

Vom Krisengewinner zum Sorgenkind?

EINE AKTUELLE AUSWERTUNG DES WOHNIMMOBILIENMARKTES IM
LICHTE DES UKRAINEKRIEGS

Der unnachgiebig voranschreitende Klimawandel, die sich bereits im dritten Jahr befindende Corona-Pandemie und seit Anfang dieses Jahres der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine – multiple Krisenfaktoren bestimmen derzeit das gesellschaftliche Leben und die ökonomischen Aktivitäten hierzulande wie seit vielen Jahren nicht mehr – mit ungewissem Ausgang.

Insbesondere der Krieg in der Ukraine, dessen Ende auch im August 2022 nicht abzusehen ist, hat nicht nur zu einer Zäsur in der bestehenden europäischen Friedensordnung geführt, sondern durch den Erlass umfangreicher Sanktionen und der damit verbundenen deutlichen Einschränkung der Handelsbeziehungen auch einen Wirtschaftskrieg zwischen Russland und dem geopolitischen Westen entfacht. Die Folge sind sprunghaft steigende Preise u. a. für Energie und Baumaterialien, die sowohl den Wohnungsneubau und die (energetische) Gebäudesanierung als auch Selbstnutzende sowie Mieterinnen und Mieter mit Blick auf die steigenden Wohnnebenkosten vor (finanzielle) Herausforderungen stellen. Diese Gemengelage führt dazu, dass sowohl die Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen als auch das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor (Stichwort: klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045) umfangreiche Investitionen erfordern. Gewaltige Anstrengungen aller Akteure auf dem Sektor des Immobilien- und Wohnungsmarktes sind gefragt.

Im vorliegenden Beitrag werden zunächst die aktuellen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten skizziert und zentrale Einflussfaktoren für die sich abzeichnende Wende auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Wohneigentum beleuchtet. Anschließend wird ein Blick auf die Krisenfolgen für das Baugeerbe und die Wohnraumversorgung geworfen.

Der 24. Februar 2022, der Tag an dem der militärische Angriff Russlands auf die Ukraine begann, kann in vielerlei Hinsicht als Zäsur beschrieben werden. Er hat nicht nur die Missstände der vergangenen Jahrzehnte hinsichtlich der deutschen Energie-, Sicherheits-, und Verteidigungspolitik schonungslos

offengelegt. Er hat ebenso die durch internationale Produktions- und Lieferketten bestehende hohe Abhängigkeit Deutschlands von Ländern offenbart, die die Handelsbeziehungen strategisch für ihre eigenen geopolitischen Interessen einzusetzen wissen. Zwar konnte Deutschland auch dank der günstigen Rohstoffe aus Russland und der seit dem Fall des Eisernen Vorhangs eingefahrenen Friedensdividende einen starken konjunkturellen Aufschwung erfahren. Angesichts des massiv steigenden Preisniveaus in Folge des Ukrainekriegs, den damit verbundenen Kaufkraftverlusten, den ökonomischen Nachwehen der Corona-Pandemie und nicht zuletzt vor dem Hintergrund des übergeordneten Ziels, den (Wohn-) Gebäudebestand an die Klimaziele auszurichten, kommt es derzeit aber zu einer Kumulation von Kriseneffekten, die eine sozial gerechte, nachhaltige und den zukünftigen Anforderungen entsprechende Wohnraumversorgung vor große Herausforderungen stellt.

Trendwende auf dem Wohnungsmarkt – getrübt Ausblick

Blick zurück

Der Wohnungsmarkt hat sich in der Corona-Pandemie bis zum ersten Quartal 2022 als äußerst robust und krisenfest erwiesen. So konnten mit umfangreichen wohnungs- und wirtschaftspolitischen Interventionen Corona-bedingte ökonomische, soziale und gesellschaftliche Verwerfungen zumeist abgewendet und ein Übergreifen der Wirtschaftskrise auf die Wohnraumversorgung verhindert werden. Auch der Wohnimmobilienmarkt konnte in seiner Gesamtschau den seit rund zehn Jahren andauernden Wachstumstrend fortsetzen, wie ein Blick auf die Preis- und Mietentwicklungen verdeutlicht. So waren nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes die Preise für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien in der Zeit vom ersten Quartal 2021 bis zum ersten Quartal 2022 im bundesdeutschen Mittel um 12,3 Prozent gestiegen. Bereits im ersten Corona-Jahr 2020 war eine ungebrochen hohe Steigerungsrate des Häuserpreisindex in Höhe von 9,3 Prozent zu verzeichnen gewesen (vgl. Abb. 1) [Destatis 2022a]. Das Statistische Bundesamt macht zudem deutlich, dass sich die hohen Preissteigerungen nicht auf die TOP 7-Metropolen beschränkten, sondern auch dünn besiedelte ländliche Kreise betroffen waren. Die

überdurchschnittlichen Preissteigerungen beliefen sich in diesem Gebietstyp im vierten Quartal 2021 bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf +15,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und bei Eigentumswohnungen auf +13,2 Prozent (Destatis 2022b). Insbesondere Veränderungen in der Arbeitswelt, forciert durch das Voranschreiten der Digitalisierung im Zuge der Corona-Pandemie (Stichwort: standortungebundenes Arbeiten), sowie das hohe Preisgefälle im Eigentumssegment zwischen den nachgefragten Ballungsräumen und den ländlichen Gebieten dürften zu der hohen Preisdynamik in einigen Regionen fernab der urbanen Zentren beigetragen haben. Angesichts dieser Entwicklungen wurde der Wohnsektor von Beginn der Corona-Pandemie Anfang des Jahres 2020 bis ins Jahr 2022 hinein gemeinhin als Krisengewinner bezeichnet.

Verändertes Nachfrageverhalten auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten

Die bis ins erste Quartal 2022 hineinreichende ungebrochene Nachfrage nach Wohneigentum bestätigt die hohe Attraktivität des Wohnimmobilienwerb, sowohl als Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung in Folge der Corona-Krise. Waren in dieser Zeit vor allem die unsicheren Zukunftsperspektiven – auch

mit Blick auf Wohnfrage und Vermögensbildung – die Treiber der hohen Nachfrage, kommen seit der zweiten Jahreshälfte 2021 zunehmend die hohe Inflationsdynamik und der damit verbundene „run“ auf materielle Realgüter (Stichwort: die Immobilie als das vermeintlich inflationsgeschützte ‚Betongold‘) und schließlich seit Beginn des Jahres 2022 „Torschlusskäufe“ (empirica 2022), getrieben durch die Angst vor stark steigenden Finanzierungskosten, hinzu. Vorzieheffekte können auch die Bausparkassen und die Baufinanzierungsvermittler bestätigen, die auf eine in den Anfangsmonaten dieses Jahres deutlich gestiegene Nachfrage nach Baukrediten hinweisen. So meldet die Landesbausparkasse Bayern einen Anstieg der zugesagten Kreditvolumina in den ersten vier Monaten 2022 in Höhe von +70 Prozent, auch die LBS West verzeichnet einen deutlichen Anstieg von +50 Prozent (Blechner 2022).

Die neuen Motive für die Eigentumsbildung sind allerdings zugleich auch ein Anzeichen für eine sich drehende Stimmung auf den Wohn- und Immobilienmärkten. Hierauf verweisen aktuelle Auswertungen des Online-Immobilienportals Immowelt. Demnach war in den 14 größten Städten Deutschlands im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal ein deutlicher Nachfragerückgang nach

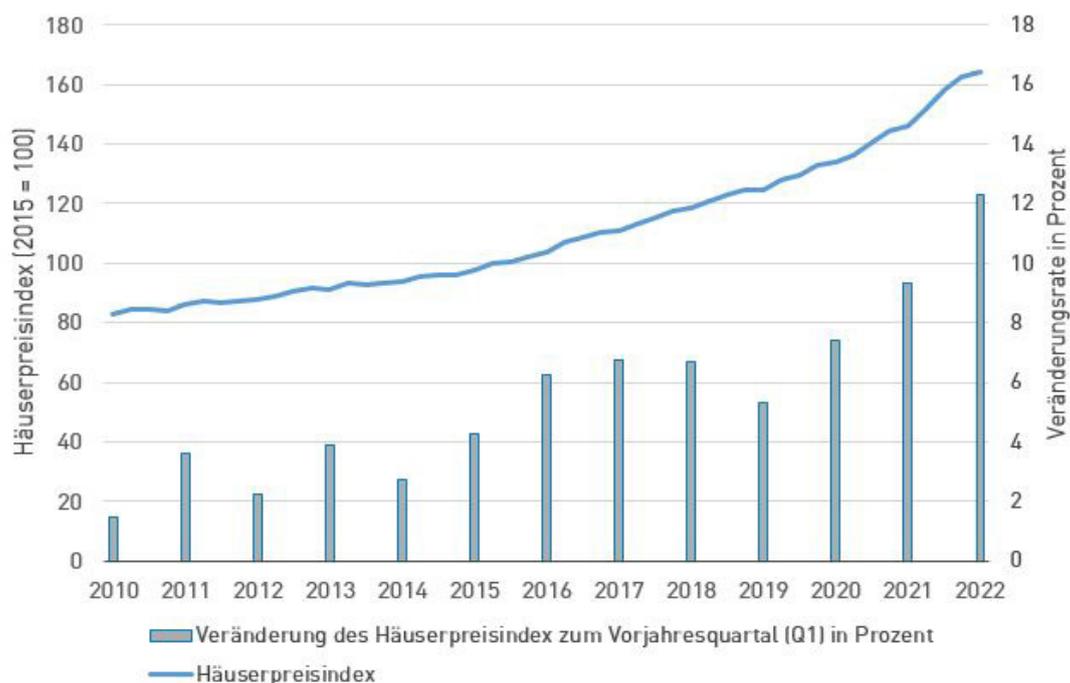


Abbildung 1: Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien im Zeitraum 2010 bis 2022, Quelle: Destatis 2022a, eigene Darstellung

Kaufimmobilien von -17 Prozent zu verzeichnen, was vor allem in Städten mit einem besonders angespannten Wohnungsmarkt mit einer dämpfenden Wirkung auf die Preisdynamik einherging. So wurden in sieben von 14 Großstädten entweder stagnierende oder leicht sinkende Preise registriert, während im ersten Quartal 2022 noch alle ausgewerteten Städte steigende Kaufpreise vorweisen konnten. Auch ein deutlicher Anstieg der Anzahl von Kaufinseraten im zweiten Quartal 2022 (+29 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal 2021) deutet darauf hin, dass der Nachfrageüberhang zurückgegangen sei und damit der Druck auf das Wohneigentumssegment nachgelassen habe (immowelt 2022a). Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Branchenumfrage des Immobilienverbandes IVD im Mai dieses Jahres. Hierbei zeigt sich, dass 40 Prozent der befragten Immobilienunternehmen einen Nachfragerückgang bei selbstgenutzten Wohnimmobilien sehen, bei Wohnimmobilien zur Kapitalanlage liegt dieser sogar bei 53 Prozent. Ein Einbruch der Preise wird hingegen nicht befürchtet. 52 Prozent der befragten Unternehmen gehen davon aus, dass die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum stabil bleiben werden.

Ein gegensätzliches Bild zeichnet sich allerdings auf dem Mietwohnungsmarkt ab. Nachdem es in der jüngeren Vergangenheit hier mit Blick auf die Mietpreisentwicklungen zu einer gewissen Beruhigung gekommen ist, scheint sich die Situation wieder zu verschärfen. Denn im Vergleich zum Wohneigentumserwerb steigt das Interesse am Wohnen zur Miete. So zeigen aktuelle Auswertungen der Mietonline-Inserate auf dem Immobilienportal ImmoScout24 eine ansteigende Dynamik bei der Entwicklung der Mietpreise in einigen deutschen Großstädten im zweiten Quartal 2022: in gut zwei Dritteln der untersuchten Großstädte sind die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorquartal wieder gestiegen. Dabei gingen die Mietpreissteigerungen mit einer erheblich gestiegenen Nachfrage einher (+34 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) bei einem sinkenden Angebot (-14 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) (immowelt 2022b).

Auch das Onlineportal Immobilienscout24 sieht den Immobilienmarkt vor einer Trendwende und verweist u. a. darauf, dass die Verweildauer von Inseraten für den Wohnimmobilienverkauf seit Beginn dieses Jahres zunahm. Zudem verzeichnet auch das

ImmoScout24 WohnBarometer einen erheblichen Einbruch bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien (-36 Prozent im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahr), während die Nachfrage nach Immobilien zur Miete um +48 Prozent zulegen konnte. Die Analysten des Onlineportals zeigen aber zugleich auf, dass trotz der sich abzeichnenden Trendwende auf dem Wohnungsmarkt (noch) nicht von einem Käufermarkt gesprochen werden kann. Die Nachfrage befindet sich immer noch über dem Niveau von 2019. Auf einzelnen Märkten seien zwar Preisstagnationen oder -rückgänge zu beobachten. In einigen Großstädten würden die Preise aber nach wie vor – wenn auch mit geringerer Dynamik – weiter steigen (ImmoScout24 2022).

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird ein verändertes Nachfrageverhalten offensichtlich: die Verbraucherinnen und Verbraucher reagieren bzw. werden gezwungen auf die veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren. Dies führt dazu, dass sich immer weniger Haushalte den Erwerb von Wohneigentum u. a. aufgrund von inflationsbedingten Kaufkraftverlusten und Zinssteigerungen für Hypothekenkrediten leisten können (bzw. wollen). Dementsprechend gewinnt das Wohnen zur Miete an Bedeutung.

Das Immobilienklima kippt

Die immer drängenderen Fragen zur Bewältigung des Klimawandels im Kontext Wohnen

- nach einer wirtschaftlich effizienten und zudem sozialverträglichen Kostenverteilung beim energieeffizienten Wohnungsneubau oder
- der energetischen Bestandsentwicklung

hinterlassen im Laufe des ersten Halbjahres 2022 immer tiefere Spuren. Diese werden verstärkt durch restriktive Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie bei wichtigen internationalen Produktions- und Handelspartnern (allen voran China) und durch die russische Invasion in der Ukraine mit ihren mittel- und unmittelbaren Auswirkungen auf das Handlungsfeld Wohnen.

Exemplarisch für die sich drehende Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt steht der Deutsche



Abbildung 2: Immobilienklima nach Segmenten, Quelle: bulwiengesa AG 2022

Hypo-Immobilienklima-Index, dessen Entwicklung die Stimmungslage der Immobilienbranche widerspiegelt. So ist nach einem Einbruch zu Beginn der Pandemie und einer anschließenden Erholung seit Herbst 2021 ein nahezu kontinuierlicher Rückgang des Indexwertes für das Segment „Wohnen“ zu verzeichnen. Lag der Indexwert „Wohnen“ im November des vergangenen Jahres noch bei 154,6 Indexpunkten, ist dieser in den folgenden Monaten bis Juli 2022 um rund -29 Prozent auf einen Indexwert von 109,2 Punkten eingebrochen (vgl. Abb. 2). Die zunehmend negativen Erwartungen der Akteure auf den Immobilienmärkten sowie die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten hohen Unsicherheiten im Marktumfeld kommen darüber hinaus in der Entwicklung des Investmentklimas zum Ausdruck. Auch dieses hat im Zeitraum November 2021 bis Juli 2022 einen deutlichen Rückgang erfahren müssen, in dem es von 111,4 Punkte auf 65,6 Punkte absackte (bulwiengesa AG 2022).

Die mit dem Stimmungseinbruch verbundenen schlechten Geschäftserwartungen haben sich bislang allerdings noch nicht in der zu erwartenden

Weise auf die Geschäftslage in der (Wohn-)Immobilienwirtschaft ausgewirkt. Diesen Schluss lassen die Ergebnisse der ifo-Konjunkturumfragen aus Juni 2022 zu. Demnach ist zwar der Index für die Geschäftserwartungen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 vom ohnehin niedrigen Niveau in Höhe von -4,6 Punkten auf -29,1 Punkte gefallen – im Mai lag der Indexwert sogar bei -40,5 Punkten –, der Indexwert für die aktuelle Geschäftslage schwankte im genannten Zeitraum hingegen zwischen 31,7 Punkten und 44,1 Punkten ohne eindeutige Tendenz (ifo Institut 2022a: S. 37 und 43).

Auch wenn einige Indikatoren für eine grundsätzliche Trendwende auf dem Immobilienmarkt sprechen, wird die derzeitige Situation von Branchenvertreterinnen und -vertretern durchaus unterschiedlich beurteilt. Während für einige die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten als Rückkehr zur Normalität bezeichnet wird, sprechen andere von einer ausgewachsenen Krise verbunden mit einem Ende des Immobilienbooms (Eberhard 2022).

Ursachen für die Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt

Die andauernde Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, der voranschreitende Klimawandel, der demografische Wandel, die steigende Staatsverschuldung in Deutschland und im europäischen Ausland: Eine Vielzahl an nationalen und internationalen Krisen und Entwicklungen beeinträchtigen zunehmend das gesellschaftliche Leben und das wirtschaftliche Fundament in Deutschland. Betroffen sind insbesondere auch der Wohnungsmarkt sowie die auf dem Wohnungsmarkt handelnden Akteure. Stark steigende Energie- und Baumaterialpreise, Kapazitätsengpässe in der Baubranche, unterbrochene und verzögerte Lieferketten, ein hoher Inflationsdruck, eine auch im Euroraum eingeleitete Zinswende und nicht zuletzt die Herausforderungen bei der Baulandbereitstellung setzen die Wohnraumversorgung zunehmend unter Druck.

Explodierende Baukosten und Kapazitätsengpässe

Auch wenn in der Fachöffentlichkeit und in der Politik immer wieder in unterschiedlichen Intensitäten über zu hohe Baukosten diskutiert wird, stoßen vor allem die seit Anfang 2021 zu beobachtenden Bau-

preissteigerungen in bislang ungeahnte Dimensionen vor. Exemplarisch hierfür steht die Entwicklung des Baupreisindex, der zwischen Mai 2021 und Mai 2022 von 125,2 auf 147,2 anstieg und damit um +17,6 Prozent zulegte (BKI 2022). Lag der Anstieg der Baupreise über viele Jahre in etwa auf dem Niveau des Inflationsziels der EZB von 2 Prozent, entkoppelte sich dieser seit 2016 zunehmend; dies gilt seit dem zweiten Quartal 2021 trotz deutlich steigender Inflationsrate zudem mit stark steigender Tendenz. (vgl. Abb. 3)

Deutlich werden die Preissteigerungen in der Baubranche – die durch den Krieg in der Ukraine nochmals enorm an Dynamik gewonnen haben – bei einem Blick auf die Preisentwicklung verschiedener Energieträger sowie auf die Erzeugerpreise einzelner Baumaterialien. So stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Energiepreise im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat im Durchschnitt um +86,1 Prozent. Zu den hohen Preissteigerungen hat vor allem der Energieträger Erdgas mit einer Zuwachsrate in Höhe von +141,1 Prozent beigetragen (bei Abgabe an Kraftwerke lag die Teuerungsrate für Erdgas sogar bei +227,0 Prozent). Auch die Preise für elektrischen Strom und Mineralölerzeugnisse legten im Juni 2022 binnen Jahresfrist deutlich zu (+93,3 Prozent bzw. +52,9 Prozent) (Destatis 2022e).

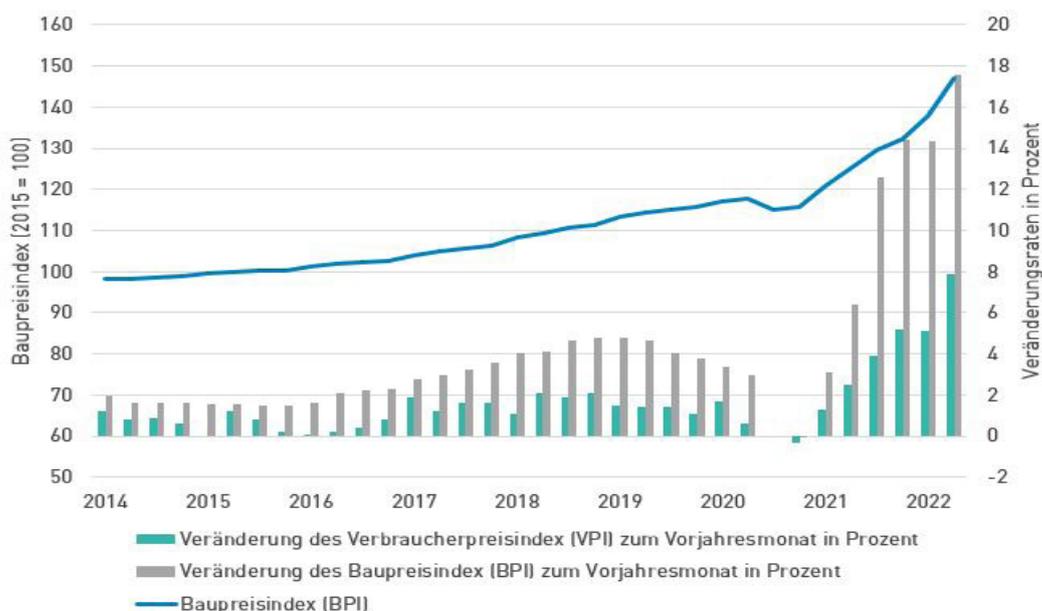


Abbildung 3: Entwicklung des Bau- und Verbraucherpreisindex im Vergleich, Quelle: Statistisches Bundesamt 2022a, eigene Darstellung

Die hohen Energiepreise wirken sich im besonderen Maße auf das Baugewerbe aus, da die Produktion von Baumaterialien häufig mit einem hohen Energieeinsatz verbunden ist. Dementsprechend verteuerten sich in der jüngeren Vergangenheit nicht nur Rohstoffe, deren Import aus Konfliktregionen aufgrund von Handelsbeschränkungen oder von Produktionsausfällen und damit von einer Angebotsverknappung betroffen sind, sondern auch jene Güter, deren Herstellung besonders energieintensiv ist. Vor diesem Hintergrund verteuerte sich zwischen Juni 2021 und Juni 2022 u. a. Betonstahl um +53,8 Prozent. Auch Holzzeugnisse wie Spanplatten (+48,8 Prozent) oder Fenster und Türen (+24,5 Prozent) ebenso wie Flachglas (+49,7 Prozent) oder Erzeugnisse aus Beton und Zement (+17,2 Prozent) weisen deutliche Preissteigerungen auf (Destatis 2022e). Einzelne Baustoffe verzeichnen damit die höchsten Preissprünge seit rund 70 Jahren. Mit einem zeitnahen Ende der hohen Preissteigerungen ist darüber hinaus aufgrund der derzeitigen geopolitischen Verwerfungen nicht zu rechnen.

Die Ursache für die exorbitant steigenden Preise im Baugewerbe liegen zum einen in der hohen Nachfrage nach Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung, insbesondere auf nationaler Ebene. So sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2021 rund 293.000 neue Wohnungen errichtet worden, im Vorjahreszeitraum waren es sogar ca. 306.000 Einheiten. Im Vergleich zum Jahr 2009 ent-

spricht dies einem Zuwachs von ca. +85 Prozent (Destatis 2022a). Auf der Angebotsseite nennt der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) zum anderen begrenzte Lieferkapazitäten der Hersteller – seit Februar 2022 forciert durch den Krieg in der Ukraine – und fehlende Transportkapazitäten als wesentliche preistreibende Faktoren. Auch (weiterhin) unterbrochene Lieferketten, ein Container- und Hafenpersonalmangel ebenso wie ein Stau von Frachtschiffen vor wichtigen Containerhäfen würden das Angebot verknappen und zu den Preissteigerungen beitragen. Nach dem Kiel Trade Indicator des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) befanden sich Mitte Juli gut 11 Prozent der globalen Frachtkapazitäten der Containerschifffahrt im Stau (vgl. Abb. 4). Hiervon betroffen sind nicht nur bedeutende Handelshäfen im Ostchinesischen Meer (Shanghai, Zhejiang), sondern seit Anfang des Jahres 2022 vermehrt auch wichtige Häfen Deutschlands, den Niederlanden und Belgiens (ifw Kiel 2022). Vor diesem Hintergrund haben sowohl die Corona-Pandemie, bspw. mit Blick auf die Zero-Covid-Strategie in China, als auch der Ukraine-Krieg die hohe Abhängigkeit von ungestörten Liefer- und Produktionsketten eindrücklich vor Augen geführt. Schließlich seien in wachsendem Maße „Hamsterkäufe“ beobachtet worden, die die Preise weiter befeuern würden (HDB 2022a).

Gestörte Lieferketten sowie begrenzte und ausgelastete Transport- bzw. Produktionskapazitäten

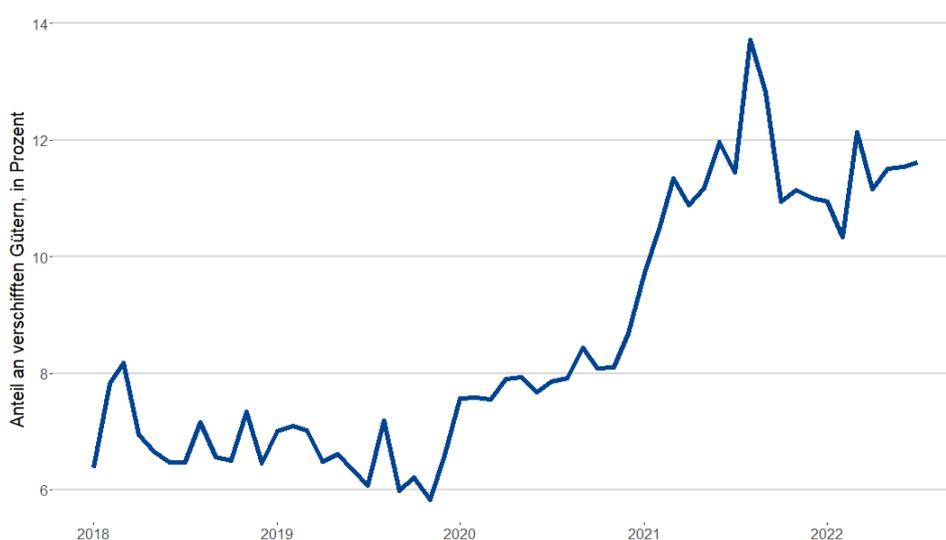


Abbildung 4: Der globale Handel gerät ins Stocken, Quelle: ifw Kiel 2022

machen sich jedoch nicht nur in steigenden Preisen bemerkbar, sondern beeinflussen unmittelbar die Versorgung des Baugewerbes mit Baustoffen. So berichtet der HDB im Zusammenhang mit einer im Juni 2022 durchgeführten Verbandsumfrage von einem steigenden Materialmangel, von dem immer mehr Bauunternehmen betroffen seien. 44 Prozent der im Juni 2022 befragten Mitgliedsunternehmen würden inzwischen unter Materialknappheit leiden, was einem Anstieg um knapp +110 Prozent gegenüber den Umfragewerten von Februar 2022 entspricht. Rund 90 Prozent der Verbandsmitglieder seien von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine betroffen: entweder in Form von unterbrochenen Logistikketten oder durch die hohen Preissteigerungen bzw. Materialengpässen (HDB 2022a). Exemplarisch für die unmittelbaren Auswirkungen des Krieges in der Ukraine steht der Asowstal-Komplex in Mariupol, eines der größten Stahlwerke Europas, das durch die russischen Aggressionen völlig zerstört wurde.

Zu den kostentreibenden Einflussfaktoren auf den (Wohn-)Immobilienmärkten zählen jedoch nicht nur die durch geopolitische Unsicherheiten und die Corona-Pandemie ausgelösten Verzögerungen im Baugewerbe sowie die hohen Preissteigerungen bei den Erzeugerpreisen. Auch die hohen und immer wieder verschärften gesetzlichen Vorgaben und zusätzlichen Anforderungen an die normativen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus, bspw. bei der Energieeffizienz, im Wärmeschutz oder beim Schallschutz, steuern einen nicht unerheblichen Beitrag zu den hohen Bauwerkskostensteigerungen bei.

Nicht zu vernachlässigen ist schließlich auch die hohe Auslastung der Baukapazitäten, die ebenfalls den Wohnungsneubau und die Bestandssanierung verteuern und zu zeitlichen Verzögerungen bei Bauprojekten führen. So hat sich zwischen den Jahren 2009 und 2020 die Anzahl der jährlich neu errichteten Wohnungen wie oben aufgezeigt nahezu verdoppelt, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Baubranche. Darüber hinaus besteht auch im Baugewerbe ein zunehmender Fachkräftemangel, der eine Ausweitung der Kapazitäten und damit die Möglichkeit der Branche auf den Kapazitätsengpass zu reagieren, erschwert. Schließlich dürften auch einige Bauunternehmen die 1990er Jahre im Hinterkopf haben, in denen nach einem Bauboom nach der Wiedervereinigung viele Firmen aus der Branche von einer gro-

ßen Entlassungswelle aufgrund von Überkapazitäten erfasst wurden.

Hohe Inflation treibt die Finanzierungskosten

Die derzeit zu beobachtenden hohen Preissteigerungen bei vielen Rohstoffen und Vorprodukten - insbesondere bei jenen, die einen engen Bezug zum Energiesektor aufweisen - sind nicht nur eine Belastung für den Konsum und die Konjunktur in Deutschland, sondern treiben auch die Inflationsrate weit jenseits des von der EZB ausgegebenen symmetrischen mittelfristigen Inflationsziels von 2 Prozent. So ermittelte das Statistische Bundesamt für den Monat Juni 2022 – trotz Entlastungsmaßnahmen wie die Senkung der Mineralölsteuer oder die befristete Einführung des 9-Euro-Tickets – eine Inflationsrate in Höhe von +7,6 Prozent. Bereits in den drei Monaten zuvor (März, April, Mai 2022) stieg die Teuerungsrate auf über 7 Prozent. Damit setzte sich ein Trend fort, der bereits zur Mitte des vergangenen Jahres einsetzte und der durch den Ukraine-Krieg und den damit verbundenen von Unsicherheiten, Risiken und Engpässen geprägten Marktumfeld nochmal einen Schub erhielt. Gestiegen sind die Verbraucherpreise vor allem in den Gütergruppen Nahrungsmittel (+ 11,9 Prozent im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal), Wohnen (+ 10,1 Prozent) und Verkehr (+ 8,3 Prozent) und damit für Waren und Dienstleistungen, die in einem besonderen Maße von der Entwicklung der Energiepreise oder dem Import aus den Krisenregionen abhängig sind (Destatis 2022c). Dass die deutlich gestiegene Inflation zunehmend zu einem marktrelevanten Faktor für die (Wohn-) Immobilienbranche wird, zeigt bereits das im Januar 2022 von Ernst & Young Real Estate erhobene Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt. Demnach waren bereits zu Beginn des Jahres 2022 83 Prozent der befragten Immobilieninvestoren der Auffassung, dass die Inflation auf dem Immobilienmarkt zukünftig an Bedeutung gewinnen werde (EY 2022).

Befragungen der Deutschen Bundesbank machen darüber hinaus deutlich, dass neben der statistisch erfassten Teuerungsrate auch die Inflationserwartungen in Deutschland neue Höchststände erreichen. So rechnen die von der Bundesbank befragten Privatpersonen im Juni 2022 für die kommenden 12 Monate im Mittel mit einer Inflationsrate von 7,5 Prozent. 84 Prozent der befragten Personen gehen

zudem davon aus, dass die Preissteigerungen weiter zulegen werden, lediglich 5 Prozent gehen von einem Rückgang aus. Für die nächsten fünf Jahre wird im Durchschnitt eine Inflationsrate in Höhe von 5,4 Prozent erwartet (Deutsche Bundesbank 2022). Die hohen Inflationserwartungen können sich insofern problematisch auf die wirtschaftliche Stabilität auswirken, als dass sie eine Lohn-Preis-Spirale – ein sich selbstverstärkender Prozess aus (überzogenen) Lohnforderungen und hohen Preissteigerungen – in Gang setzen können, die die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und damit den Wohlstand gefährdet. Angesichts einer hohen sozialen Sprengkraft eines solchen Prozesses hat Bundeskanzler Olaf Scholz die Arbeitnehmenden und Arbeitgebenden sowie die Wissenschaft und Politik zu einer „Konzertierten Aktion“ (Bundesregierung 2022) aufgerufen mit dem Ziel, die gesellschaftlichen Auswirkungen der hohen Inflation und die damit verbundenen Einkommensverluste abzumildern.

Die hohen Teuerungsraten – nicht nur in Europa – setzen die Notenbanken zunehmend unter Druck, den Pfad der lockeren Geldpolitik zu verlassen, um mit restriktiven geldpolitischen Maßnahmen den steigenden Preisen und der Geldentwertung entgegenzutreten. Die US-Notenbank Federal Reserve (FED) hat bereits reagiert und die Zinswende mit mehreren Zinsanhebungen in der ersten Jahreshälfte 2022 eingeleitet. Die Europäische Zentralbank (EZB) ist der FED am 21. Juli 2022 gefolgt, indem sie ebenfalls eine deutliche Zinsanhebung vornahm (+0,5 Prozentpunkte). Ein weiterer Zinsschritt wird für den Herbst 2022 erwartet. Hiermit vollzog die EZB einen krisenbedingten Strategiewechsel, um zurück zu einer „Normalisierung der Geldpolitik“ (Deutscher Bundestag 2022) zu gelangen.

Auch wenn zunächst kein unmittelbarer kausaler Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Leitzinsen und den Hypothekenzinsen besteht, wirkt sich die Geldpolitik der Notenbanken zumindest mittelbar auf den Marktzins für Immobilienkredite und damit auf die Kosten für den Wohnungsbau aus. Die Schnittstelle hierbei bildet der Markt für langfristige Anleihen und Pfandbriefe bzw. das Investorenverhalten mit Blick auf Angebot und Nachfrage auf diesen Märkten, welches u. a. durch den Leitzins beeinflusst wird. Hierbei gibt vor

allem die Entwicklung der Renditen für 10-jährige Bundesanleihen – Mitte Juli 2022 lag diese bei rund 1,2 Prozent und damit so hoch, wie zuletzt vor rund acht Jahren – einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Darlehenszinsen für Immobilienkredite. Nicht zuletzt aufgrund der Entwicklungen an den Anleihenmärkten stiegen somit die Zinsen für Immobilienkredite in den ersten sechs Monaten dieses Jahres deutlich an. Nach Angaben von Interhyp, dem größten Vermittler privater Baufinanzierungen in Deutschland, liegen die Bauzinsen für eine Standardimmobilienfinanzierung mit einer Laufzeitbindung von zehn Jahren Anfang Juli bei rund 3,3 Prozent; im langfristigen Vergleich zwar immer noch ein günstiger Wert, aber dennoch ein Plus von über 200 Basispunkten gegenüber jenem Zinssatz, der Anfang des Jahres für eine vergleichbare Immobilienfinanzierung gezahlt werden musste. Dass die jüngsten Zinsentwicklungen nicht ohne Wirkung auf die (Wohn-)Immobilien bleiben werden, lassen bereits die Ergebnisse einer Sonderumfrage zur Zinsentwicklung im Rahmen der Erhebung des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) aus dem Frühjahr dieses Jahres erahnen. Der in diesem Zusammenhang ermittelte kritische Zinssatz, dessen Überschreitung zu einem kippen der Immobilienpreise führen könnte, wurde hierbei mit 2,4 Prozent angegeben; ein Wert, der bereits deutlich überschritten wurde (Henger/Voigtländer 2022).

Der hohe Zinssprung für Immobilienfinanzierungen ist schließlich auch eine indirekte Folge des enormen Anstiegs der Verbraucherpreise in Deutschland. Er dürfte zudem zu einem dämpfenden Faktor für die Nachfrage nach Wohnimmobilien werden, die Gesamtfinanzierung für den Wohnungsbau weiter in die Höhe treiben und die Risiken einer Anschlussfinanzierung erhöhen. Konnten vor allem in den vergangenen Jahren die stetig steigenden Baukosten durch günstige Finanzierungsbedingungen kompensiert werden, bleiben nun lediglich eine Erhöhung der Eigenkapitalquote bei der Immobilienfinanzierung bspw. durch eine Schenkung oder Erbschaft oder ggfs. ein Ausweiten der Wohnungssuche auf weniger gefragten und damit günstigere Städte und Regionen als Lösungen. Für viele Wohnungssuchende dürfte damit der Eigentumserwerb in weite Ferne rücken, auch vor dem Hintergrund, dass die bislang zu beobachtenden Preisrückgänge

die zusätzlichen Finanzierungskosten durch steigende Zinsen (noch) nicht auffangen können.

Im Hinblick auf den Mietwohnungsmarkt rechnet der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vor, dass die derzeit zu beobachtenden Entwicklungen bei den Finanzierungs- und Baukostensteigerungen zu einem Anstieg der Anfangsmieten im Mietwohnungsneubau um knapp +60 Prozent führen müssten (GdW 2022b). Angesichts der nach wie vor in vielen Groß- und Universitätsstädten angespannten Lage bei der sozialen Wohnraumversorgung ein bedenklicher Zustand.

Auswirkungen auf die (Wohnungs-)Bautätigkeit

Deutlich werden die Auswirkungen der aufgezeigten Entwicklungen auch im (Wohnungs-)Bau. Steigende Baukosten beeinträchtigen vor allem die zumeist knapp kalkulierten Bauprojekte des bezahlbaren Wohnens. Wie bereits oben aufgezeigt, war schon im vergangenen Jahr die Anzahl der neu gebauten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um -4,2 Prozent auf rund 293.000 Wohneinheiten zurückgegangen (-3,6 Prozent bei Mehrfamilienhäusern und -10,4 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern). Damit wurde erstmals seit 11 Jahren ein Rückgang der Wohnungsbautätigkeit verzeichnet. Der viel geforderte und geförderte Bau-Boom kühlte sich damit erstmals wieder ab und das trotz eines weiterhin bestehenden Mangels an bezahlbaren (Miet-)Wohnungen in nachgefragten und wachsenden Wohnungsmarktregionen. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen für das Baugewerbe zeichneten sich damit bereits im vergangenen Jahr ein schwieriger werdendes Investitionsklima und eine Trendwende für den Wohnungsbau ab. Bekräftigt wird dieser Eindruck durch die seit dem zweiten Quartal 2022 steigende Anzahl von Auftragsstornierungen und den Rückgang der Auftragseingänge, wie seitens des Baugewerbes berichtet wird (HDB 2022b); entsprechend verhalten sind die Erwartungen für die reale Produktionsentwicklung, die für das Jahr 2022 vom HDB auf 0 Prozent (Mehrfamilienhäuser) und - 2 Prozent (Ein- und Zweifamilienhäuser) prognostiziert werden.

Mit Blick auf die Baubranche stellen vor allem die hohen und unkalkulierbaren Preissteigerungen bei

Baumaterialien und für Energie in den vergangenen Monaten ein wesentliches Problem dar. Nicht zuvor vereinbarte Preisgleitklauseln führen dazu, dass das Risiko stark schwankender Preise bzw. von Preissprüngen während der Bauprojektphase zumeist beim Auftragnehmer verbleibt und nicht an Bauherren und Investor weitergereicht werden kann. Das gefährdet Bauunternehmen in ihrer Existenz, sofern sie keine langfristigen Lieferverträge vereinbart haben. Problematisch sind hohe Preisdynamiken vor allem für langfristige Bauvorhaben mit großen zeitlichen Abständen zwischen Angebotskalkulation und Abrechnung der Bauleistungen.

Trotz der hohen Bedeutung der Preisgleitklausel für die Bauunternehmen können nach einer Umfrage des HDB aus Mai 2022 lediglich 45 Prozent der Bauunternehmen eine solche Klausel mit dem Auftraggeber vereinbaren. Die derzeit volatilen Preisentwicklungen führen dazu, dass Bauunternehmen sich nicht an Ausschreibungen beteiligen – hiervon berichten 29 Prozent der befragten Unternehmen –, da sie befürchten, die möglicherweise im Projektverlauf steigenden Preise nicht weiterreichen zu können (HDB 2022b).

Insbesondere die mit der hohen Preisdynamik bei den Baumaterialien verbundenen Unsicherheiten erschweren die Kalkulation von Bauvorhaben und beeinträchtigen damit das Investitionsklima (s. o. das Investitionsklima hat sich seit mit Beginn der starken Preisdynamik deutlich abgekühlt.). Nach Angaben des HDB würden Lieferanten zum Teil keine Preise mehr angeben oder lediglich tagesaktuelle Preiszusagen eingehen.

Angesichts der hohen Preisschwankungen und den davon ausgehenden Unsicherheiten im Baugewerbe, haben das Bundesbauministerium (BMWSB) und das Bundesverkehrsministerium (BMDV) gehandelt und mit einem Erlass die Aufnahme von Stoffpreisgleitklauseln in die vertraglichen Vereinbarungen bei Bauleistungen für den Bund zur Pflicht gemacht (BMWSB 2022). Ziel hierbei ist es, die Risiken der Preissteigerungen für Baustoffe gerechter zwischen (privaten) Auftragnehmern und der öffentlichen Hand als Auftraggeberin zu verteilen. Die im März 2022 in Kraft getretene Sonderregelung galt ursprünglich lediglich bis Ende Juni 2022. Sie wurde jedoch bis zum 31. Dezember dieses Jahres verlängert, um die von den Preissprüngen ausgehenden Risiken für die Bauwirt-

schaft weiterhin zu dämpfen und die Planungssicherheit für Bauunternehmen bei öffentlichen Bauaufträgen zu gewährleisten. Vertreterinnen und Vertreter der Baubranche begrüßen die Verlängerung des Bundeserlasses und wiesen zugleich darauf hin, dass „viele Bauunternehmen nur durch die Regelung überhaupt ihre Angebote abgeben [können]“ (ZBD 2022).

Was sagt die Wohnungswirtschaft?

Die erheblichen Preissteigerungen im Energiesektor, bei den Bauleistungen und bei den für den Bau benötigten Materialien, aber auch im Zusammenhang mit den mit Unsicherheiten verbundenen (neuen) gesetzlichen energetischen Anforderungen und Förderungen im Wohnungsbau (Stichwort KfW-Förderung), beeinträchtigen das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen erheblich. Darauf lassen Branchenaussagen aus den letzten Wochen schließen. So berichtet der GdW, dass bereits 2021 die Mitgliedsunternehmen die gesteckten Investitionsziele aufgrund des sich eintrübenden Investitionsklimas für den Wohnungsneubau und die Bestandssanierung und -modernisierung verfehlt haben. Zwar konnten die Gesamtinvestitionen von 2020 auf 2021 um + 7,5 Prozent auf 20,4 Milliarden Euro gesteigert werden, allerdings waren die verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (Preissprünge, Material- und Personalmangel) bereits im vergangenen Jahr deutlich zu spüren. Die Situation habe sich zudem mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine nochmals deutlich verschärft, sodass erstmals seit rund einer Dekade die Verbandsmitglieder für 2022 einen Rückgang des gesamten Investitionsvolumens auf 19,3 Milliarden Euro (- 5,7 Prozent) prognostizierten. Insbesondere der Wohnungsneubau leide unter den erschwerten Bau- und Investitionsbedingungen. Für den Wohnungsbau bedeutet dies einen Investitionsrückgang von knapp 1 Milliarde Euro (- 9,2 Prozent) - allein für den Neubau. Problematisch sei in diesem Zusammenhang vor allem das Zusammenspiel aus steigenden Baukosten und einem Rückgang des Investitionsvolumens, das in einem deutlichen Rückgang der Baufertigstellungszahlen münde. Vor diesem Hintergrund gehen die Mitglieder des GdW davon aus, dass ihre Unternehmen im Jahr 2022 lediglich 26.000 Wohnungen errichten können; den geringsten Wert seit vier Jahren. Diese Einschätzung spiegelt sich auch in einer Verbandsumfrage wider: aufgrund der hohen Kostensteigerungen bei Baumaterialien, Lieferket-

tenproblemen, hoher Kapazitätsauslastung bei den Bauunternehmen und nicht zuletzt aufgrund des „Hin und Her“ bei der KfW-Bundesförderung sehen sich 70 Prozent der Mitgliedsunternehmen gezwungen, Neubauprojekte zu verschieben oder zu stornieren. Knapp 25 Prozent der befragten Unternehmen werden den Neubau von Mehrfamilienhäusern komplett aufgeben müssen (GdW 2022a und 2022b). Die Mitglieder des GdW stehen damit exemplarisch für die Entwicklungen im Wohnungsneubau insgesamt.

Auch das ifo Institut berichtet von einer Trendwende im Baugewerbe. Demnach würde der Bau derzeit eine Stornierungswelle erleben, wie zu Beginn der Corona-Pandemie in den ersten Monaten 2020, von der vor allem der Wohnungsbau betroffen sei. 11,5 Prozent der Hochbauprojekte seien im Juni 2022 von Stornierungen betroffen, im Vormonat waren es 13,4 Prozent (vgl. Abb. 5) (ifo Institut 2022b).

Steigende Finanzierungskosten verbunden mit steigenden Baupreisen beeinträchtigen zudem nicht nur den Neubau, sondern auch die Investitionen in den Bestand. Höhere Finanzierungskosten verbunden mit längeren Rückzahlungsdauern können zu verlängerten Sanierungszyklen führen und sich negativ auf die Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen auswirken. Das sind ungünstige Voraussetzungen in Zeiten, die hohe Investitionen, bspw. mit Blick auf einen klimaneutralen Gebäudebestand oder altersgerechtes Wohnen bei Neubau und im Bestand, erfordern. Auch das von der Bundesregierung ausgerufene Ziel, 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen, dürfte damit Makulatur werden.

Auswirkungen auf die Wohnkosten

Wie die Entwicklungen der Angebotsmieten und -preise auf den Immobilienportalen andeuten, kommt es seit dem zweiten Quartal 2022 zu Nachfrageverschiebungen auf dem Miet- und Eigentumsmarkt. Allerdings hat es insbesondere der bezahlbare Mietwohnungsbau angesichts steigender Baupreise und Energiekosten, sowie wegen Kapazitätsengpässen im Baugewerbe und hoher Bodenpreise, schwer, die Angebotslücke zu schließen. Wachsende Nachfrageüberhänge vor allem in den prosperierenden Regionen sind die Folge. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die hohe Dynamik bei den Verbraucher- und Erzeugerpreisen „gepaart mit den steigenden Finan-

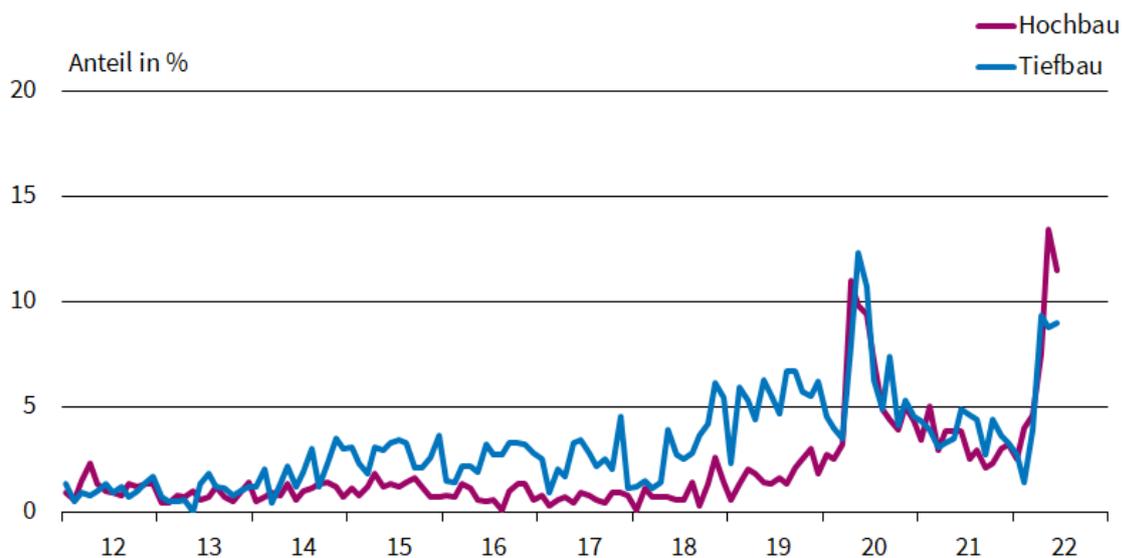


Abbildung 5: Auftragsstornierungen in der Baubranche, Quelle: ifo Konjunkturumfragen Juni 2022

zierungskosten“ den Druck auf den (bezahlbaren) Mietwohnungsneubau weiter erhöht, wie Äußerungen seitens der Wohnungswirtschaft vermuten lassen. Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender des größten deutschen Wohnungsunternehmens Vonovia, äußerte sich in einem Interview für das Wirtschaftsmagazin Capital auf die Auswirkungen hoher Inflation auf die Wohnungswirtschaft und die Mieten im Neubau mit den Worten: „Bei steigenden Preisen für Neubauten wird sich das ganz allgemein im Markt für Neubaumieten auswirken“ (Pache 2022). Zugleich machte er aber auch deutlich, dass sich für Bestandsmieter, „[d]ie aktuelle Inflationsentwicklung nicht direkt auf die Höhe der Mieten auswirken [werde]“.

Wie die Äußerungen Buchs deutlich machen, sind die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf den Mietwohnungsmarkt differenziert zu bewerten. Während davon auszugehen ist, dass sich die hohen Preissteigerungen bei Energie und Baumaterial unmittelbar auf die Kaltmieten im Wohnungsneubau auswirken werden, dürften die preistreibenden Effekte auf die Bestandsmietverträge – sofern keine Indexmiete vereinbart wurde – zunächst moderat ausfallen; nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Möglichkeiten der Mietpreisanpassung durch das Mietrecht streng reguliert sind und eine Mieterhöhung jenseits der gesetzlich vorgegebenen

Kappungsgrenzen allein aufgrund hoher Inflation nicht zulässt. Gänzlich unbeeinflusst vom steigenden Preisniveau dürften sich die Bestandsmieten jedoch nicht entwickeln. Auch wenn bspw. steigende Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung nicht umlagfähig sind, fließen sie in die Kalkulation des Vermietenden mit ein und erhöhen langfristig den Druck zur Mietanpassung auch in Bestandsmietverträgen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Stärker als die Kaltmiete sind jedoch vor allem die Heizkosten von hohen Preissteigerungen betroffen; allen voran getrieben durch die enormen Preissprünge bei verschiedenen Energieträgern, insbesondere bei Erdgas. Der steile Anstieg der Preise für Erdgas nahm bereits 2021 aufgrund des weltweiten wirtschaftlichen Aufschwungs nach dem Corona-Einbruch und durch die in 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung für Erdgas und Heizöl ihren Lauf. Einen weiteren Schub erhielt dieser in der ersten Jahreshälfte 2022 durch den Angriff Russlands auf die Ukraine und den damit verbundenen Verwerfungen auf den Energiemärkten sowie durch die verhängten Sanktionen und Entflechtungen der Handelsbeziehungen mit Russland. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Erdgasimporte im Mai 2022 um + 235,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Allerdings wurden

die hohen Preissteigerungen noch nicht in vollem Umfang an die privaten Haushalte weitergegeben. Der Anstieg der Verbraucherpreise für Erdgas belief sich von Juni 2021 bis Juni 2022 auf „lediglich“ +60,7 Prozent (Destatis 2022f).

Insbesondere die hohe Abhängigkeit von russischem Gas – im Jahr 2021 bezog Deutschland 55 Prozent seiner Gasimporte aus Russland – stellt die Wärmeerzeugung im Gebäudesektor vor massive Versorgungsprobleme und die privaten Haushalte vor finanzielle Herausforderungen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist Erdgas der wichtigste Energieträger für die privaten Haushalte. 41,2 Prozent des Energiebedarfs, bspw. für Heizen und Warmwasserbereitung, wurde hier im Jahr 2019 durch diesen Energieträger gedeckt (Destatis 2022f). Dass die hohen Energiepreise private Haushalte immer häufiger an ihre finanzielle Belastungsgrenze treiben, zeigt eine Studie des IW Köln zum Thema „Energiearmut“ (Henger/Stockhausen 2022). Demnach ist der Anteil der Haushalte, die von Energiearmut betroffen sind, d. h. mehr als 10 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Heizen, Warmwasser und Strom aufbringen müssen, von 14,5 Prozent im Jahr 2021 auf 25,2 Prozent im Mai 2022 gestiegen. Auch wenn die Ausgaben für Energie stark vom energetischen baulichen Zustand des Wohngebäudes und der Beheizungsart abhängen und damit stark variieren, zeigt der deutliche Anstieg der von Energiearmut betroffenen Haushalte die enormen finanziellen Auswirkungen der Energiepreissteigerungen.

Neben Verhaltensanpassungen auf individueller Ebene der Haushalte, reagieren institutionelle Vermietende mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Maßnahmen auf die (drohenden) finanziellen Belastungen aufgrund der hohen Energiepreise. Hierzu zählen Beratungs- und Informationsgespräche mit Mieterinnen und Mietern, um die Möglichkeiten von Energieeinsparmaßnahmen und sozialen Unterstützungsangeboten aufzuzeigen, oder die Anhebung der Vorauszahlungen für die Heizkosten, um hohe Nebkostennachzahlungen zu dämpfen; seitens der Wohnungsunternehmen ein notwendiger Vorgang, da sie die gestiegenen Energiepreise zunächst vorfinanzieren müssen und damit mit deutlichen finanziellen Belastungen konfrontiert sind. Darüber hinaus wird auch unmittelbar in den Energieverbrauch eingegriffen und die nächtlichen Heizungstemperaturen von

Gas-Zentralheizungen gedrosselt oder die Warmwasserversorgung zeitlich eingeschränkt, um den Gasverbrauch zu reduzieren (vgl. z. B. tagesschau.de 2022).

Vor diesem Hintergrund dürften sich die preistreibenden Effekte sowohl auf die Mietnebenkosten (steigende Energiekosten) als auch vorerst auf die Kaltmieten (steigende Bau- und Sanierungskosten) auswirken und damit die Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter sowie ihre Handlungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt einschränken. Nachdem die Entwicklungen auf den Mietmärkten in der jüngeren Vergangenheit an Dynamik verloren hatte, droht sich der Druck auf die soziale Wohnraumversorgung sowohl durch steigende Nebenkosten als auch durch steigende Kaltmieten zunächst im Neubau damit wieder zu verschärfen.

“Wohnen wird zur sozialen Frage“ aktueller denn je

Angesichts der aufgezeigten Entwicklungen steigt der Handlungsdruck auf die politischen Akteure, mit wohnungs- und stadtentwicklungs- sowie energie- und klimapolitischen Maßnahmen den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen der Schaffung (bezahlbaren) Wohnraums einerseits und der Bewältigung des Klimawandels andererseits Rechnung zu tragen. Vor allem die Wechselwirkungen zwischen dem Mangel an bezahlbarem Mietwohnraum in den nachgefragten Städten und Gemeinden, dem trüben Investitionsklima für den Wohnungsneubau und die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes sowie dem inflationsbedingten Kaufkraftverlust führen dazu, dass in besonderem Maße Haushalte mit geringen und – inzwischen auch mit mittleren – finanziellen Handlungsspielräumen immer mehr in Bedrängnis geraten. Insbesondere die im ersten Halbjahr 2022 sprunghaft angestiegenen Ausgaben für Lebensmittel sowie für Wohnen und Energie bergen eine hohe soziale Sprengkraft, da diese nicht oder nur schwer zu substituieren sind. Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) konstatieren auf der Grundlage der aktuellen Hans-Böckler-Erwerbstätigenbefragung, dass die „Sorgen und Belastungen durch die Ukraine und die Inflation größer als auf dem Höhepunkt der Corona-Pandemie [sei]“ (Dullien,

Kohlrausch 2022). Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine wirkt dadurch nicht nur wie ein disruptiver Schock auf die europäische Friedensordnung der vergangenen drei Jahrzehnte. Auch die Bürgerinnen und Bürger hierzulande bekommen die wirtschaftlichen Folgen des Kriegs unmittelbar zu spüren. Steigende Lebensmittelpreise, steigende Preise für Strom und Heizung oder steigende Preise für Verkehr schränken die finanziellen Handlungsmöglichkeiten und damit auch die Möglichkeiten, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, unmittelbar ein – auch wenn die Bundesregierung mit umfangreichen Maßnahmen, zuletzt im Juni mit einem Maßnahmenpaket in Höhe von 30 Milliarden Euro, gegenzulenken versucht. Während sich in den ersten ca. eineinhalb Jahren der Corona-Pandemie der (Wohn-)Immobilienmarkt und seine Akteure, auch dank der politischen Maßnahmen, zumeist widerstandsfähig gegenüber den Krisenfaktoren zeigten und als „Krisengewinner“ aus der Pandemie hervorgingen, kann sich der Wohnungsmarkt den (gesamt)wirtschaftlichen Folgen des Kriegs in der Ukraine nicht entziehen.

Insbesondere die hohen Energiepreissteigerungen und die hohe Abhängigkeit von fossilen Energieträgern auch bei der Wärmeerzeugung für den Wohngebäudesektor haben die Notwendigkeit einer Dekarbonisierung des Energiesektors und der energetischen Transformation des Gebäudebestandes deutlich gemacht – und dies auch vor dem Hintergrund, die Energieautarkie zu forcieren. Auch wenn die Bundesregierung durch das „Hin und Her“ im Zusammenhang mit der Bundesförderung für effiziente Gebäuden (BEG-Förderung) zur Verunsicherung beim Wohnungsneubau und der energetischen Gebäudesanierung beigetragen hat, wurde im April mit dem „Osterpaket“ eine wichtige Gesetzesnovelle für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien (EEG-Novelle) und damit für die Energiewende auf den Weg gebracht.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die derzeitigen multiplen Risiko- und Krisenfaktoren ist die in den vergangenen Jahren vielfach auf politischer Ebene getätigte Aussage: *„Wohnen wird wieder zu einer sozialen Frage!“* aktueller denn je (Quelle: BMI 2020). In Anbetracht der sich wandelnden klimatischen Bedingungen verbunden bspw. mit einer zunehmenden Häufung an Starkregenereignissen

sowie Hitze- und Dürreperioden verknüpft sich die soziale Frage jedoch verstärkt mit der ökologisch zwingenden Notwendigkeit, die gesteckten Klimaziele auch im Gebäudesektor – eine Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um 68 Prozent im Vergleich zu 1990 – nicht aus den Augen zu verlieren. Dies erfordert jedoch eine Kraftanstrengung, die nur gemeinsam mit Bund bzw. der öffentlichen Hand, der Wohnungswirtschaft aber auch der Zivilgesellschaft gelingen kann. Deutlich wird damit, dass in Anbetracht der aktuellen Verwerfungen und Krisen eine soziale, resiliente und – in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels – nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik weiter an Bedeutung gewonnen hat.

Literatur

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKl) (2022): Der Baupreisindex 2022 für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt. Stuttgart. <https://bki.de/baupreisindex.html> (Zugriff: 27.07.2022).

Blechner, N. (2022): Ansturm auf Baukredite. In: tagesschau.de (online). 10.05.2022.

bulwiengesa AG (2022): Marktbericht Juli 2022 – Immobilienklima von Unsicherheiten geprägt. Berlin.

Bundesministerium des Innern und für Heimat (2020): Bundesinnenminister Seehofer: Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Pressemitteilung vom 30.01.2020. Berlin.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2022): Stoffpreisgleitklausel wird verlängert und angepasst. Pressemitteilung 24.06.2022. Berlin.

Deutsche Bundesbank (2022): Inflationserwartungen. Studie zu Erwartungen von Privatpersonen in Deutschland. Frankfurt am Main.

Deutscher Bundestag (2022): Bundesbankpräsident begrüßt angekündigte Zinserhöhung. In: hib 307/2022 vom 20.06.2022. Berlin.

Die Bundesregierung (2022): Konzertierte Aktion im Kanzleramt gegen hohe Preise. Gemeinsam die Inflation bewältigen. Berlin.

Dullien, S.; Kohlrausch, B. (2022): Konzertierte Aktion: Weitere Entlastungen für Privathaushalte notwendig. IMK Kommentar Nr. 7. Juli 2022. Hans-Böckler-Stiftung. Düsseldorf.

Eberhard, A. (2022): Kommentar: Für die einen ist es eine Krise... In: immobilienmanager (online). 23.06.2022.

empirica – Forschung & Beratung (2022): empirica-Preisdatenbank. Immobilienpreisindex 1/2022. Berlin.

Ernst & Young Real Estate GmbH (EY) (2022): Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022. Eschborn.

GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) (2022a): Viele Wohnungsbau- und Klimaschutzprojekte vor dem Aus. Pressemitteilung vom 09.05.2022. Berlin.

GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) (2022b): Trübe Aussichten für das bezahlbare Wohnen – 400.000 neue Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst. Pressemitteilung vom 07.07.2022. Berlin.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) (2022a): ...auf den Punkt gebracht. „Preissteigerungen bei Baumaterialien bekommen durch den Krieg in der Ukraine einen weiteren Schub“. Berlin.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) (2022b): ...auf den Punkt gebracht. Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die deutsche Bauindustrie: Ergebnisse der 3. BAUINDUSTRIE-Umfrage. Berlin

Henger, R; Stockhausen, M. (2022): Gefahr der Energiearmut wächst. IW-Kurzbericht 55/2022. Köln.

Henger, R.; Voigtländer, M. (2022): Sorgen vor dem Zinsschock. Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI). Köln.

ifo Institut (2022a): ifo Konjunkturperspektiven. Ausgabe 06/2022. München.

ifo Institut (2022b): Viele Bauprojekte werden storniert. Pressemitteilung vom 15.07.2022. München.

Immobilienscout24 (2022): ImmoScout24 WohnBarometer zeigt deutlich fallende Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschlands Metropolen. Pressemitteilung vom 14.07.2022. Berlin.

immowelt (2022a): Der immowelt Preiskompass. Ausgabe 6 Q2/2022. Nürnberg.

immowelt (2022b): Der immowelt Mietkompass. Ausgabe 5 Q2/2022. Nürnberg.

Kiel Institut für Weltwirtschaft (ifw Kiel) (2022): Kiel Trade Indicator. Kiel. <https://www.ifw-kiel.de/de/themendossiers/internationaler-handel/kiel-trade-indicator/> (Zugriff: 27.07.2022)

Pache, T. (2022): Vonovia-Chef Buch rudert in Inflations-Debatte zurück. In: Capital. Ausgabe 7/2022. Berlin.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a): GENESIS-Online Datenbank. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022b): Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2021 +12,2 % zum Vorjahresquartal. Pressemitteilung Nr. 133 vom 28. März 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022c): Inflationsrate im Juni 2022 leicht abgeschwächt bei +7,6 %. Pressemitteilung Nr. 296 vom 13. Juli 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022d): Erzeugerpreise Juni 2022: +32,7% gegenüber Juni 2021. Pressemitteilung Nr. 309 vom 20. Juli 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022e): Preise und Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreise). Fachserie 17 Reihe 2. Juni 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022f): Fakten zur Gasversorgung: Erdgas wichtigster Energieträger für Industrie und private Haushalte. Pressemitteilung Nr. N 044 vom 21.07.2022. Wiesbaden.

tagesschau.de (2022): Vonovia senkt nachts Heiztemperatur. Online-Beitrag vom 07.07.2022. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/vonovia-heizdeckel-gaskriese-rusland-mieterbund-101.html> (Zugriff: 27.07.2022)

Zentralverband Deutsches Baugewerbe (2022): Preisgleitklauseln: Baugewerbe begrüßt Verlängerung der Bundeserlasse und hofft auf Signalwirkung. Pressemeldung vom 23.06.2022. Berlin.

Impressum

vhw-werkSTADT
ISSN 2367-0819

Herausgeber

vhw Bundesverband für Wohnen und
Stadtentwicklung e. V.
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring
Bereichsleiter Forschung: PD Dr. Olaf Schnur

Redaktion

Laura Marie Garbe

Sitz der Redaktion

Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin
T +49 30 390 473-175
F +49 30 390 473-190
E werkstadt@vhw.de
www.vhw.de

Autorin und Autor

Fabian Rohland Wissenschaftler vhw e. V.

Erscheinungsweise

unregelmäßig

Bezug

Alle Ausgaben der vhw-werkSTADT sind unter
<http://www.vhw.de/publikationen/vhw-werkstadt/>
kostenfrei herunterzuladen

Titelbildquelle

iron_Dabinielson auf Pixabay