedingungen	5
1.2 Statistische Entwicklungen und ihre Auswirkungen	6
2. Auswirkungen auf den Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in Heidelberg	9
2.1 Mietsegment	9
2.2 Eigentumssegment	10
2.3 Wohnungsbau	11
2.4 Fazit.....	13
3. Handlungsoptionen/ Handlungs-möglichkeiten.....	15
3.1 Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsmarktakteure	16
3.2 Handlungsmöglichkeiten für die Politik	18
3.3 Handlungsmöglichkeiten für die Verwaltung.....	19

1. Die Vielzahl der Krisen

1.1 Multiple Krisen schaffen neue Rahmenbedingungen

Wir befinden uns im Oktober 2022 in einer Situation, welche durch drei parallellaufende krisenhafte Entwicklungen geprägt ist. Die Herausforderungen eines fortschreitenden Klimawandels werden überlagert von der Corona-Pandemie und ihren Nachwirkungen. Hinzu kommen die Verwerfungen des Ukraine-Kriegs, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsbau haben werden.

Das Bauen und Wohnen verteuert sich. Die Schaffung von Wohnraum im Neubau ist aktuell für Bauträger kaum finanzierbar. Zugleich sehen sich die Haushalte mit einer sinkenden Finanzkraft und steigenden Zinsen konfrontiert. Das erschwert auch die Bildung von Wohnungseigentum.



Durch die Corona-Pandemie ist das Verhältnis von Nachfrage und Angebot auch von Produkten der Baubranche durcheinandergeraten. Zusätzlich funktionieren die globalen Lieferketten nicht mehr wie zuvor. Das führt zu Lieferengpässen bei zahlreichen Produkten.



Mit dem Krieg in der Ukraine und den Sanktionen gegen Russland und Belarus können bestimmte Baustoffe sowie Energierohstoffe nicht mehr von dort bezogen werden. Das führt zu starken Preissteigerungen bei den Baumaterialien und der Energie.



Der Klimawandel stellt die Baubranche vor große Herausforderungen: In den kommenden Jahren muss es gelingen, die CO₂-Emissionen im Rohstoffbeschaffungs- und Bauprozess zu reduzieren. Aber auch für Gebäude und Quartiere müssen tiefgreifende Maßnahmen des Klimaschutzes (Klimaneutralität) und der Klimaanpassung erfolgen. Das erfordert gerade jetzt eine große Transformationsleistung in der Baubranche.

Diese krisenhafte Gemengelage hat Auswirkungen auf Rahmenbedingungen, die aktuell alle Bauträger im Wohnungsneubau oder bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden antreffen.

1.2 Statistische Entwicklungen und ihre Auswirkungen

Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck gibt einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen, die für den Bausektor und den Wohnungsmarkt relevant sind¹:



Steigende Bauleistungspreise für Wohngebäude

Seit Februar 2021 steigen die Bauleistungspreise mit sehr hohen Veränderungsraten an: Der Index für Bauleistungspreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg erreichte im August 2022 147,5 Punkte (Basisjahr 2015). Im Februar 2021 lag er noch bei 119,7. Ursachen für diese enormen Preissteigerungen sind Lieferengpässe, steigende Rohstoff- und Erzeugerpreise, steigende Energiekosten und die Zinsentwicklung.



Lieferengpässe

Von Lieferengpässen sind rund 30 bis 40 Prozent der benötigten Stahl-Produkte, Roh-eisen und Bitumen betroffen. Ursachen sind die reduzierten Produktionsmengen sowie weltweite Logistikprobleme seit der Corona-Pandemie. Hinzu kommt der Krieg in der Ukraine. Die Sanktionen gegen Russland und Belarus. Das und die gestiegene Nachfrage in anderen Ländern (ausgelöst durch neue Konjunkturprogramme) verknappen Bauprodukte auf dem Weltmarkt.



Erzeugerpreisindex zeigt ansteigende Materialpreise

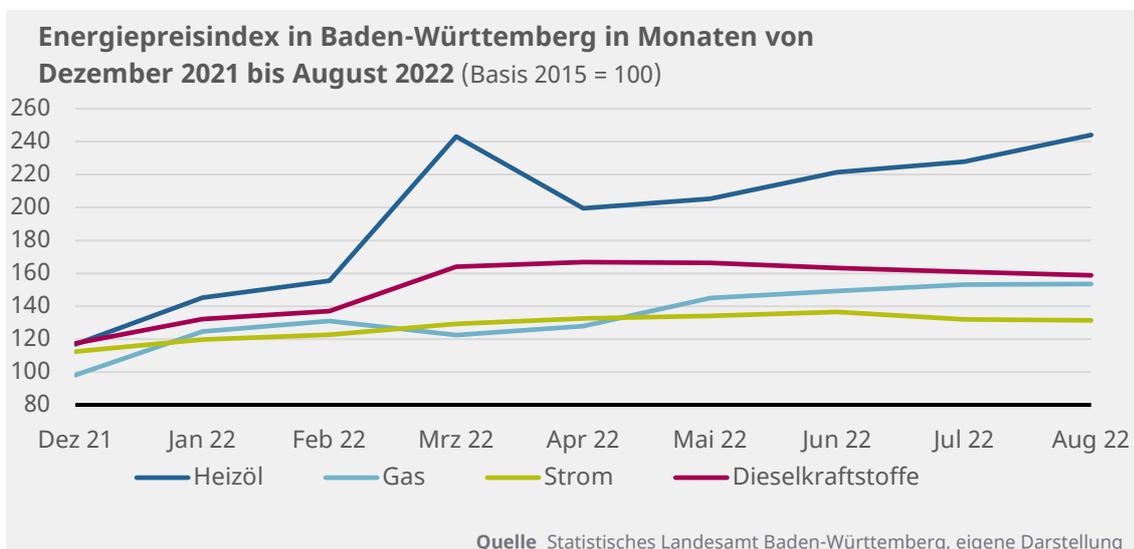
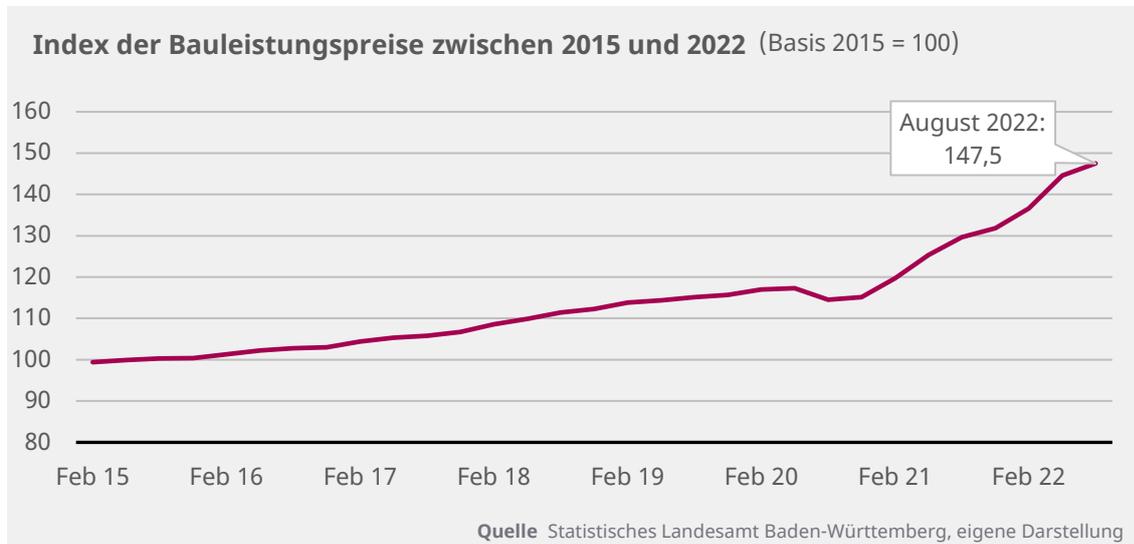
Der Index für Erzeugerpreise misst die durchschnittliche Preisentwicklung von Rohstoffen und Industrieerzeugnissen, die von inländischen Unternehmen abgebaut beziehungsweise hergestellt und im Inland verkauft werden. Während im ersten Corona-Jahr die Erzeugerpreise zum Teil sogar sanken, steigen sie seit Mitte 2021 exponentiell an. Im Vergleich zum Basisjahr 2015 ist der Erzeugerpreisindex von 100 auf 169 Prozentpunkte im August 2022 gestiegen. Das knappe Angebot sowie die steigenden Herstellungskosten durch die Energiepreise spiegeln sich in dieser Entwicklung wider.



Energie- und Kraftstoffpreise steigen an

Die hohen Energiekosten sind derzeit ein zentraler Preistreiber im Baugewerbe. Diese sind seit Kriegsbeginn drastisch angestiegen. Eine Entspannung ist in nächster Zeit nicht zu erwarten. Das trifft vor allem die in der Herstellung sehr energieintensiven Baustoffe wie Stahl, Zement, Glas, Keramik und Ziegel. Diese Kostensteigerungen treffen aber zugleich die einzelnen Haushalte, deren Nebenkosten voraussichtlich stark steigen werden.

¹ Die vollständige Präsentation steht auf der Homepage zum Download zur Verfügung: <https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/dialogforum+wohnen.html>





Zinsentwicklung

Relevant für die Finanzierung von Baukrediten sind Pfandbriefe: Banken, die Kredite vergeben, finanzieren diese über den Handel mit Wertpapieren. Die Zinssätze dieser Pfandbriefe sind ein guter Indikator für die Entwicklung der Bauzinsen, auch wenn für den tatsächlichen Hypothekenzins noch die Margen der Banken hinzukommen. Dennoch ist die Zinsentwicklung deutlich ablesbar: Während in den 2000er Jahren Zinssätze von 6 Prozent noch normal waren, sanken sie bis 2019 auf ein historisches Tief, zum Teil mit Negativzinsen. Die vergangenen 3 Jahre waren für Baufinanzierungen äußerst günstig. Seit Anfang 2022 gab es einen sprunghaften Anstieg von 0,5 Prozent im Januar 2022 auf 2,4 Prozent im August 2022. Für die Bauträger ist diese Entwicklung in Kombination mit den stark gestiegenen Preisen vor allem im Neubaubereich eine große Herausforderung. Aber auch auf dem Wohnungsmarkt erschwert dies für die Haushalte die Bildung von Wohnungseigentum.

In Summe wirken diese multiplen Krisen sich auf den Bausektor und den Wohnungsmarkt - auch in Heidelberg - aus:

- Bauen wird deutlich teurer. Der Neubau wird vorübergehend zurückgestellt bei Projektträgern.
- Die Risiken für Investoren und Bauträger steigen, wenn Projekte kaum kalkulierbar sind und somit Liquiditätsengpässe drohen.
- Das preisgedämpfte Segment funktioniert nicht mehr im Eigentum: Die Verkaufspreise steigen weiter deutlich an und zugleich sinkt die Kreditwürdigkeit der Haushalte.
- Steigende Neubaumieten erschweren die Schaffung von bezahlbarem Neubau im geförderten, aber auch im preisgedämpften Segment.
- Steigende Nebenkosten sind vor allem für untere Einkommensgruppen eine kaum zu bewältigende Herausforderung.

Diese Effekte zusammen genommen wirken auf dem Wohnungsmarkt als eine „Entwicklungsbremse“. Was können und sollten wir tun, um diese „Wohnungsmarktbremse“ zu verhindern?

2. Auswirkungen auf den Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in Heidelberg

Im zweiten Teil des Abends berichten die Teilnehmenden über ihre Erfahrungen und Einschätzungen zur aktuellen Situation: Was hat sich geändert? Welche Folgen erwarten sie auf das Bauen und den Wohnungsmarkt?

Im Innenkreis der Fishbowl sitzen Herr Epple (EPPLE GmbH), Herr Kraus (GGH), Herr Kern (Volksbank eG), Herr Linder (Baugenossenschaft NeuHeidelberg) und Herr Schmid-Rohr (Bündnis gegen Armut und Ausgrenzung). Die weiteren Teilnehmenden des Dialogforums können sich über einen freien Platz in die Diskussion einbringen. Die Aussagen sind nachfolgend in den drei Themen Miete, Eigentum und Wohnungsbau zusammengefasst.

2.1 Mietsegment

Veränderte Situation

- Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt wird wachsen, weil Wohnungskauf für größere Teile der Bevölkerung nicht mehr finanzierbar ist.
- Der Anstieg der Nebenkosten belastet private Haushalte. Deutliche Steigerungen schlagen voraussichtlich 2023 und 2024 durch, wenn Nachzahlungen für den Winter 2022/2023 anfallen. Derzeit sind die Preise noch von Langzeitverträgen der Stadtwerke gedeckelt.

Erwartete Folgen

- Das führt voraussichtlich zum Anstieg der Neubau- aber auch Bestandsmieten.
- Es verschärft die soziale Problematik des Wohnens deutlich, weil...
 - die Inflation besonders Menschen trifft, die knapp über der Grundsicherung liegen. Deren reale Kaufkraft sinkt nun wieder trotz des Mindestlohns.
 - SGB II-Beziehende inzwischen einen Teil ihrer Grundsicherung für die Miete aufwenden müssen. Der Grund dafür ist, dass die im SGB II als angemessen festgelegte Miete nicht im gleichen Maß mit ansteigt.
 - Menschen mit geringen Einkommen oftmals in älteren Bestandswohnungen wohnen, die energetisch schlechter ausgerüstet sind. Sie sind damit im besonderem Maß von den steigenden Nebenkosten betroffen.
 - die steigenden Energiekosten Angst und Verunsicherung bei Menschen mit geringem Einkommen erzeugen.



2.2 Eigentumssegment

Veränderte Situation

- Die stark steigenden Bauherstellungskosten führen zu einem hohen Preisniveau bei Wohnungskaufangeboten.
- Die Finanzierungsbeschaffung für Wohnungseigentum ist innerhalb von kurzer Zeit schwerer geworden. Konkret heißt das:
 - Durch die Inflation sinkt die Kaufkraft der privaten Haushalte.
 - Gestiegene Zinsen für Baukredite verteuern Kreditaufnahme für Haushalte beim Wohnungskauf.
 - Banken fordern höhere Garantien. Für den Erhalt eines Kredites ist deswegen eine höhere Eigenkapitalquote erforderlich.
- Die steigenden Nebenkosten, deren voller Ausschlag erst für 2023 erwartet wird, erhöhen die monatliche Belastung der Haushalte zusätzlich.



Erwartete Folgen

- Die Bildung von Wohnungseigentum ist nur noch für höhere Einkommen und mit höherer Eigenkapitalquote finanzierbar.
- Schwellenhaushalte können unter diesen Bedingungen kein Wohnungseigentum mehr bilden.
- Es wird keine zeitnahe Trendumkehr erwartet (weitere Leitzinserhöhungen, keine sinkenden Baukosten).



2.3 Wohnungsbau

2.3.1 Bauträgergeschäft

Aktuelle Situation

- Die Rentabilität des Wohnungsbaus geht aufgrund der steigenden Kosten verloren, wenn diese Preissteigerungen nicht mehr an die Nutzenden weitergegeben werden können. Private Wohnungsbauunternehmen im Bauträgergeschäft verzeichnen keine Rendite mehr.
- Die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten für Bauträger wird deutlich erschwert, weil...
 - die Banken innerhalb von 3 Monaten ihre Einschätzungen zum Immobilienmarkt drastisch geändert haben. Sie preisen das gestiegene Risiko ein oder machen aktuell gar keine Bauträgerfinanzierung mehr.
 - für Finanzierungskredite jetzt höhere Eigenkapitalquoten und Vorverkaufsquoten gefordert werden (zum Teil zwischen 20 und 40% Vorverkaufsquote).
 - zu Projektbeginn viel mehr Eigenkapital vom Investor eingebracht werden muss, um diese Vorgaben erfüllen zu können. Das können nicht alle Bauträger leisten.

Erwartete Folgen

- Es werden Insolvenzen in der Bauunternehmensbranche erwartet.
- Die Verkaufsquoten der Wohnungsunternehmen werden abnehmen.
- Es wird mit längeren Verkaufszeiten für Wohnungseigentumsangebote gerechnet.
- Das Preisniveau wird aufgrund der Rahmenbedingungen allerdings auf hohem Niveau verbleiben.
- Neue Projekte, wie zum Beispiel im Hospital, können nur noch mit Fördermitteln realisiert werden.
- Alternativ bringen die Bauträger ihre Projekte bis zur Baugenehmigung, fangen aber nicht an zu bauen.

2.3.1 Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Aktuelle Situation

- Wohnungsgenossenschaften verfolgen in der Regel das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das war auch vor Beginn der Pandemie und des Ukraine-Kriegs im Neubausegment schwierig umzusetzen:
 - Fehlender Zugang für Genossenschaften zu bezahlbaren Grundstücken in Heidelberg (hohe Bodenpreise).
 - Engpässe in der Baubranche begannen bereits früher: Schon zwischen 2015 und 2020 gab es zu geringe Kapazitäten im Handwerksbereich. Die Pandemie und der Ukraine-Krieg haben die Situation nun noch verschärft und die Inflation in Gang gesetzt.
- Die Stadt Heidelberg hat sich angesichts des Klimawandels zu Klimaneutralität bis 2040 verpflichtet. Deswegen liegt der Fokus der Genossenschaften aktuell eher auf der Instandhaltung und Modernisierung des Bestands.



Erwartete Folgen

- Neubau bleibt für den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter schwierig, wenn bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.
- Aktuell werden über die Hälfte der Mieteinnahmen auf die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands verwendet. Dort wirken aber die aktuellen Preissteigerungen und der Handwerkerangel ebenso.
- Trotz des Renditeverzichts in der genossenschaftlichen Struktur kostet die Modernisierung mindestens 1.200 Euro pro Quadratmeter. Damit sind nach der Modernisierung Mietsteigerungen in der Neuvermietung der Bestandswohnungen unerlässlich.

2.3.1 Kommunalen Wohnungsbau / GGH

Aktuelle Situation

- Preisgedämpfter Wohnungsneubau war auch schon vor den aktuellen krisenhaften Entwicklungen eine Herausforderung. Dafür war eine Quersubventionierung nötig.
- Bisher war die Quersubventionierung durch eigene Bauträgergeschäfte möglich. Eine andere Möglichkeit waren gemeinschaftliche Entwicklungsmodelle. Das heißt, die GGH schließt sich mit anderen Bauträgern zusammen, die in einen Quersubventionierungstopf einzahlen. Dieses Modell der Quersubventionierung funktioniert nicht mehr, weil Bauträgergeschäfte keine ausreichende Rendite mehr erwirtschaften können.
- Problematisch ist auch die Unverlässlichkeit der Politik auf Bundes- und Landesebene bei den Förderprogrammen. Bund und Länder müssen hier wieder geeignete Rahmenbedingungen schaffen.



Erwartete Folgen

- Eine verlässliche Kalkulation von Bauprojekten ist bei aktuellen Preisschwankungen und durch unverlässliche Förderkulissen kaum möglich.
- Unter den aktuellen Bedingungen kalkulierte Neubauprojekte ergeben Neubaumieten, die einer 45 bis 55%igen Mietbelastung vom Einkommen für die Haushalte entsprechen.
- Die GGH hat aktuell noch viele laufende und geplante Wohnungsbauprojekte. Diese werden alle noch wie vorgesehen realisiert.
- Allerdings wird die GGH ab 2025/26 in Klausur gehen müssen, welche künftigen Projekte noch umsetzbar sind.

2.4 Fazit

Womit müssen wir sowohl im Wohnungsbau als auch auf dem Wohnungsmarkt in den kommenden zwei Jahren rechnen?

- Der Wohnungsneubau wird zurückgehen.
- Die Mieten steigen im Bestand wie bei Neubau.
- Die Zinsentwicklung wird zunächst noch weiter ansteigen, denn es wird für die kommenden Monate eine weitere Erhöhung des Leitzinses durch die EZB erwartet.
- Auch für die Preisspirale der Baumaterialien ist wahrscheinlich das Ende noch nicht erreicht. Die Herstellung von Baumaterialien ist sehr energieintensiv. Wenn demnächst die langfristigen Energielieferverträge der Bauunternehmen auslaufen, dann muss z.B. Gas zu den aktuellen Preisen (Spotmarkt) eingekauft werden. Zu diesem Zeitpunkt wird noch einmal ein sprunghafter Anstieg der Baumaterialienpreise erwartet. Ob sich das Preisniveau vielleicht einpendelt oder gar wieder zurückgeht wenn die Nachfrage sinkt (weniger Neubauaktivitäten), bleibt abzuwarten.
- Dennoch werden die Herstellungskosten für Neubau weiter auf hohem Niveau bleiben.

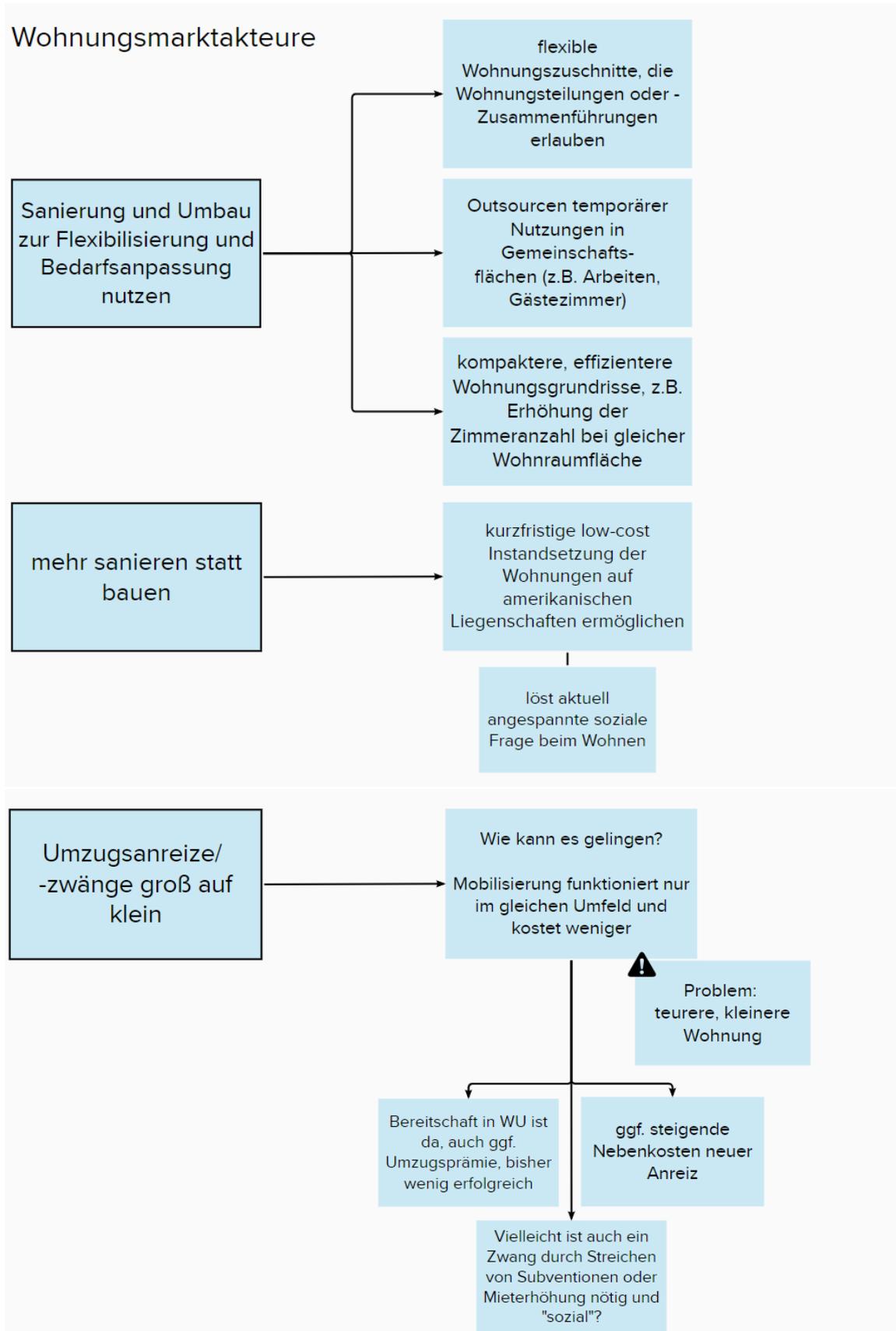


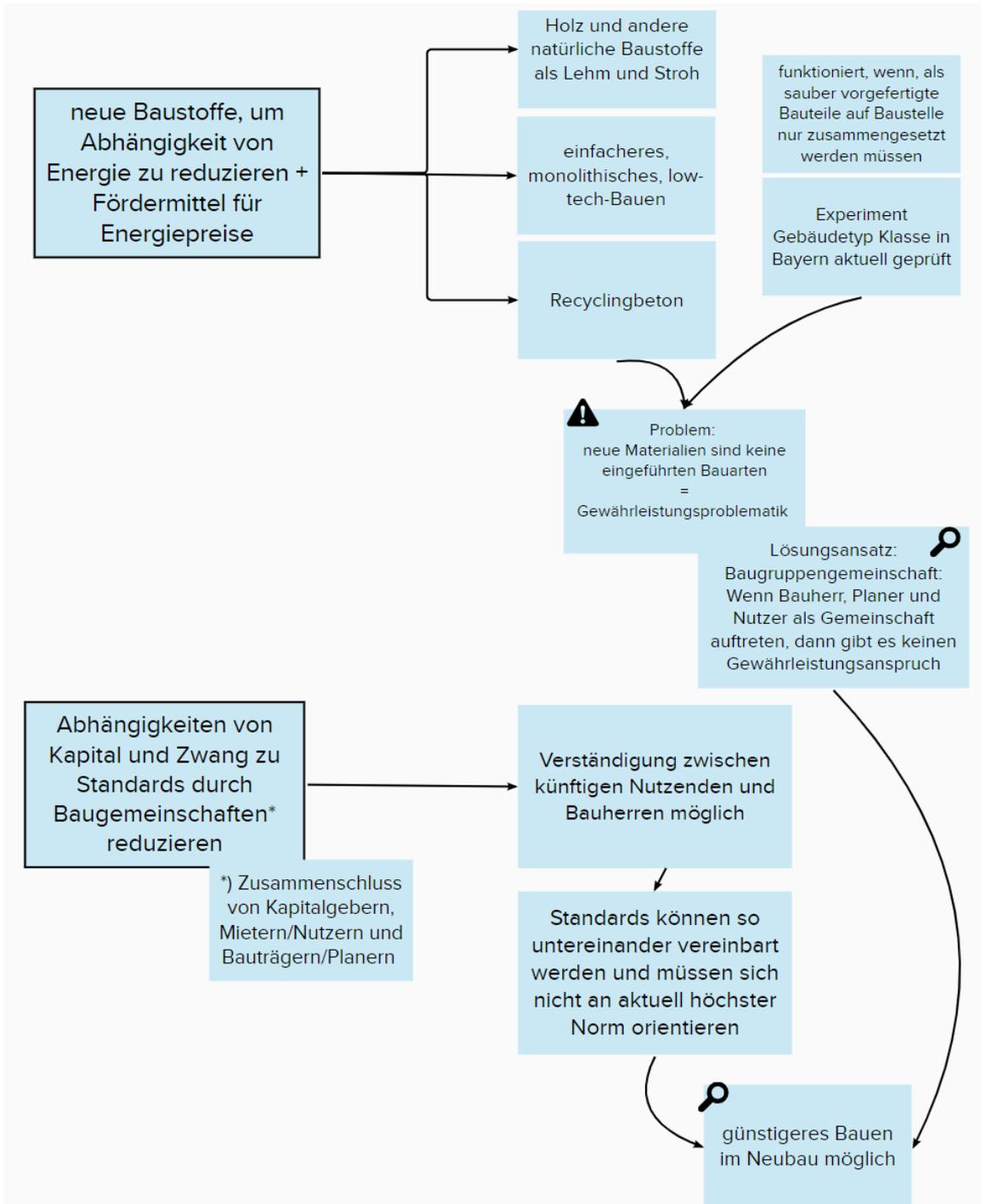


3. Handlungsoptionen/ Handlungsmöglichkeiten

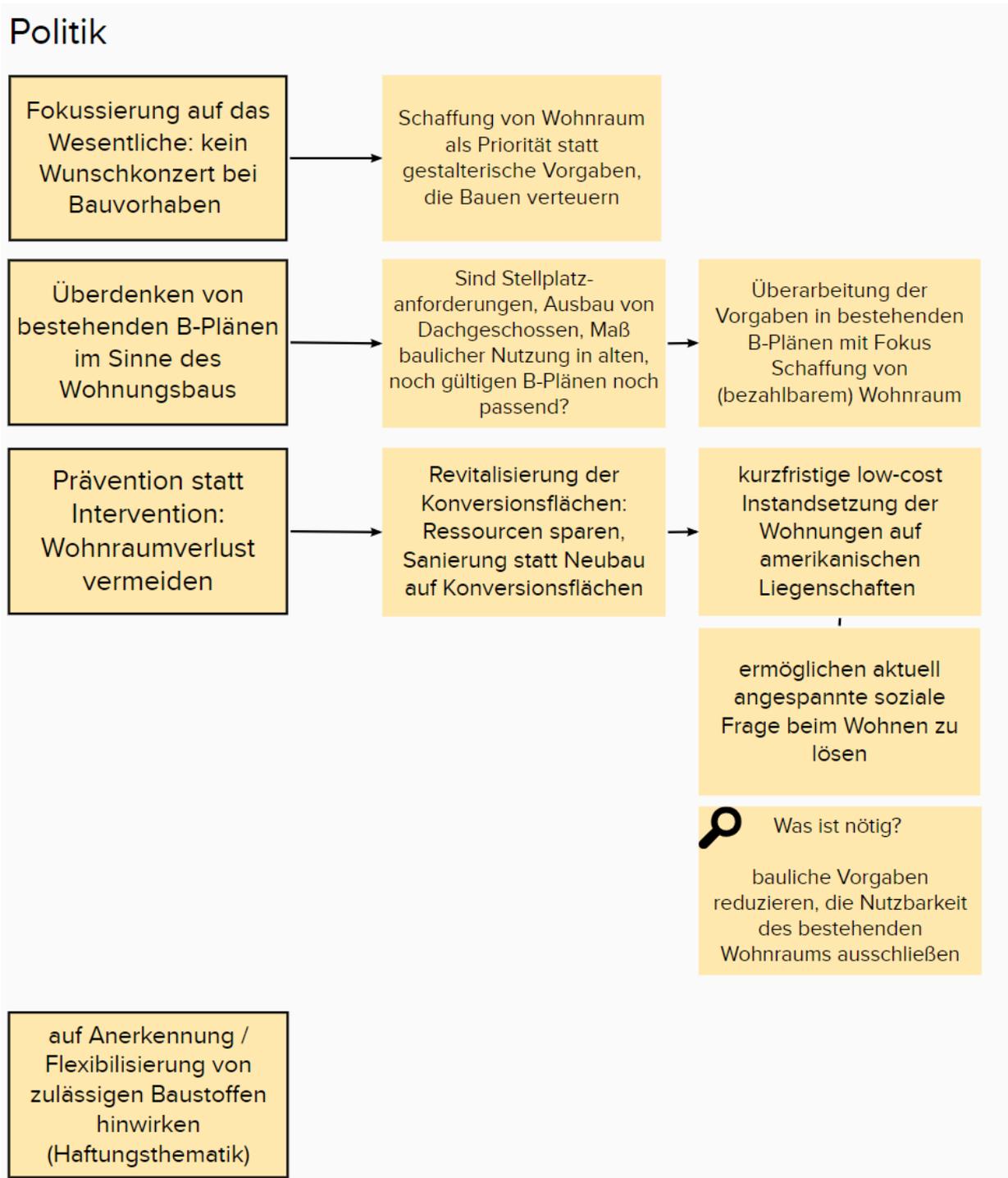
In einem Rollenspiel erarbeiten die Teilnehmenden anschließend Handlungsmöglichkeiten für die Wohnungsmarktakeure, die Politik und die Verwaltung. Diese werden anschließend im Plenum vorgestellt und diskutiert.

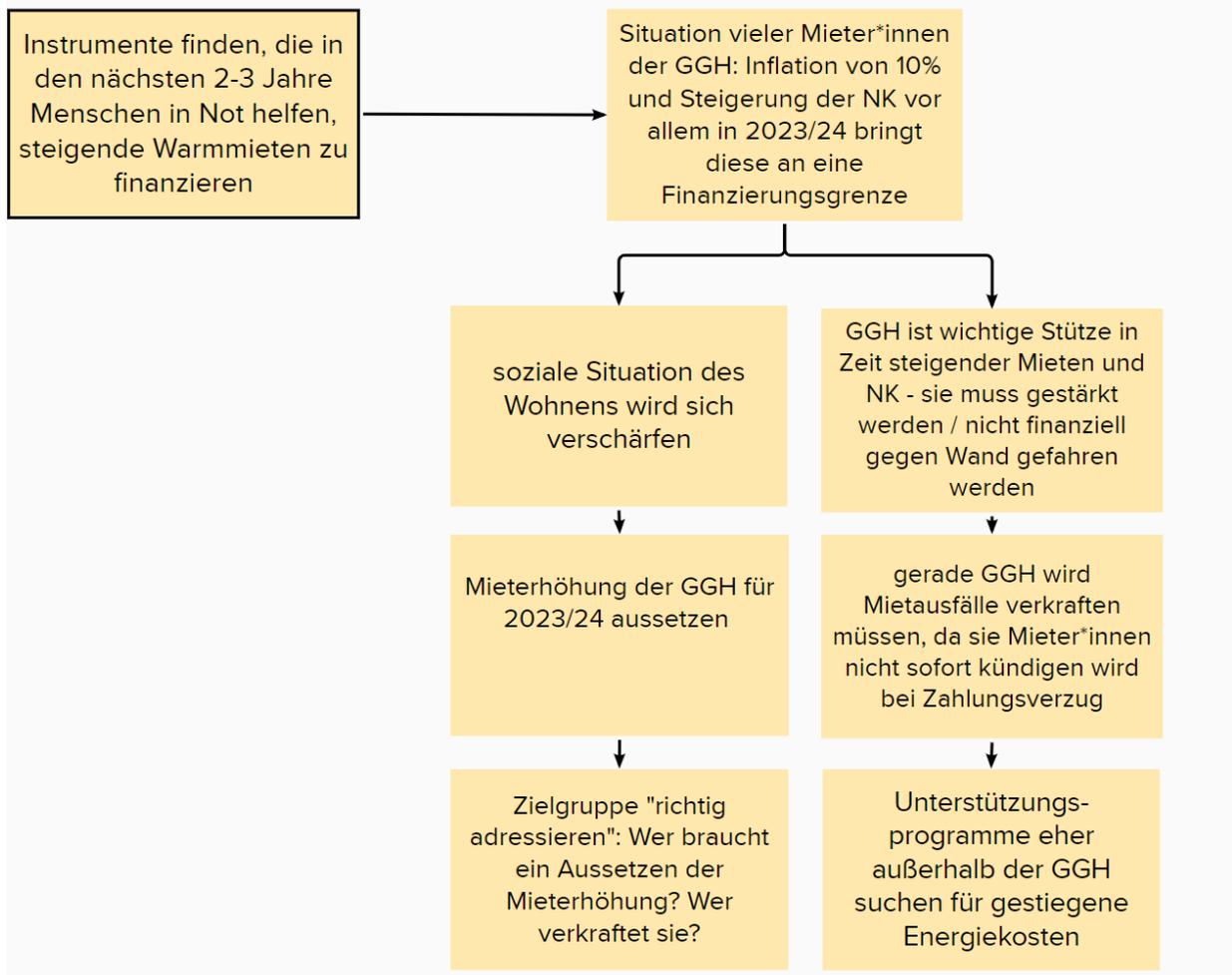
3.1 Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsmarktakeure



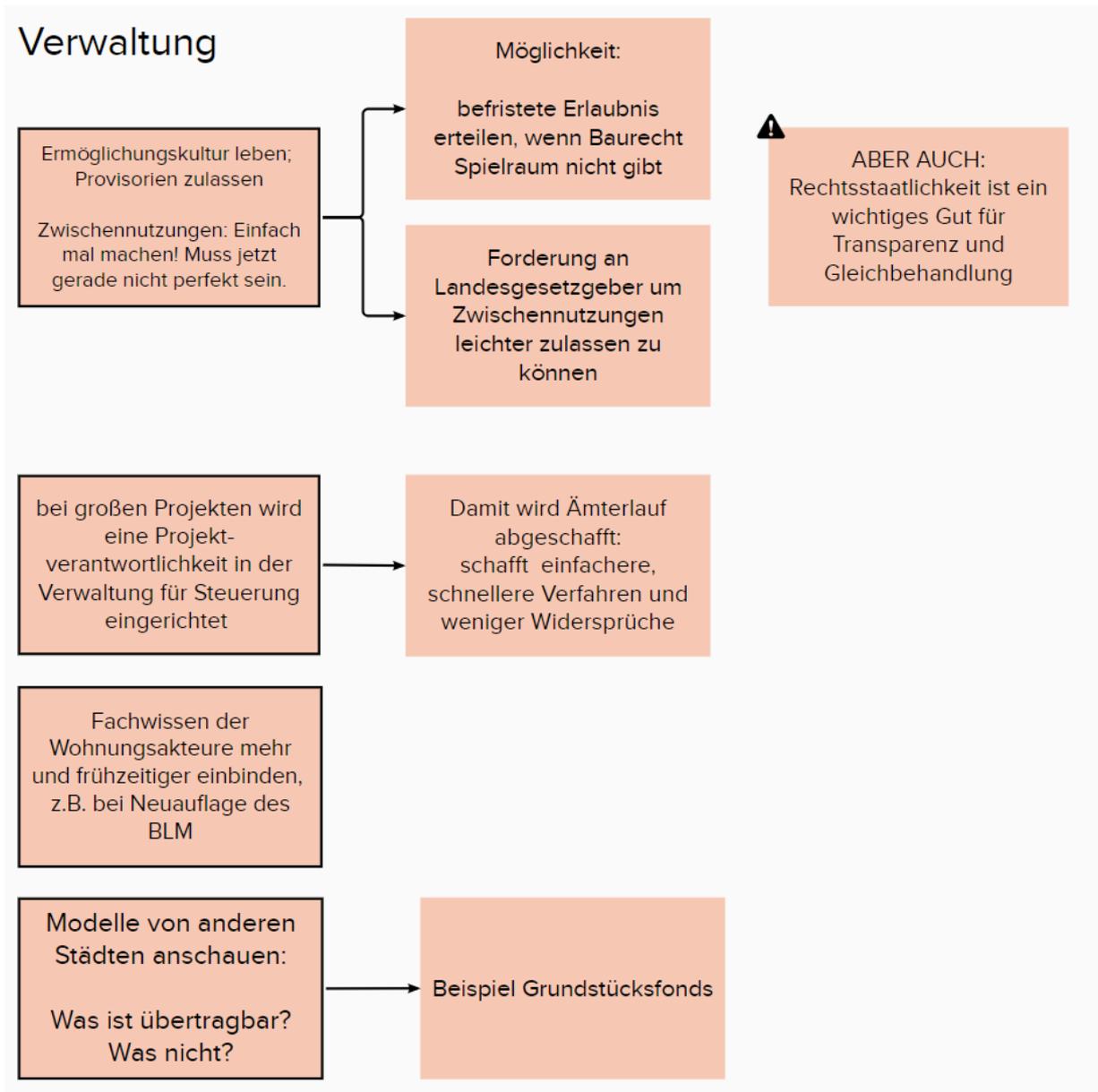


3.2 Handlungsmöglichkeiten für die Politik





3.3 Handlungsmöglichkeiten für die Verwaltung



Resümee Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck

Herzlichen Dank an alle Teilnehmenden für diesen diskussionsreichen Abend! Ich persönlich nehme heute Abend etwas mit. Ein Perspektivwechsel tut immer gut. Da kommt man zu dem Schluss, dass Mieterhöhung sozial sein kann, aber die Miete mal nicht erhöhen auch ein Gebot der Stunde sein kann.

Es zeigt sich außerdem, dass nicht jeder noch sein Lieblingsthema in ein Bauvorhaben reintragen sollte. Vielmehr ist es an der Zeit, sich auf das Wesentlichste zu fokussieren. Da ist noch Luft nach oben.

Aber ich glaube, das wird uns in der aktuellen Situation beides nicht retten.

Was passiert normalerweise in jeder guten Krise? Man rückt näher zusammen. Bisher haben wir uns öfters im Kleinklein verhakt. Aber jetzt geht's wirklich um das große Ganze.

Ich glaube es hilft ein bisschen mehr Solidarität und auch mal fünf grade sein lassen – das ist meine Hoffnung. Irgendwo in der Mischung dieser Zutaten, könnte ein Lösungsansatz gefunden werden, der natürlich nicht für die Allgemeinheit gelten kann. Aber Einzelfallbetrachtungen und temporäre Lösungen können uns jetzt helfen. Wir sollten noch mal nach der Bodenfrage schauen. Wie können Vorkaufsrechte helfen, aus der Preisfalle herauszukommen? Das ist natürlich ein Eingriff ins Eigentumsrecht, aber das hat uns der Bundesgesetzgeber an die Hand gegeben (in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten). Auch das kann ein Thema sein, das in Heidelberg an der ein oder anderen Stelle eine Lösung sein kann.

Wir werden hier in Heidelberg die globalen Rahmenbedingungen nicht ändern können. Aber das Zusammenrücken und diese vielen kleinen Bausteine, die wir diskutiert haben, können uns vielleicht doch ein wenig weiterhelfen. Ich hoffe, wir gehen diesen Weg gemeinsam.





Quellenverzeichnis

Seite 5:

<https://weather.com/de-DE/wissen/klima/news/2019-09-11-ein-drittel-der-deutschen-halten-klimawandel-fur-das-aktuell>

<http://www.bundesheer.at/organisation/gattung/panzer.shtml>

<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/maskenhersteller-produktion-corona-covid-insolvent-inzidenz-maskenpflicht-schutzmasken-china-101.html>

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Veranstaltung und Dokumentation

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Fotos

Hermann Mayer

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21530
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de