

Heidelberg



9. Dialogforum Wohnen am 11. Oktober 2022

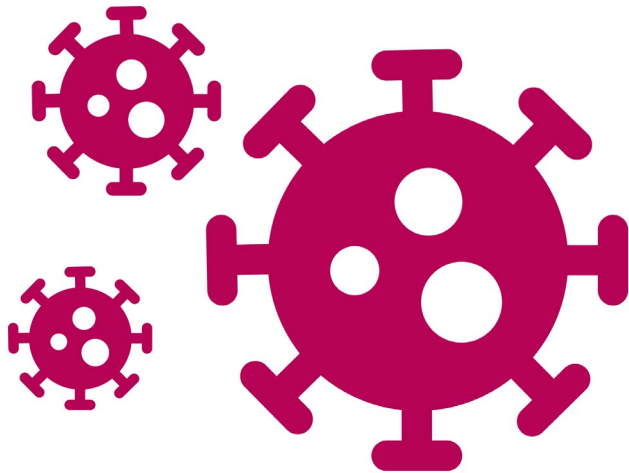
# Die Vielzahl der Krisen Welche Wege sollten wir gehen?

Jürgen Odszuck, Erster Bürgermeister

[www.heidelberg.de](http://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?

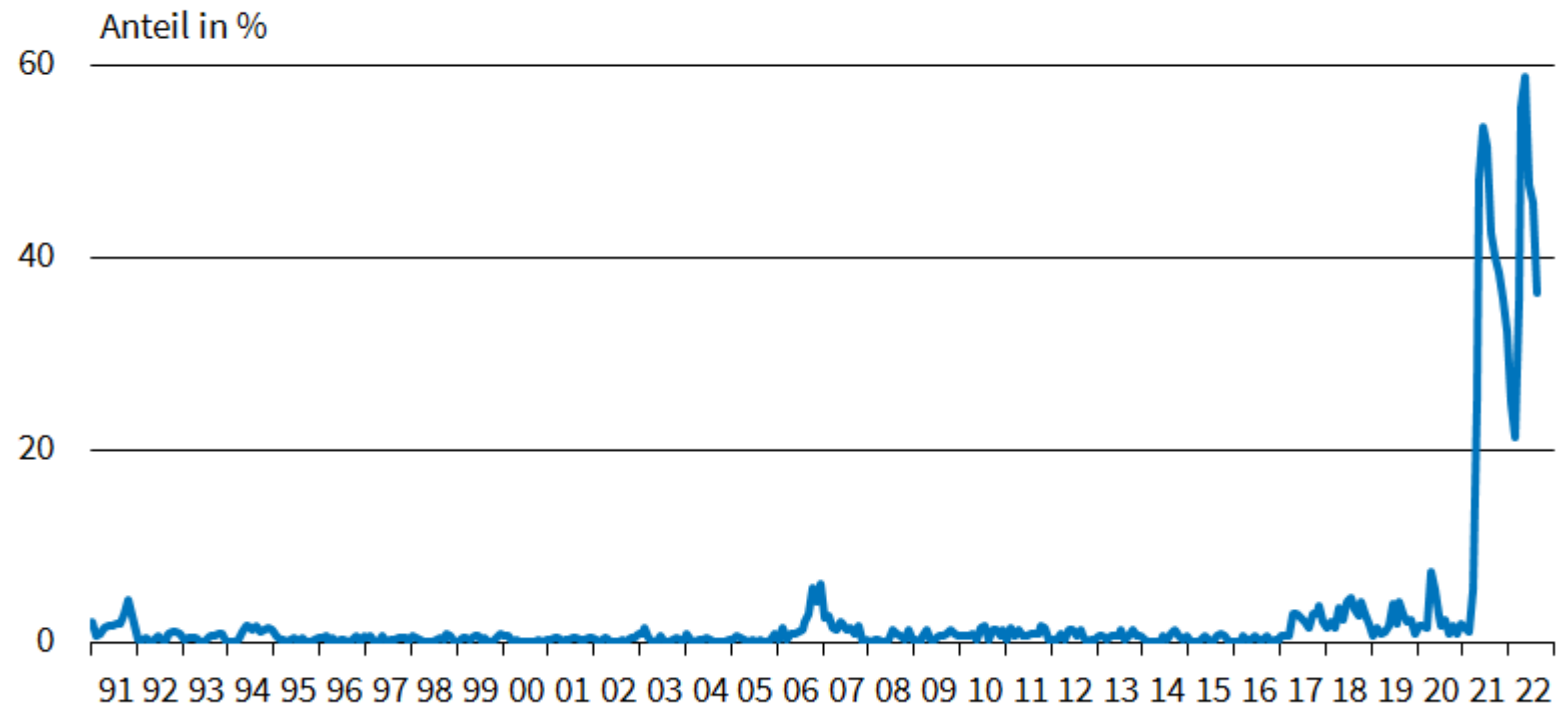
- Stahl / Stahllegierungen (30% aus RUS, UA, BY)
- Roheisen (40% aus RUS, UA, BY)
- Bitumen (30% aus RUS)
- Holz
- Dämmmaterialien

Quelle  
BWI7-70437/9#4

RUS- Russland  
UA - Ukraine  
BY - Belarus

# Konjunkturumfrage zur Entwicklung der Materialengpässe

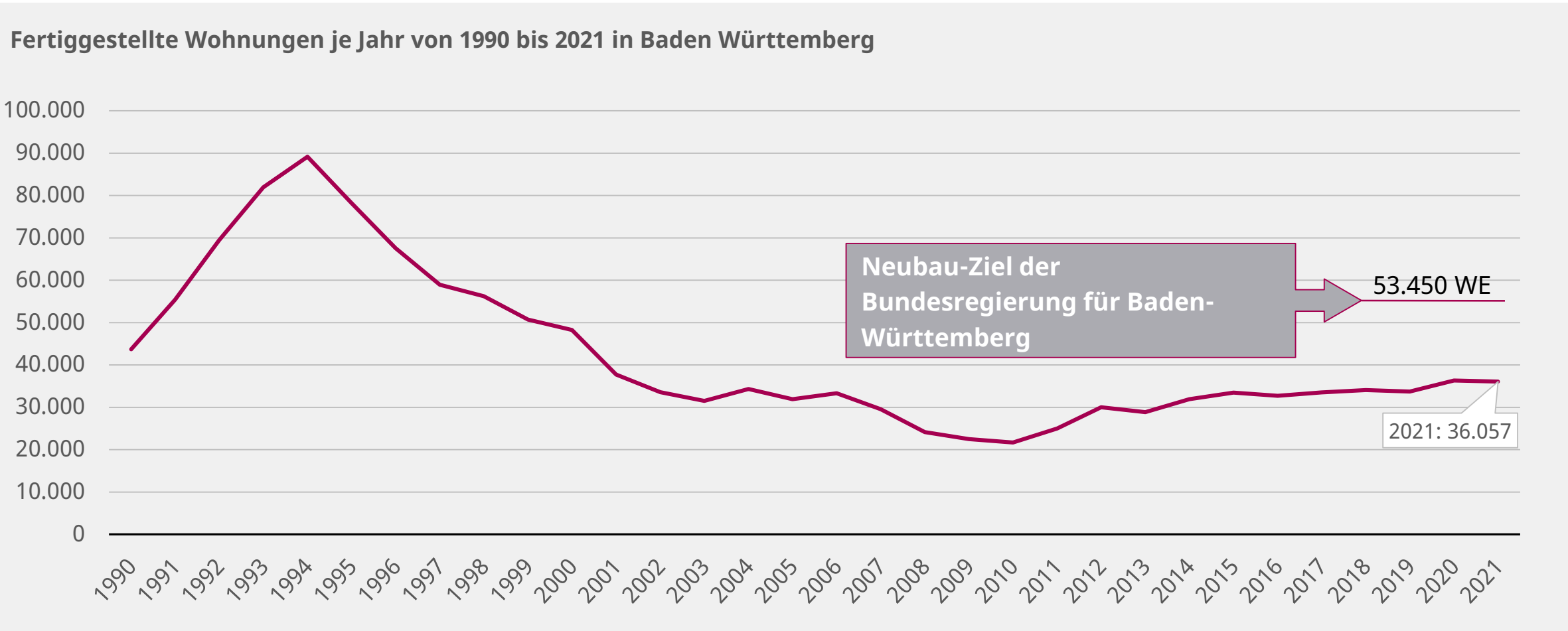
## Materialengpässe im Wohnungsbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2022.

© ifo Institut

# Entwicklung des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg



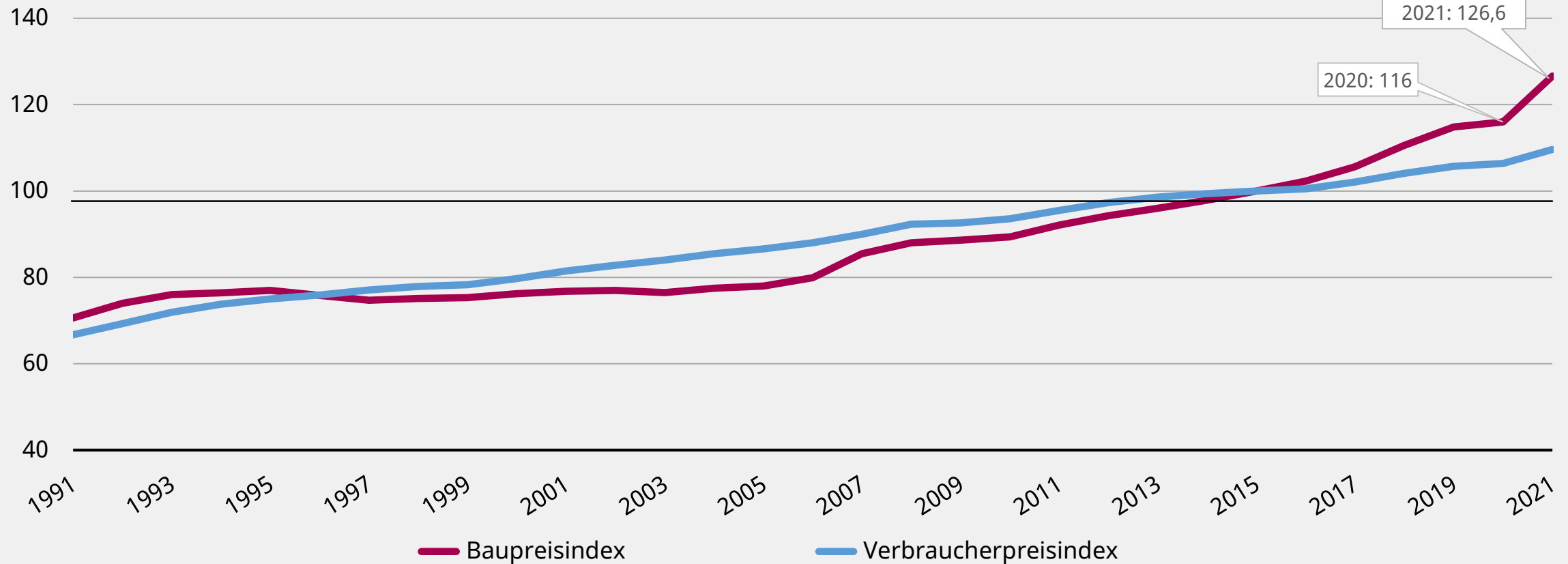
Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

# Entwicklung der Bauleistungspreise insgesamt seit 1990

## stärkster Anstieg in 2021 seit 30 Jahren

Baupreisindex und Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg zwischen 1990 und 2021

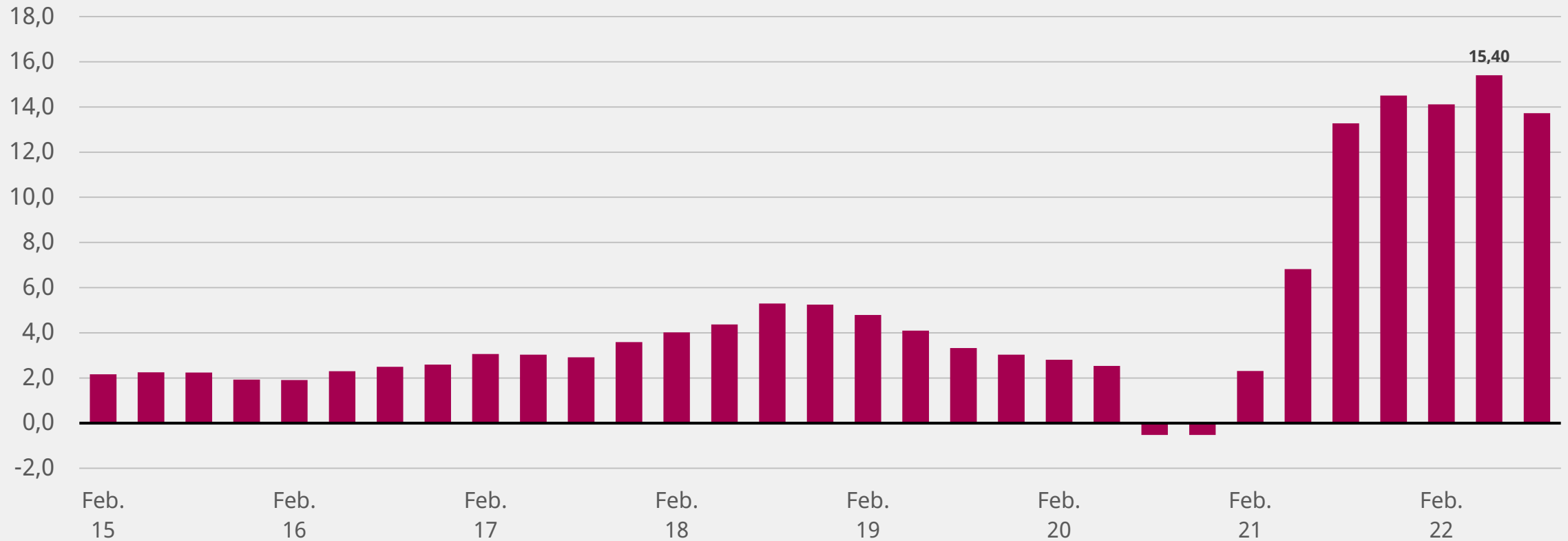
(Basis 2015 = 100)



# 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)

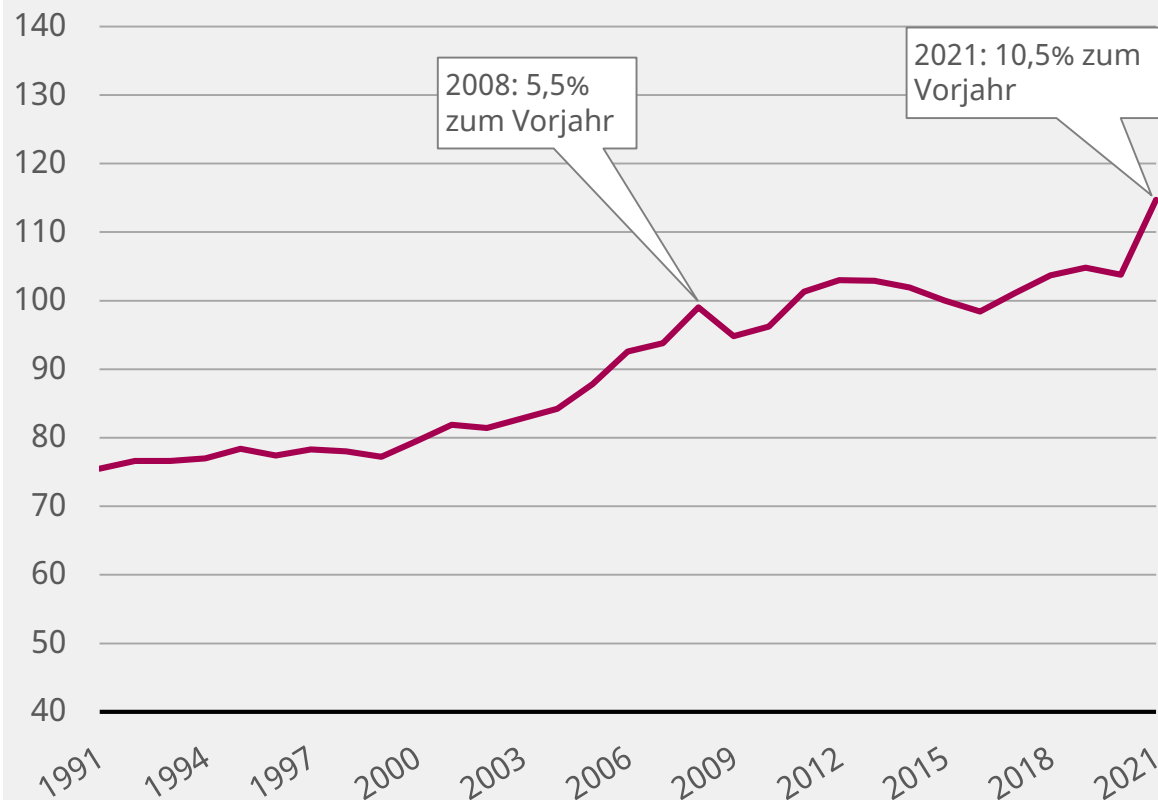


Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

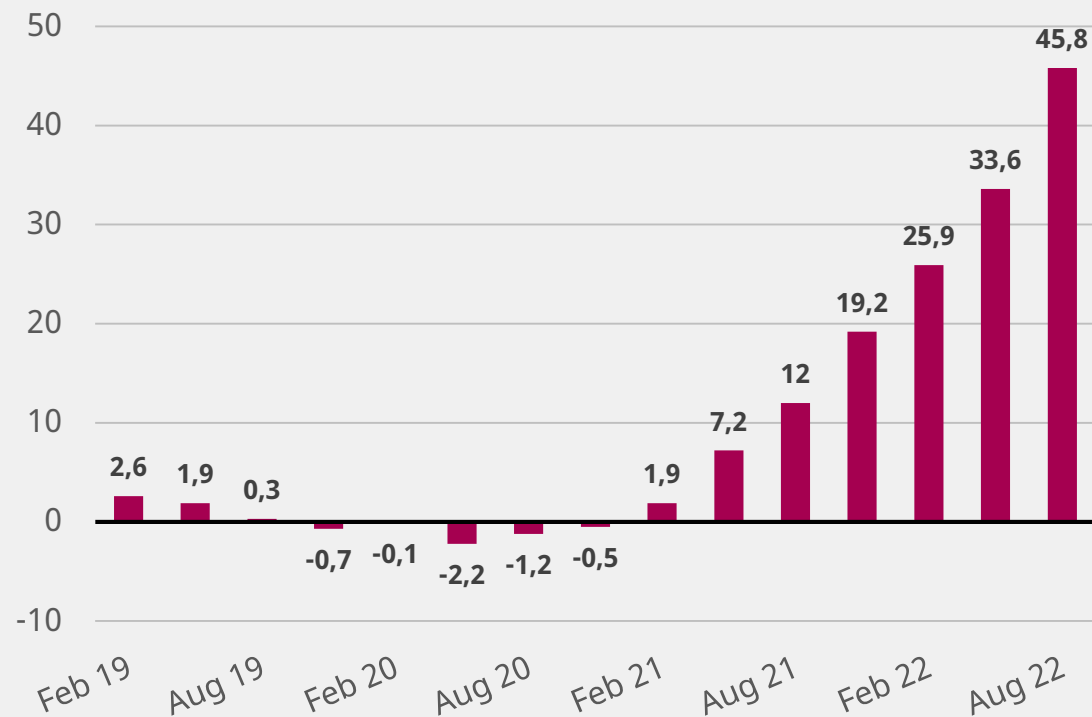
# Erzeugerpreisindex zeigt Anstieg der Materialpreise

## Exponentielles Wachstum seit Februar 2021

Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte für Deutschland  
(Basis 2015 = 100)



Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte:  
Veränderungsrate zum Monat des Vorjahres in %  
für Deutschland

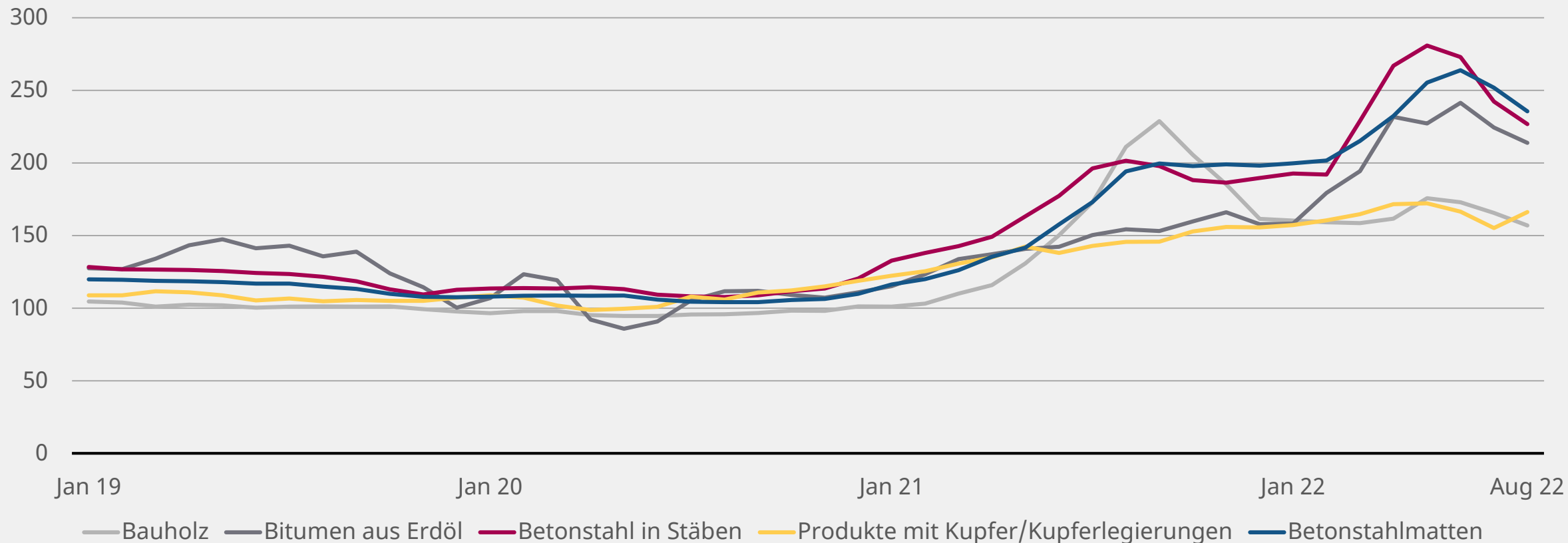




# Fokus: Preisentwicklungen bei Bauholz, Bitumen, Betonstahl und Kupferprodukten

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

(Basis 2015 = 100)

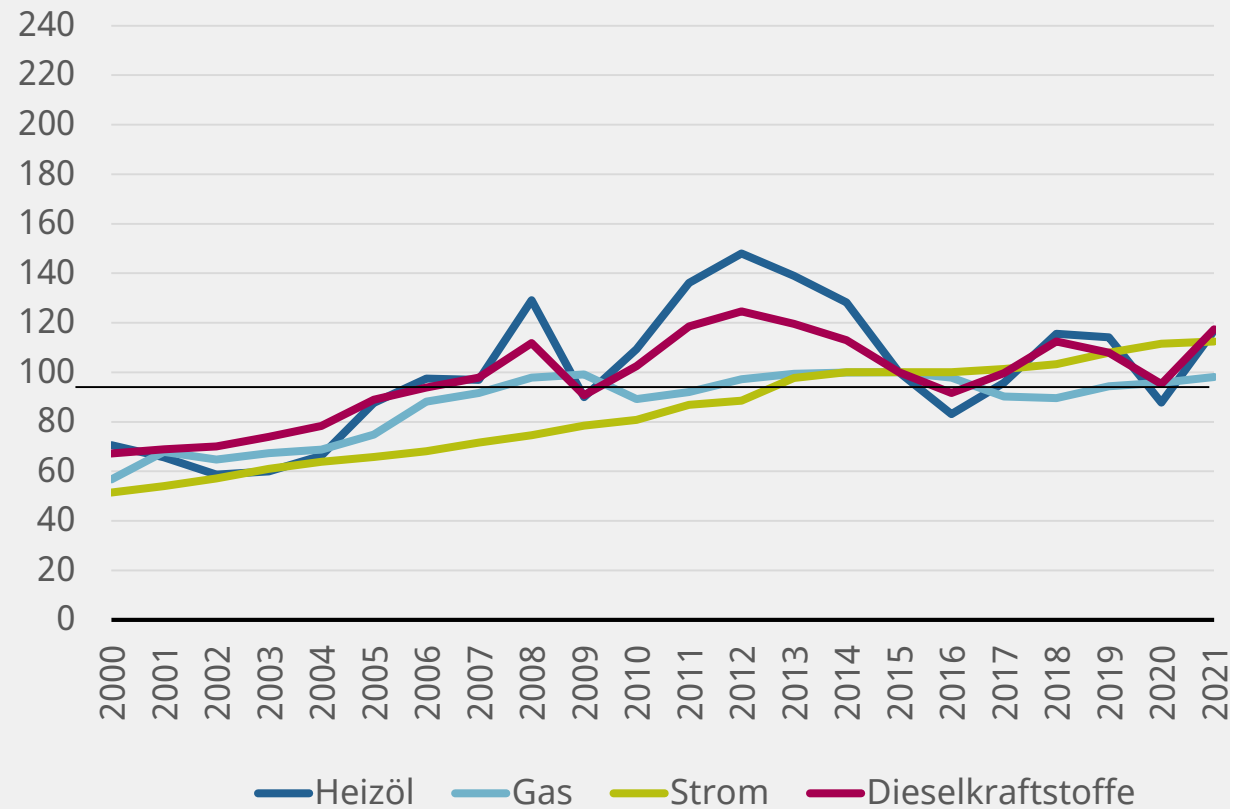


Quelle Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

# Energiekosten steigen an

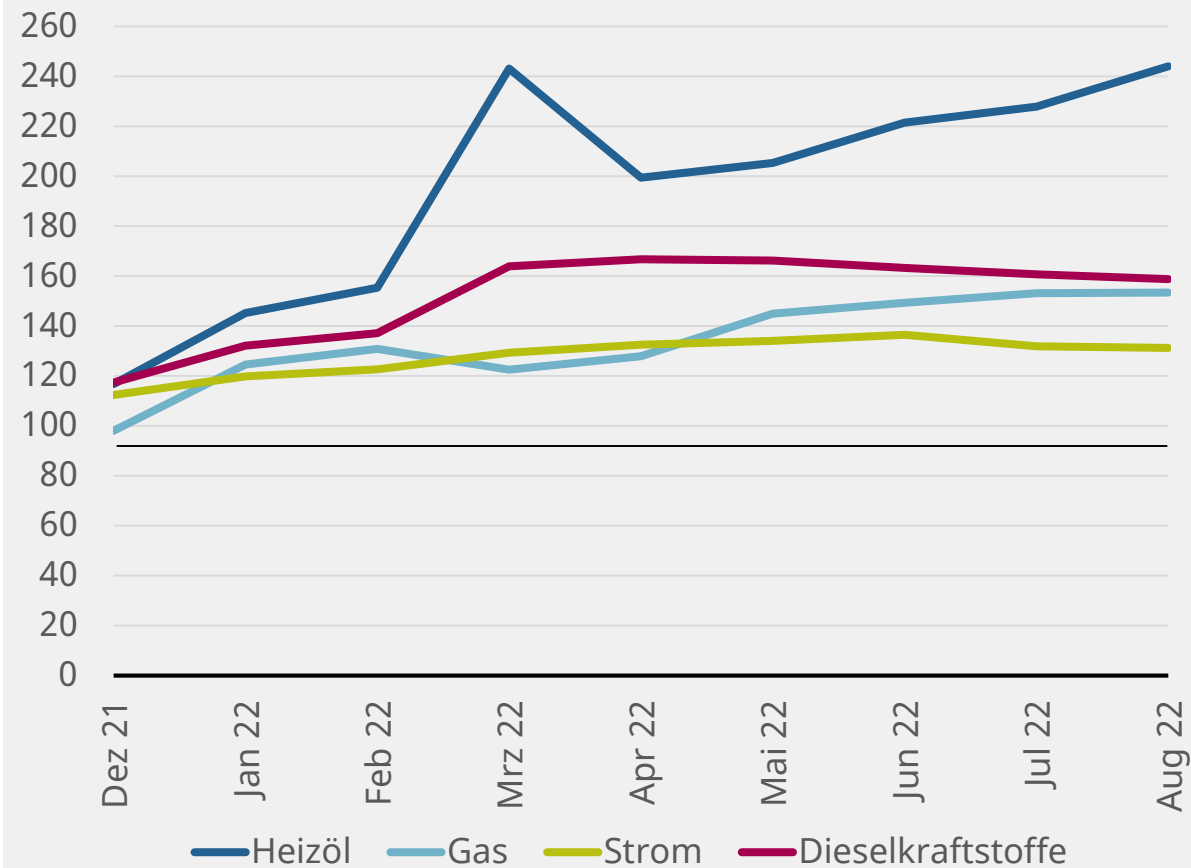
## Energiepreisindex in Baden-Württemberg in Jahren von 2000 bis 2021

(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

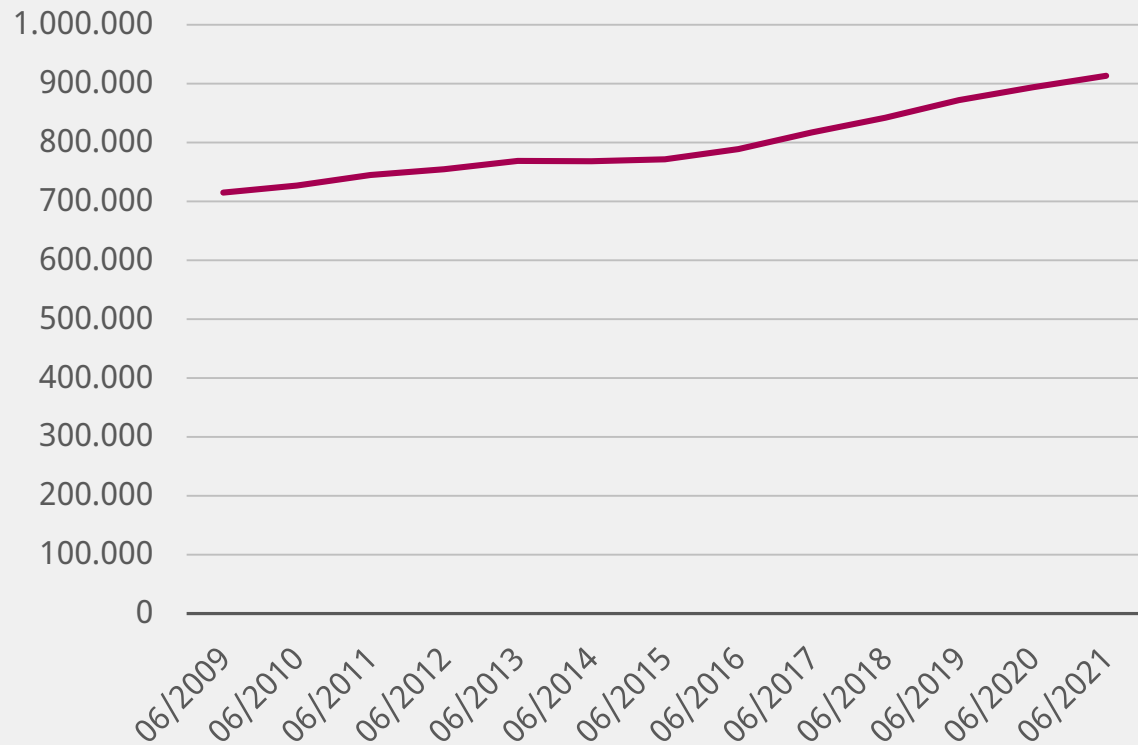


Quelle Deutsche Bundesbank, Indikator BBKRT.Q.DE.N.P.PP1.PP300.R.I

# Entwicklung der Beschäftigten und offenen Stellen im Baugewerbe

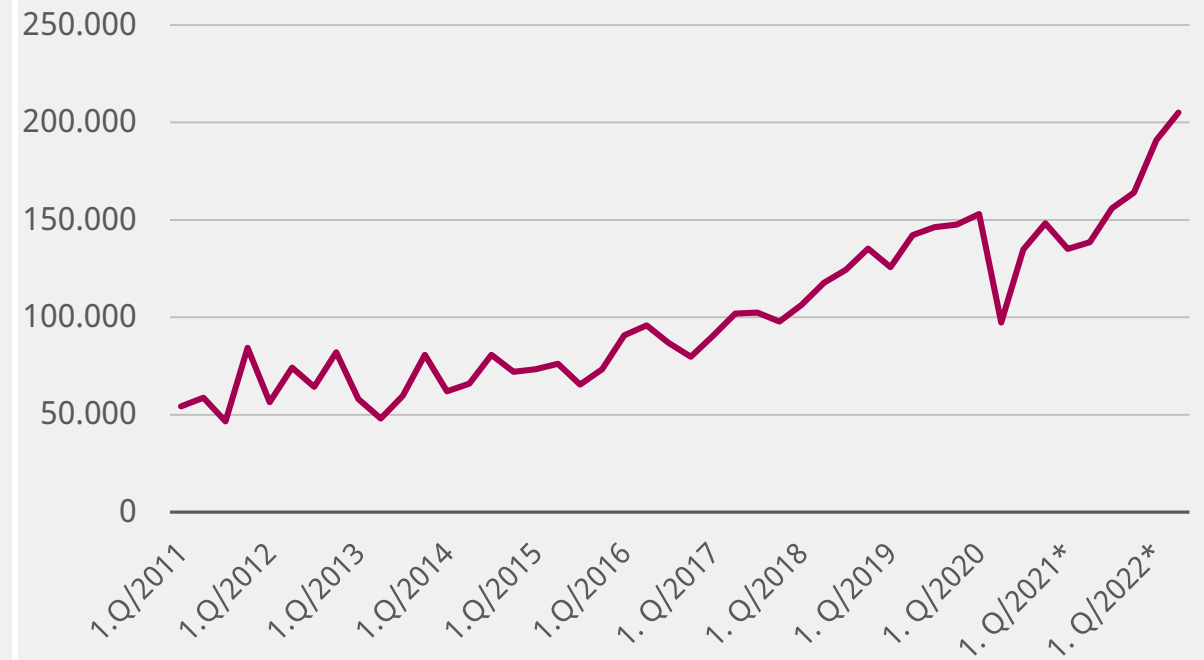
## Fachkräftemangel verschärft sich

Anzahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe in Deutschland zwischen 2009 und 2021



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

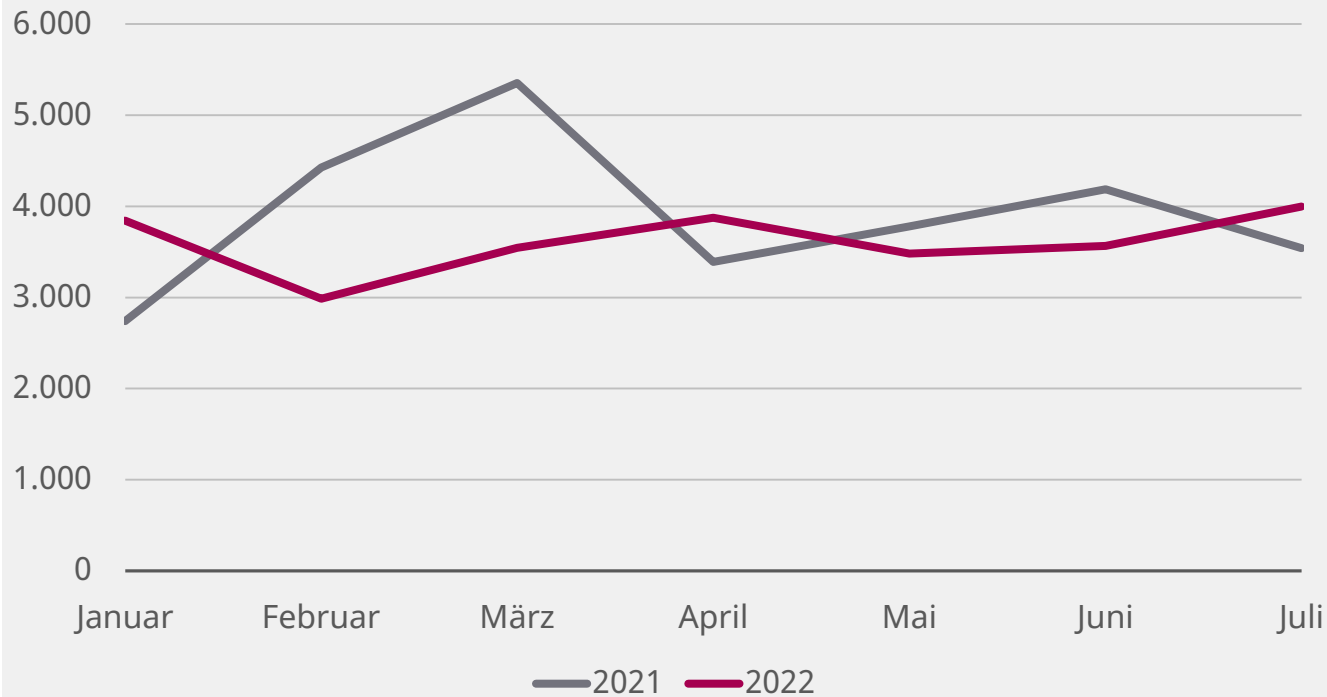
Offene Stellen im Baugewerbe in Deutschland 2011 bis 2022



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)

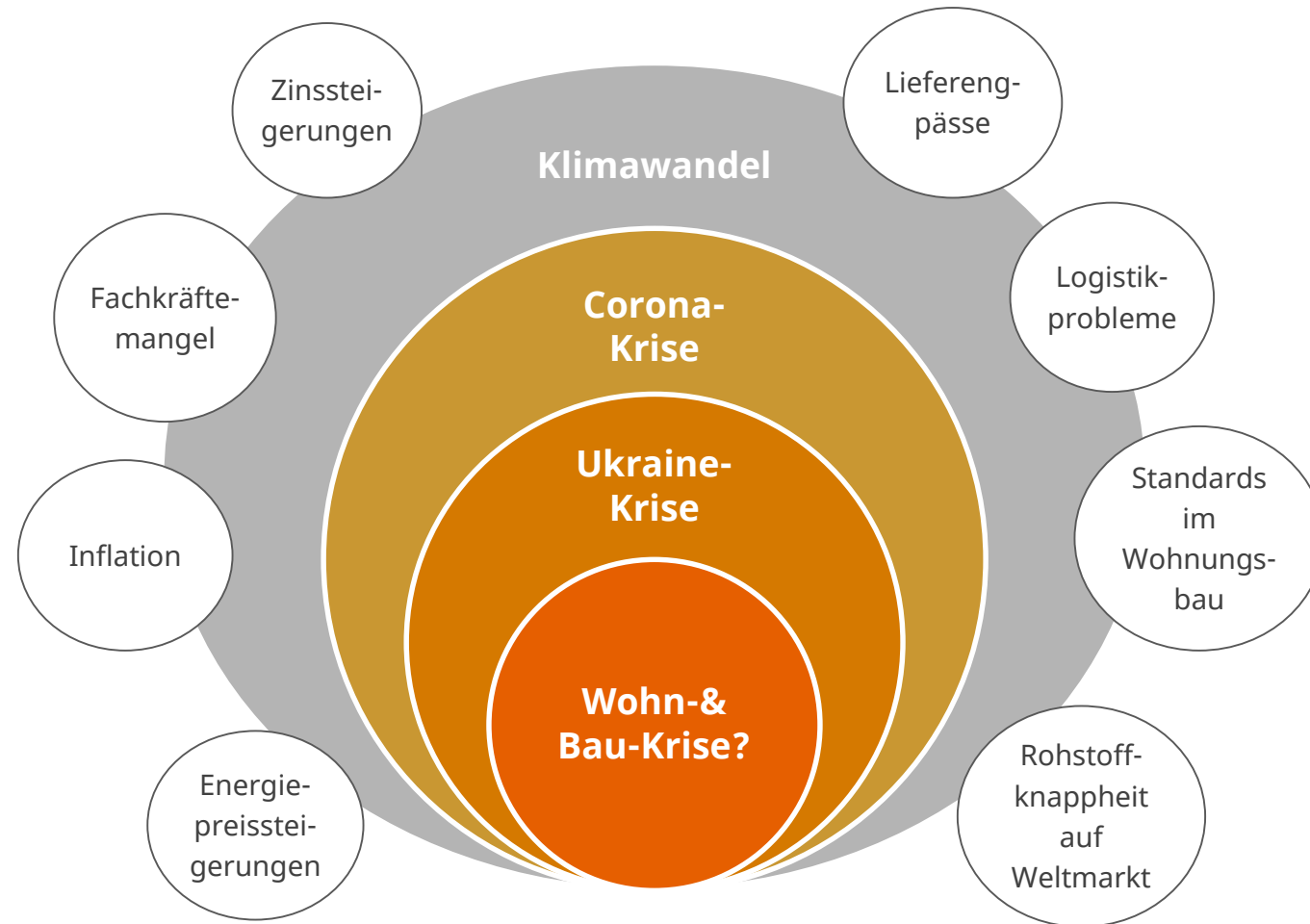


- Baden-Württemberg:  
Veränderung zum Vorjahr (Jan-Jul):  
- 8,4%
- Deutschland:  
Veränderung zum Vorjahr (Jan-Jul):  
- 2,1%

**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

