

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen



ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



Coronastudie Wohnen und Stadtentwicklung in Hessen

Analyseergebnisse und Handlungsoptionen



CORONASTUDIE

WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG IN HESSEN

ANALYSEERGEBNISSE UND HANDLUNGSOPTIONEN

Auftraggeber

HA Hessen Agentur GmbH

Auftragnehmer

IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Rheinstraße 65

64295 Darmstadt

Germany

+49(0)6151/2904-0

www.iwu.de

Autoren

Martin Vaché

Nikolas Daub

Dr. Philipp Deschermeier

Datenstichtag

30.6.2022

Darmstadt, den 15.09.2022

INHALT

1	VORBEMERKUNG	3
2	ÜBERSICHT: BETROFFENHEIT UND HANDLUNGSFELDER IM WOHNUNGSMARKT	4
3	HANDLUNGSFELDER	8
3.1	Wohnungsbestand	8
3.2	Wohnungsneubau	10
3.3	Wohnungsnachfrage	12
3.4	Wohnstandortwahl	16
3.5	Mobilitätsverhalten	18
3.6	Mieten und Kaufpreise	20
3.7	Energiekosten	22

1

VORBEMERKUNG

In der 2022 fertig gestellten Studie des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) wurden die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen und die Stadtentwicklung in Hessen genauer in den Blick genommen.

Veränderte Wohnbedürfnisse, eine gesunkene Wohnungsnachfrage, aber auch unterbrochene Planungs- und Baugenehmigungsprozesse sowie ein gewandeltes Mobilitätsverhalten während der Pandemie haben zu strukturellen Brüchen auf Hessens Wohnungsmärkten geführt. Dabei entfaltete die Krise regional höchst unterschiedliche Wirkungen.

Der starke Rückgang der Zuwanderungsdynamik und der konjunkturelle Einbruch verbunden mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen bzw. der Kurzarbeit, hat vor allem in wachstumsstarken Regionen weitreichende Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage gehabt. Die Preisdynamik bei den Angebotsmieten und Kaufpreisen in urbanen Ballungsräumen wurde durch die Coronakrise und den dadurch bedingten Realeinkommenseinbußen, gestiegenen Energiepreisen und höheren Finanzierungskosten deutlich gedämpft.

Dagegen konnten in einzelnen Regionen des ländlichen Raumes verstärkte Zuwanderungstendenzen und infolgedessen Preissteigerungen für Wohnimmobilien beobachtet werden. Das veränderte Wohnstandortverhalten vieler Haushalte in der Pandemie führte zum ersten Mal seit langem wieder zu deutlichen Wanderungsgewinnen der ländlichen Landkreise gegenüber den kreisfreien Städten.

Diese Entwicklungen wurden auf Basis verschiedener empirischer Indikatoren analysiert und ausgewertet. Das entwickelte Strukturmuster der räumlichen Betroffenheit ermöglicht dabei eine differenzierte Betrachtung der Auswirkungen für verschiedene Teilräume Hessens, wie bspw. kreisfreie Städte, Umlandkreise und ländliche Landkreise.

Im vorliegenden Papier werden die zentralen Ergebnisse der Studie sowie der beiden flankierend eingeholten Gutachten zusammengefasst. Zudem wird eine Bewertung der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen und die Stadtentwicklung in Hessen vorgenommen. Die Zusammenfassung erfolgt dabei entlang der in der Studie systematisierten Handlungsfelder.

Auf Grundlage der gewonnen Erkenntnisse werden zudem mögliche Handlungsoptionen für wohnungspolitische Entscheidungen formuliert. Diese sind geeignet, zur Behebung von negativen Folgen der Coronakrise, aber auch zur zukünftigen Stärkung der Resilienz gegenüber Krisen sowie zur Nutzung sich ergebender Entwicklungschancen aus dauerhaften Strukturbrüchen beizutragen.

2

ÜBERSICHT: BETROFFENHEIT UND HANDLU

Handlungsfeld	Betroffenheit	
	kurzfristig	mittelfristig
Wohnungsbestand	<ul style="list-style-type: none"> • Reduziertes Wohnungsangebot durch Rückgang der Umzugstätigkeit. • Geringe Effekte durch Mietausfälle/ Mietstundungen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zunehmende Ausdifferenzierung der Vermietbarkeit der Wohnungsbestände entlang der Wohnwertmerkmale. • Steigende Vermietungsrisiken bei fehlenden Modernisierungs- und Erhaltungsinvestitionen, fehlender Anpassung an energetische und nachfrageseitige Aspekte und fehlender Anpassung an veränderte Wohnwünsche (Arbeitsraum, Balkon/Freizeit, Schallschutz, ITK-Zugang, Hygienestandards). • Bei weiterhin vorherrschenden Kapazitätsengpässen Verringerung der Wartungs- und Instandhaltungsintensität.
Wohnungsneubau	<ul style="list-style-type: none"> • Rückgang der Neubautätigkeit. • Abbau von Bauüberhängen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapazitätsengpässe aufgrund negativem Angebotsschock und hoher Nachfrage führen zu Baupreissteigerungen und senken Output. • Nachlassende Neubautätigkeit trotz Abflachen von Preisspitzen aufgrund insgesamt gestiegener Materialkosten, höherer Fremdkapitalkosten und mittelfristig höherer Arbeitskosten (bei weiterhin hohem Wohnungsbedarf).
quantitative Wohnungsnachfrage	<ul style="list-style-type: none"> • Rückgang der Zuwanderung, vor allem bei der Arbeitsmarkt- und Ausbildungswanderung. • Rückgang von berufsbedingten Nebenwohnsitzen und Nachfrage nach Kurzzeitwohnraum und Studierendenwohnraum. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederaufleben der Arbeitsmarktzuwanderung infolge der wirtschaftlichen Erholung. • Zusammenhang von Flüchtlingswanderung und Coroneffekt unklar.
qualitative Wohnungsnachfrage	<ul style="list-style-type: none"> • Vermehrte Nachfrage nach Wohnformen mit privaten Freisitzen und Homeoffice-Möglichkeit. • Rückgang der Nachfrage nach möblierten Wohnungen/ Servicewohnen aufgrund abnehmender Multilokalitätserfordernisse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderte qualitative Bedarfe (Zugang zu Freisitzen/-flächen, Homeoffice-fähige Grundrisse, Co-Working-Spaces, Digitale Infrastruktur, Gesundheitsschutz u.a.). • Verfestigung von Ungleichheit beim Wohnen aufgrund des unterschiedlichen Impacts auf die Leistbarkeit und auch auf die Homeoffice-Fähigkeit des Erwerbslebens der Haushalte.

NGSFELDER IM WOHNUNGSMARKT

	Handlungsoptionen
<p style="text-align: center;">langfristig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Zunahme von Standortrisiken bei Investitionsentscheidungen (infolge zunehmend unsicherer räumlicher Entwicklung, Anpassung der Portfolios/ Konzentrationsdruck). • Unsicherheit durch langfristigen Fachkräftemangel, was Modernisierungs- und Erhaltungsinvestitionen verzögern kann. 	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilität und Nutzungsneutralität der Bestände sichern. • Wettbewerbsfähigkeit durch Qualität und Kosteneffizienz erhalten. • Bestandsinvestitionen im ländlichen Raum, vorrangig im kleinteiligen, z.T. baukulturell und städtebaulich erhaltenswerten Wohnungsbestand (kann ggf. die nicht bedarfsgerechte Neubautätigkeit im ländlichen Raum ersetzen). • Standortrisiken durch Infrastrukturinvestitionen auch in ländlich und dünnbesiedelten Regionen diversifizieren.
<ul style="list-style-type: none"> • Höheres Preisniveau beim Neubau aufgrund langfristiger Knappheit und energiepolitischer/ arbeitsmarktpolitischer Effekte zu erwarten. • Zunehmende Umnutzungspotenziale im Gewerbeimmobilienbereich infolge veränderter Arbeitswelten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Redundanz bei der Baustoffversorgung und Technologieoffenheit bei der technischen Ausführung fördern, um Resilienz zu erhöhen. • Planungs- und Bauabläufe u.a. durch Digitalisierung von Planungsprozessen, Automatisierung und Vorfertigung effizienter gestalten. • Förderung der Hebung von Umnutzungspotenzialen im Immobilienbestand, der nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde. • Abbau von Baulandknappheiten zu Gunsten von Flächen für den Wohnungsbau, insbes. im suboptimal genutzten Innenbereich.
<ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Kurzzeitwohnen oder nach studentischen Wohnangeboten vermutlich längerfristig reduziert. (bedingt durch geringere Präsenzkultur im Arbeitsmarkt und geringeren Kohortenbesatz in der Bildungswanderung). • Zuwanderungspotenzial auf den Arbeitsmarkt aufgrund der demografischen Situation in den Herkunftsländern langfristig abnehmend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zunehmende Volatilität und Unsicherheit in der Wohnungsnachfrage akzeptieren. • Langfristige Planungsziele flexibler gestalten. • Antizyklische Angebotsplanung. • Kontinuierliches Monitoring der Wohnungsbedarfe, vor allem in vulnerablen Zielgruppenbereichen (niedrigpreisiges Segment, sozialer Wohnraum, studentischer Wohnraum, Wohnungslosigkeit).
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristige Auswirkungen abhängig von Umfang der Verstetigung von Homeoffice und Leistbarkeit. • Von Coroneffekt unabhängige Nachfrageverschiebung in Richtung EFH/größere Wohneinheiten (aufgrund des Eintritts der Echo-Boomer (Kinder der Baby-Boomer-Generation der 1960er Jahre) in die Expansions-/ Familiengründungsphase. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifiziertere Wohnnutzungen und Wohnformen in der Wohnungs- und Quartiersplanung berücksichtigen. • Standortsicherung durch Verbesserung der technischen, digitalen und sozialen Infrastruktur im ländlichen Raum. • Gesundheits- und Wohnqualitätsaspekte bei Dichte- und Freiraumplanung höher gewichten.

Handlungsfeld	Betroffenheit	
	kurzfristig	mittelfristig
Wohnstandortwahl	<ul style="list-style-type: none"> • Von Coroneffekt unabhängige Verschiebung der Nachfrage in das Umland aufgrund von Kapazitätsengpässen in den Kernstädten. • Vermehrte Nachfrage nach günstigeren Standorten mit höherer Umweltqualität aufgrund gesunkener Mobilitätskosten infolge von Homeoffice/ Kurzarbeit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandortwechsel weg aus den urbanen Räumen in eher dünn besiedelte ländliche Kreise (Budgeterfordernisse, mögliches Mehr an Wohnraumkonsum mit ggf. geringeren Mobilitätsanforderungen). • Mögliche Polarisierung der Wohnungsnachfrage in ländlichen Räumen aufgrund von naturräumlichen Qualitäten/Erholungswert.
Leistung: Miete und Kaufpreise	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Ungleichheit je nach individueller Betroffenheit. • Erhöhung der Sparquote durch gesunkene Konsumbereitschaft und geringere Mobilitätskosten, sowie Bewertungsgewinne bei Grundeigentümern durch Vermögenspreisinflation, auf der anderen Seite Einkommensausfälle und Mietzahlungsgefährdung. • Preissteigerungen auf den Wohnungsmärkten, die sich jedoch stark räumlich unterscheiden. (Ballungsräume keine oder nur auf sehr geringerem Niveau; in Umland- und ländlichen Landkreisen größere Preissteigerungen sowohl bei Miet- als auch bei Kaufpreisen). 	<ul style="list-style-type: none"> • Langsamer Abbau der kurzfristigen Einkommensausfälle, aber Verfestigung von Ungleichheiten (Grad der Standortgebundenheit der Erwerbstätigkeit, Arbeitsplatzsicherheit, Inflationssicherheit des Einkommens etc.). • Geringere Leistung bei Käufern und Mietern im Wohnungsmarkt. • Notwendige Steigerung des Wohnkonsums durch Telearbeitserfordernisse kann Erhöhung von Wohnkostenbudgets erfordern. • Abnehmende Wohnkaufkraft durch fehlende Kompensationsfähigkeit von Baukosten- und Energiekostensteigerungen sowie Immobilienpreisinflation. • Limitierung der Leistung und Zahlungsbereitschaft auf Mietwohnungsmärkten durch steigende Nebenkosten. • Ein nicht bedarfsdeckendes Neubauvolumen wird wieder zu Knappheitsproblemen und höheren Preisen beitragen.
Leistung: Energiekosten	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensationsstrategie bei hohen Energiekosten vor allem durch Komfortverzicht. • Sinkende Energiekosten durch rückläufige Entwicklung der Weltmarktpreise fossiler Energieträger aufgrund der geringeren Nachfrage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Energiepreise durch Verknappung der Förder- und Transportkapazitäten fossiler Energien bei gleichzeitig wieder steigender Nachfrage und sich abschwächender wirtschaftlicher Beeinträchtigung durch die Pandemie. • Weitere deutliche Preissteigerungen infolge der Sanktionsregime gegen russische Energieimporte im Anschluss an die pandemiebedingte Sondersituation. • Auswirkungen von Energiearmut bei armutsgefährdeten Haushalten (gesundheitsgefährdende Effekte wie unzureichendes Heizverhalten, Rückstellung von Grundbedürfnissen).
Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Geringere Nachfrage nach ÖV-Leistungen. • Geringere Pendler- und Freizeitmobilität (IV und ÖV). • Veränderung im Modal Split von ÖV zu IV. • Lockerung der Bindung zwischen Arbeitsplatz und Wohnort. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schrittweise Intensivierung der Mobilität in Abhängigkeit vom Raumtyp erkennbar. • Gegenteil durch indirekte Effekte, z.B. hohe Energiekosten. • Dadurch erhöhter Impact auf die ländlichen Räume.

langfristig	Handlungsoptionen
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristige Auswirkungen abhängig von Umfang der Verstetigung von Homeoffice, Mobilitätskosten, Leistbarkeit und Infrastrukturanangebot im ländlichen Raum. • Zunahme der Suburbanisierung aufgrund von Nachfrageverschiebung in Richtung Peripherie bzw. EFH/ größere Wohnfläche. • Bei schlechterer konjunktureller Lage Neubewertung des höheren Infrastrukturangebots in den Städten und damit der Standortentscheidung. • Neue Polarisierung der Wohnungsnachfrage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandortpotenziale im ländlichen Raum besser nutzen, Anreize zu Bestandsinvestitionen schaffen. • Ausgleich zwischen Landesteilen fördern. • Infrastrukturausbau und Erreichbarkeit in den Teilräumen verbessern. • Bessere Verzahnung von Wohn- und Arbeitsstandorten durch bessere Planung, Zulassen von Mischnutzung, Verbesserung des ÖPNV. • Diversifizierte Wohnformen in der Regionalplanung berücksichtigen.
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristig eher sinkende Leistbarkeit bei Käufer-Haushalten zu erwarten, da gestiegene Neubaukosten, Flächenmehrbedarfe und Reallohnverluste Wohneigentumsbildung nachrückender Kohorten erschweren. • Preisrückgänge beim Wohneigentum durch Kostensteigerungen bei der Baufinanzierung. • Nivellierung des Effekts sinkender Immobilienpreise aufgrund geänderter Fundamentalnachfrage und restriktiverer Geldpolitik durch Baukostensteigerungen. • Langfristig höheres Mietpreisniveau durch höhere Baukosten und erforderliche bauliche Maßnahmen zur Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern. • Unterschiedliche Impacts nach Teilräumen: niedrigere Zuwanderungsraten und Ende der Wanderungen jüngerer, geburtenstarker Kohorten (Echo-Boomer Generation) könnten Leistbarkeit in den Städten verbessern. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leistbarkeitsprobleme differenziert betrachten (Bauland, Baukosten, Mieten, Betriebskosten), Förderkulissen an Bedarfslagen anpassen. • Längerfristige Möglichkeiten zur Stabilisierung der Kostensituation im Wohnungsbau durch den Abbau von Engpässen, z.B. durch gezielte Förderung von Ausbildungsberufen im Bauhandwerk, Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland und dem Aufbau resilienter Lieferketten.
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristig sind durch den Aufbau alternativer Lieferketten und konjunkturbedingt geringerer Energienachfrage im gewerblichen Sektor wieder sinkende Energiekosten zu erwarten. • Einer Kostensenkung für Haushalts- und Gebäudeenergie durch erhöhte Effizienz stehen allerdings Kapazitätsengpässe bei baulichen und technischen Maßnahmen entgegen. • Keine tatsächliche Kostenersparnis bei wohnungsbezogenen Betriebskosten bei weiten Teilen des Wohnungsbestands durch Einsatz von Wärmepumpen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung von Förderinstrumenten und Unterstützungsleistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens an volatile Marktpreisentwicklungen. • Priorisierung der Förderung von Angebotskapazitäten im Bereich energetischer Modernisierung. • Steigerung der Versorgungssicherheit durch Erschließung neuer Energiequellen, Aufbau lokaler Netzstrukturen zur Wärmeversorgung und Verbesserung der Redundanz bei gebäudebezogenen Energienutzungsstrategien.
<ul style="list-style-type: none"> • Bei zunehmender Suburbanisierung quantitativ überschießende Effekte möglich (höhere Distanzen kompensieren geringere Häufigkeit). • Verstetigung des Impacts auf den Modal Split aufgrund dauerhaft erhöhter Flexibilitätsanforderungen möglich. • Räumliche Ungleichheiten bei Mobilitätsverhalten (Home-office-Potenziale in Städten höher als in ländlichen Räumen). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der digitalen Infrastruktur im ländlichen Raum zur Steigerung von Homeoffice-Potenzialen. • Flexibilisierung und Vereinfachung von Tarifstrukturen im Hinblick auf neue Nutzungsmuster und Nutzungsmix bei Verkehrsmitteln. • Kapazitäten bedarfsgerecht und effizienter gestalten. • Bedürfnisse nach IV-Nutzung in Gesamtkonzept integrieren.

3 HANDLUNGSFELDER

3.1 Wohnungsbestand

Angesichts der langfristigen Nutzungszeiträume von Wohnungsbauten gab es durch die Coronakrise kurzfristig keine Auswirkungen auf die Zahl der Wohnungsbestände.

Die Pandemie hat dagegen den Präferenzwandel im Bereich der Wohnwünsche, ausgelöst durch die Digitalisierung der Arbeitswelt, weiter verstärkt. Langfristig führt dieser Effekt zu **Anpassungsbedarfen in den Wohnungsbeständen**:

- Bei sich abschwächender Zuwanderung und weiterhin hohem Kostendruck bei den Betriebskosten ist mit einer wieder **zunehmenden Ausdifferenzierung der Vermietbarkeit** der Wohnungsbestände in Hessen entlang der Wohnwertmerkmale zu rechnen. Insbesondere bei Beständen, die den Bedürfnissen nicht gerecht werden, dürften dabei steigende Vermietungsrisiken auftreten.
- Als **größtes Risiko** für die Wohnungsbestände sind daher **fehlende Modernisierungs- und Erhaltungsinvestitionen bei anhaltender Störung der bauwirtschaftlichen Kapazitäten** zu nennen. Diese dürften auf mittlere Sicht zu stagnierenden Qualitäten, z.B. auch fehlende Anpassung an energetische und nachfrageseitige Aspekte einer veränderten Wohnungsnachfrage führen.
- Langfristig ist jedoch davon auszugehen, dass durch Ersatz von weggefallenen Lieferketten, Effizienzgewinnen in der Bauwirtschaft und einer konjunkturrell bedingten abflauenden Neubautätigkeit, die Bestandsinvestitionen wieder auf ein höheres Maß gebracht werden können. Unsicherheitsfaktoren bestehen im langfristigen Fachkräftemangel und erhöhten Standortrisiken bei Investitionsentscheidungen.

Die Auswirkungen der Coronakrise auf die arbeitsbedingte Mobilität (vgl. Kap. 3.5) werden zu einer deutlichen **Aufweichung des** im laufenden Immobilienzyklus **vorherrschenden Stadt-Land-Kontrastes bei der Wohnimmobiliennachfrage** führen.

- Längerfristig wird eine **nachlassende Präferenz für städtische Standorte** auch durch die demografische Entwicklung unterstützt. Diese Entwicklung kann zusammen mit der unklaren Perspektive der Außenwanderung und den Kostenrisiken im Neubau zu einer **Erhöhung von standortbezogenen Vermietungsrisiken im Wohnungsbestand** beitragen. Möglichen Bewertungsverlusten der Immobilienvermögen in den Städten durch eine Trendwende bei den Finanzierungskosten stehen vermutlich Bewertungsgewinne in den Regionen gegenüber, die von veränderten Standortmustern profitieren.
- Jedoch ist auf lange Sicht nicht zu erwarten, dass die grundsätzlichen Standortprobleme strukturschwacher Regionen dadurch lösbar werden. Daher sollten Investitionen im Wohnungsbestand in diesen Regionen grundsätzlich die höheren langfristigen Nutzungsrisiken angemessen berücksichtigen, um Fehlallokationen zu vermeiden.
- **Chancen** bestehen hier vor allem im Bereich **privater Bestandsinvestitionen im ländlichen Raum**. Diese Investitionen sollten vorrangig in den **kleinteiligen, z.T. baukulturell und städtebaulich erhaltenswerten Wohnungsbestand** fließen und können damit auch die partiell beobachtbaren, langfristig mitunter nicht bedarfsgerechte Neubautätigkeit im ländlichen Raum ersetzen.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Stärkung der Investitionssicherheit im Wohnungsbestand durch langfristige Sicherung von Nutzungsperspektiven (Soziale Infrastruktur, Arbeitsmarkt, Verkehr, IKT-Infrastruktur)
- Fiskalische und monetäre Maßnahmen zur Stabilisierung der Preisentwicklung im Bausektor
- Stabilisierung der Kapazitäten der Bauwirtschaft, bspw. durch mittel- und langfristige Investitionsplanung von Bund, Ländern und Kommunen

Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebauförderung

- Förderung der Anreize zu Bestandsinvestitionen im ländlichen Raum, aber auch in Klein- und Mittelstädten
- Anpassen der Förderkulissen an Kostensteigerungen
- Anpassen von Förderprogrammen an Bedarfe (Homeoffice, Digitale Infrastruktur, Gesundheitsschutz)
- Standortsicherung durch Verbesserung der Infrastruktur im ländlichen Raum und hierin gelegenen Mittel- und Kleinstädten
- Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Gesundheitsschutzes in privaten und öffentlichen Räumen (Durchlüftung, Wärmeschutz, Hygiene)

3.2 Wohnungsneubau

Die unmittelbaren Folgen der Pandemie im Wohnungsneubau erstrecken sich zunächst auf die Arbeitsleistungen in planungs- und ausführungrelevanten Branchen. Durch Betriebs-schließungen und beschränkte Kapazitäten von Behörden kam es **kurzfristig zu rückläufigen Genehmigungszahlen im Jahr 2020**. Der Trend des Jahres 2021 weist aber bereits wieder auf eine Normalisierung bei den Baugenehmigungen hin.

Aufgrund des in den Vorjahren gewachsenen Bauüberhangs ist daher auch nicht zu erwarten, dass dieser Effekt längerfristige Auswirkungen auf die Fertigstellungszahlen haben wird. Dies gilt auch für die Investitionsunsicherheit, die unmittelbar auf die Folgen von Maßnahmen zu Eindämmung der Pandemie zurückzuführen ist. Gleiches gilt auch für eventuelle lockdownbedingte Personalengpässe aufgrund der temporären Einschränkungen der Personenfreizügigkeit in der EU.

Ein weiterhin bestehendes und unabhängig vom pandemischen Geschehen verschärfertes Problem besteht in **akuter Knappheit an Material und gestiegene Produktionskosten im Bausektor**. Die coronabedingten Kapazitätsengpässe gingen unmittelbar in die Folgen von Produktionsausfällen und Energiekostensteigerungen durch die russische Invasion in der Ukraine über.

- Grundsätzlich ist **mittelfristig** zwar ein **Abflachen von Preisspitzen** nach Anpassung von Lieferketten und nachziehender Produktion zu erwarten, wobei auch der nachfragedämpfende Effekt höherer Preise eine relevante Rolle spielen dürfte. Aber die Folge insgesamt gestiegener Materialkosten, höherer Fremdkapitalkosten und mittelfristig höherer Arbeitskosten dürfte eine **nachlassende Neubautätigkeit** sein, auch wenn **weiterhin von hohen Wohnungsbedarfen** auszugehen ist.
- Insgesamt ist ein Verharren der **Kosten im Wohnungsneubau auf einem gegenüber vorpandemischen Zeiten höheren Niveau** zu erwarten, auch durch gestiegene Anforderungen an Energieeffizienz und die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern. Die dafür erforderlichen Investitionen dürften jedoch im Gegenzug zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach Bauleistungen beitragen.
- Die Auswirkungen der Zins- und Baupreissteigerungen auf das Neubauvolumen stehen dabei in gewissem Umfang im Kontrast: **Steigende Zinsen** reduzieren die Zahlungsbereitschaft der Haushalte und **wirken sich preismindernd aus**, wovon in erster Linie jedoch die **Baulandpreise als variable Komponenten** im Wohnungsneubau betroffen sein dürften.
- Auf der anderen Seite könnte eine robuste wirtschaftliche Lage inflationsbedingte Kaufkraftverluste durch Anpassung des Lohnniveaus eher kompensieren helfen, so dass auch höhere Nominalzinsen bei hoher Inflation zu niedrigeren effektiven Realzinsen führen können, was die Nachfrage nach Neubauimmobilien weiter auf hohem Niveau halten könnte.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Stabilisierung der Kostensituation im Wohnungsbau durch Abbau von Engpässen bei Fachkräften und Baumaterialien und inflationsbremsende Maßnahmen, z.B. Zinsanpassungen
- Aufrechterhalten der Wohnkaufkraft der Haushalte durch wirtschaftliche Stabilisierung, bspw. durch Anpassungen der sozialen Förderprodukte an Kostensteigerungen (Grundsicherung, Wohngeld, soziale Wohnraumförderung)
- Verbesserung des Fachkräfteangebots durch verlässliche Zuwanderungs- und Weiterbildungsstrategien

Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebauförderung

- Anpassen der Förderkulissen an Kostensteigerungen zur Sicherstellung der Kontinuität im Neubau im bezahlbaren Segment
- Berücksichtigung der Bezahlbarkeit bei der Weiterentwicklung von baulichen Standards und immobilienbezogenen Steuern
- Förderung der Hebung von Umnutzungspotenzialen im Immobilienbestand, der bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde
- Effizienzsteigerung von Planungs- und Bauabläufen, u.a. durch Digitalisierung von Planungsprozessen, Automatisierung und Vorfertigung im Bauwesen
- Abbau von Baulandknappheiten zu Gunsten von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere im suboptimal genutzten Innenbereich

3.3 Wohnungsnachfrage

3.3.1 Quantitative Wohnungsnachfrage:

Die Zahl nachgefragter Wohnungen hängt grundsätzlich von den Faktoren Zuwanderung, natürliche Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsbildungsverhalten ab.

- Die Coronakrise hat kurzfristig zum starken **Rückgang der Wanderungsbewegungen mit dem Ausland** geführt. Davon waren jedoch nicht nur die Zuwanderung, sondern auch die Abwanderungsbewegung betroffen. Besonders davon betroffen war auch die Zuwanderung im Bildungsbereich, die zusammen mit der Umstellung auf Fernunterricht eine Vorortpräsenz nicht mehr erforderlich machte und zu einer rückläufigen Nachfrage auf den studentischen Wohnungsmärkten führte.
- Hinsichtlich der **Binnenwanderung** war eine **Steigerung der Wanderungsgewinne in den ländlicher geprägten Teilräumen** Hessens erkennbar, die als Folge veränderter Standortmuster durch geringere Präsenzanforderungen an den Arbeitsplatz interpretiert werden können.

Nicht alle der beobachtbaren Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage lassen sich jedoch als disruptiver Einfluss der Coronakrise interpretieren. Die Wachstumsraten der Studierenden in Hessen sind auch bereits vor Corona im Vergleich zum letzten Jahrzehnt deutlich zurückgegangen. Der Corona-Effekt auf die Bildungswanderung ist daher nicht eindeutig quantifizierbar. Vergleichbares gilt auch für die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung. Insgesamt sind seit 2015 die Zuwanderungszahlen nach Hessen rückläufig. Die Coronakrise hat diesen Trend 2020 kurzfristig lediglich intensiviert.

Die längerfristige Intensität der Arbeitsmarktzuwanderung wird stark von der Betroffenheit der europäischen Arbeitsmärkte durch die wirtschaftlichen Folgen steigender Energiepreise und Materialknappheit bzw. die Zinssteigerungen auf den Kapitalmärkten abhängen. Eine stärkere Betroffenheit Deutschlands kann hier mittelfristig zu rückläufiger Zuwanderung beitragen. Eine im Gegenzug höhere Krisenresilienz dürfte hingegen zu einer verstärkten Zuwanderung aus stärker betroffenen Ländern führen, wobei das Arbeitsmarktzuwanderungspotenzial aufgrund der demografischen Situation in den Herkunftsländern langfristig abnehmend ist.

Ein zweiter risikobehafteter Faktor ist die Intensität und Dauer der Flüchtlingswanderung aus der Ukraine, die aktuell keine Aussage über die Art, Zahl und Dauer von bleibewilligen Personen erlaubt.

Die **Nachfrage nach Kurzzeitwohnen** oder **nach studentischen Wohnangeboten** wird durch geringere Präsenzkultur im Arbeitsmarkt und geringeren Kohortenbesatz in der Bildungswanderung vermutlich **längerfristig abnehmend** sein, aktuell wird dieser Trend durch die Rückkehr zu Präsenzlehre und Arbeit vermutlich temporär konterkariert.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Eine Stabilisierung der Wohnungsnachfrage resultierend aus der Außenwanderung durch verlässliche Zuwanderungsstrategien und durch Sicherung von Wettbewerbsfähigkeit im Standortwettbewerb um Fachkräfte erscheint sinnvoll
- Eine zunehmende Volatilität und Unsicherheit in der Wohnungsnachfrage sollte als Referenzszenario trotzdem akzeptiert werden. Daraus folgt, langfristige Planungsziele flexibler zu gestalten und regelmäßiger zu evaluieren

Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebauförderung

- Stärkung der Resilienz in der Wohnungsbaupolitik, z.B. durch antizyklische Angebotsplanung statt starrer Zielvorgaben
- Erhalt der Reaktionsfähigkeit auf kurzfristig variable Rahmenbedingungen in der Förder- und Anreizpolitik
- Kontinuierliches Monitoring der Wohnungsbedarfe, vor allem in vulnerablen Zielgruppenbereichen (niedrigpreisiges Segment, sozialer Wohnraum, studentischer Wohnraum, Wohnungslosigkeit)

3.3.2 Qualitative Wohnungsnachfrage:

Qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage beziehen sich auf Wohnformen, Gebäudetypen und Ausstattungsmerkmale von Wohnraum und hängen eng mit dem Wohnstandortverhalten (vgl. Kap. 3.4) zusammen.

Dabei haben gewöhnlich der Präferenzwandel der Wohnvorstellungen, die Änderung der sozialen Struktur der nachfragenden Haushalte sowie die Leistbarkeit einen entscheidenden Einfluss auf die qualitative Wohnungsnachfrage. Diese Faktoren sind im Regelfall längerfristig stabil und unterliegen nur graduellen Wandel. Infolge der Corona-Pandemie kam es hier teilweise zu einem abrupten Wandel dieser Einflussfaktoren.

- Verschiedene Einschätzungen deuten eine **vermehrte Nachfrage nach Wohnformen mit privaten Freisitzen und Homeoffice-Möglichkeit** an.
- Die damit im Regelfall einhergehende Notwendigkeit eines Wohnstandortwechsels weg aus den urbanen Räumen in eher dünn besiedelte ländliche Kreise dürfte dagegen weniger eine Folge eines Präferenzwandels sein, als vielmehr Folge von Budgetbeschränkungen. Hier führt ein mögliches Mehr an Wohnraumkonsum mit ggf. geringeren Mobilitätsanforderungen zu einer **Neubewertung der Standortpräferenzen**.

Eine Verstärkung dieser coronabedingten Beobachtungen hängt von verschiedenen Faktoren ab:

Zum ersten von den weiteren Entwicklungen im Bereich der Homeoffice-Arbeitskultur, die wesentlich zu einer Senkung der arbeitsplatzbedingten Mobilitätskosten führt und damit höhere Budgets für Wohnen oder einen Umzug in preiswertere Standorte mit entsprechend höherem Wohnflächenkonsum erlaubt.

Zum zweiten von der Entwicklung der Energiekosten, die sowohl die Mobilität als auch den Wohnkonsum betreffen.

Und zum dritten von der Entwicklung der Realeinkommen unter Inflations- und Rezessionsaspekten.

- Problematisch ist jedoch die **weitere Verfestigung von Ungleichheit beim Wohnen**, die sich aus dem unterschiedlichen Impact auf die Leistbarkeit und auch auf die Homeoffice-Fähigkeit des Erwerbslebens der Haushalte in Hessen ergibt. Haushalte mit geringerer Resilienz gegenüber Preissteigerungen, z.B. wegen fehlender Standortflexibilität, sind daher besonders vulnerabel gegenüber den genannten Risikofaktoren.
- Eine **Intensivierung** der bereits vor Corona erkennbaren **Nachfrageverschiebung in Richtung EFH / größere Wohneinheiten**, die zu einer **stetigen Zunahme der Suburbanisierungswanderung** geführt hat, dürfte mittelfristig weiterhin eine Rolle spielen und durch den Coroneffekt, einer Standortverlagerung in noch geringere Verdichtungsebenen, verstärkt werden.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Leistbarkeit und Vielfalt im Wohnangebot langfristig sichern und ausbauen

Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebauförderung

- Förderung der Anreize zur Bestandsinvestition im ländlichen Raum und allgemein im Bestand, u.a. mit den Zielen des Wohnflächengewinns, der Anpassung von Grundrissen und der Schaffung von Freisitzen
- Anpassen der Förderkulissen an Kostensteigerungen
- Anpassen von Förderprogrammen an veränderte qualitative Bedarfe (Zugang zu Freisitzen/-flächen, Homeoffice-fähige Grundrisse, Co-Working-Spaces, Digitale Infrastruktur, Gesundheitsschutz u.a.)
- Standortsicherung durch Verbesserung der technischen, digitalen und sozialen Infrastruktur im ländlichen Raum
- Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Gesundheitsschutzes in privaten und öffentlichen Räumen und im Städtebau (Durchlüftung, Wärmeschutz, Hygiene)
- Berücksichtigung diversifizierterer Wohnformen in der Wohnungs- und Quartiersplanung. Höhere Gewichtung der Gesundheits- und Wohnqualitätsaspekte bei Dichte- und Freiraumplanung

3.4 Wohnstandortwahl

Die Wohnstandortwahl der Haushalte wird maßgeblich durch die Präferenz für individuelle Wohnformen, bestimmte Raumtypen, die individuelle Arbeits- und Lebenssituation und die Leistbarkeit bestimmt. Damit bestehen hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Pandemie enge Verbindungen zum Handlungsfeld qualitative Wohnungsnachfrage (vgl. Kap. 3.3).

Die Revision von Wohnstandortentscheidungen der Haushalte ist im Regelfall an veränderte Lebenssituationen gekoppelt und erfolgt im Lebenszyklus des Haushaltes mit abnehmender Frequenz, da die tatsächlichen und empfundenen Kosten eines Umzugs tendenziell zunehmen. Disruptive Effekte der Corona-Pandemie auf die Wohnstandortwahl müssen daher vor dem Hintergrund einer längerfristig angelegten Standortentscheidung beurteilt werden.

Der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie aus Umfragen zu Standortpräferenzen nur vorläufig abzuleitende Trend einer verstärkten Umzugstätigkeit in niedrigere Verdichtungsräume kann als Folge geringerer Präsenzpfllichten am Arbeitsplatz und damit einer bei gleichen Pendelkosten größeren möglichen Pendeldistanz interpretiert werden.

- Grundsätzlich ist mit dem Abflauen der Bildungswanderung auch die **Suburbanisierungswanderung aus den Städten ins Umland** bereits vor Corona wieder deutlich stärker sichtbar geworden.
- Damit einher geht auch eine **Verlagerung der Immobilienpreisdynamik**: In den kreisfreien Städten hat sich hier bereits unabhängig von der Corona-Pandemie eine Sättigung der Preisentwicklung eingestellt, während in den ländlichen Kreisen eine Art nachholendes Preiswachstum auf geringerem Preisniveau erkennbar wird.

- In **ländlichen Räumen mit hohen naturräumlichen Qualitäten und Erholungswerten** dürfte der Kaufkraftzufluss punktuell zu **Immobilienpreissteigerungen** und ggf. zu negativen Folgen für die Leistbarkeit der ortsansässigen Bevölkerung führen.

Die Fortführung einer coronabedingten Standortverlagerung in kostengünstigere Räume dürfte mittelfristig jedoch von den limitierenden Faktoren Energiekosten, Baukosten und Arbeitsmarktsituation abhängen. Zwar ist einerseits von einer Verstetigung von Homeoffice auszugehen, andererseits dürften Steigerungen der Baukosten, der Kreditzinsen sowie deutlich gestiegene Pendelkosten dem Trend zur Peripherisierung der Wohnstandorte entgegenstehen.

- Verlagerungen auf suburban-ländliche Räume über das Maß früherer Perioden hinaus sind folglich langfristig vom Umfang der Verstetigung von Homeoffice, den Mobilitätskosten, der Leistbarkeit und dem Infrastrukturangebot im ländlichen Raum abhängig und damit derzeit kaum sicher abzuschätzen.

Langfristig muss abseits der Verdichtungsräume bzw. von Städten auch das erhöhte Standortrisiko in Bezug auf Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten mitberücksichtigt werden, so dass **bei schlechterer konjunktureller Lage das entsprechend höhere Angebot in Städten wieder zu einer Neubewertung der Standortentscheidung** führen wird. Zu erwarten ist daher eine **neue Polarisierung der Wohnungsnachfrage**.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Ausgleich zwischen Landesteilen fördern, z.B. durch gezielte Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft im ländlichen Raum
- Wohnstandortpotenziale im ländlichen Raum besser nutzen, z.B. durch langfristige Sicherung und Ausbau von Infrastruktur in den Teilräumen (Soziale Infrastruktur, Arbeitsmarkt, Verkehr, IKT-Infrastruktur) im Sinne einer Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen
- Bessere Verzahnung von Wohn- und Arbeitsstandorten erreichen, z.B. durch bessere Planung, zulassen von Mischnutzung, Verbesserung des ÖPNV

Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebauförderung

- Förderung der Anreize zur Bestandsinvestition im ländlichen Raum und im Bestand um Standortrisiken zu minimieren
- Verbesserung und Flexibilisierung der Erreichbarkeit im ländlichen Raum, z.B. durch Ausweitung des ÖPNV-Angebots und verbesserter Verknüpfung
- Diversifiziertere Wohnformen in der Regionalplanung berücksichtigen. Gesundheits- und Wohnqualitätsaspekte bei Dichte- und Freiraumplanung höher gewichten

3.5 Mobilitätsverhalten

Die Coronakrise hatte erhebliche Auswirkungen auf das Mobilitätsverhalten. Zum einen haben die Umstellung auf Homeoffice und Fernunterricht, Betriebsschließungen von Konsum- und Freizeiteinrichtungen sowie die Sperrung von touristischen Reisezielen unmittelbaren Einfluss auf die Häufigkeit von Mobilitätsanlässen gehabt.

Aufgrund der höheren empfundenen Risiken im öffentlichen Verkehr (ÖV) und der insgesamt geringeren Nachfrage nach ÖV-Leistungen wurden **Frequenzen reduziert**. Gleichzeitig sind **Verlagerungen im Modal Split (Verkehrsmittelwahl) vom öffentlichen Verkehr auf den Individualverkehr (Fahrrad, PKW)** zu beobachten gewesen.

Die Dauer dieser unmittelbaren und kurzfristigen Auswirkungen war jedoch mehrheitlich auf die frühen Phasen der Pandemie begrenzt. Im Lauf des Jahres 2021 ist wieder eine schrittweise Intensivierung der Mobilität in Abhängigkeit vom Raumtyp erkennbar gewesen, wobei insbesondere im Flugverkehr und Fernreiseverkehr das Niveau der Vor-Coronazeit noch nicht erreicht worden ist.

Erst nach weitgehender Aufhebung von Reisebeschränkungen im Ausland im Lauf des Jahres 2022 ist in den letztgenannten Bereichen eine deutliche Nachfragesteigerung erkennbar geworden, der jedoch angebotsseitige Restriktionen aufgrund von Kapazitätsengpässen gegenüberstehen.

Mögliche längerfristige Auswirkungen hängen von mehreren Faktoren ab, deren weitere Dynamik noch unsicherheitsbehaftet ist. Denkbar ist, dass für Mobilität zwar insgesamt nicht weniger Zeit aufgebracht werden wird, aber sich die Verteilung wandelt:

- **Es wird seltener gefahren werden, dafür werden längere Strecken in Kauf genommen.** Damit werden Wohnungen attraktiver, die größer sind und weiter vom Arbeitsplatz in den Zentren entfernt liegen. **Die Bindung zwischen Arbeitsplatz und Wohnort wird gelockert.**

Eine Verstärkung der vermehrten Verlagerung von Wohnstandorten in die erweiterten Umlandräume, vereinzelt auch in peripher-ländliche Räume konterkariert jedoch die Einsparungen am Pendelvolumen, die durch die vermehrte Nutzung von Homeoffice möglich geworden waren.

- Hier sind auch **quantitativ überschießende Effekte im Individualverkehr** möglich, wenn sich zukünftig wieder **häufigere Präsenzpflchten** an der Arbeitsstätte oder, durch Arbeitsplatzwechsel bedingt, noch weitere Fahrtstrecken ergeben sollten. Auch aufgrund der im ländlichen Raum **geringer ausgeprägten Dichte von ÖV-Netzen** dürfte dieser Trend auch mit einem längerfristig höheren Individualverkehrs-Anteil verbunden sein.

Die aktuell beobachtbaren hohen Energiekosten können hingegen den vorgenannten Trends entgegenwirken, da sie vor allem hohe Pendeldistanzen und Nutzer des Individualverkehrs betreffen und damit einen erhöhten Impact auf die ländlichen Räume besitzen.

Ein anderer Aspekt des Mobilitätsverhaltens betrifft die Branchenstruktur. Hier zeigen die Ergebnisse, dass die **Homeoffice-Potenziale**, die vor allem **in Dienstleistungsbranchen** bestehen, zur **räumlichen Ungleichheit** beitragen. Ein Abbau dieser Ungleichheit durch verstärkte Tertiärisierung in den ländlichen Räumen könnte langfristig den oben genannten negativen Folgen entgegenwirken.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Ausbau der digitalen Infrastruktur im ländlichen Raum zur Steigerung von Homeoffice-Potenzialen

Regionalplanung

- Evaluierung der regionalplanerischen Raumtypisierung und Verkehrswegeplanung im Lichte der Homeoffice-Potenziale

Verkehrspolitik

- Qualitätssteigerung und Kostensenkung in bestehenden ÖV-Netzen zur Wettbewerbssicherung
- Flexibilisierung und Vereinfachung von Tarifstrukturen im Hinblick auf neue Nutzungsmuster und Nutzungsmix bei Verkehrsmitteln
- Erweiterung von Netzen mit geeigneten Verkehrskonzepten
- Kapazitäten bedarfsgerecht und effizienter gestalten
- Bedürfnisse nach IV-Nutzung in Gesamtkonzept integrieren (E-Mobilität)

3.6 Mieten und Kaufpreise

Die Coronakrise hat kurzfristig zu höchst unterschiedlichen Effekten auf die Wohnkaufkraft beigetragen. Auf der einen Seite haben die Einkommensverluste durch Kurzarbeit, Erwerbslosigkeit und Umsatzverluste bei Selbstständigen zu einer relevanten Verschlechterung der Leistbarkeit bei Käufern und Mietern im Wohnungsmarkt geführt.

Auf der anderen Seite hat eine erhöhte Sparquote aufgrund fehlender Konsummöglichkeiten zu einer **Erhöhung von wohnungsbezogenen Ausgaben** geführt und offenkundig die Wohnimmobilienpreise gestützt. Zweitens kam es zu einer **Mehrnachfrage nach Wohnraum**, bedingt durch längere Aufenthaltszeiten im häuslichen Umfeld und Erfordernissen an Telearbeitsplätzen.

- Insgesamt sind daher kurzfristig weitere Preissteigerungen auf den Wohnungsmärkten festzustellen gewesen, die sich jedoch stark räumlich unterschieden. Während in den urbanen Ballungsräumen keine oder nur auf sehr geringerem Niveau Preissteigerungen zu beobachten waren, kam es vor allem in **Umland- und ländlichen Landkreisen zu größeren Preissteigerungen** sowohl bei den Miet- als auch bei den Kaufpreisen.

Die im Verlauf des Jahres 2021 erkennbaren Normalisierungstendenzen der wirtschaftlichen Einschränkungen haben zu einem langsamen Abbau der kurzfristigen Einkommensausfälle beigetragen.

- Dennoch kann vermutlich eine **Verfestigung von Ungleichheiten** entlang des Grads der Standortgebundenheit, der Erwerbstätigkeit, der Arbeitsplatzsicherheit und der Inflationssicherheit des Einkommens vermutet werden, die allerdings weniger auf coronabedingte Folgen als vielmehr auf die sich anschließende Krise in Zusammenhang mit der russischen Invasion in die Ukraine zurückzuführen sind.

- Die weiteren Auswirkungen auf die Leistbarkeit werden von verschiedenen Faktoren bestimmt. Zum einen wirken sich die **Baukosten- und Energiekostensteigerungen negativ auf die Wohnkaufkraft** aus, zum anderen werden die erkennbaren **Kostensteigerungen der Baufinanzierung** auf mittlere Sicht zu **Preisrückgängen beim Wohneigentum** führen.

Auf den Mietwohnungsmärkten sollten derartige Neubewertungen weniger Auswirkungen haben; hier ist gegenwärtig vor allem die Entwicklung der Nebenkosten ursächlich für eine Limitierung der Leistbarkeit und Zahlungsbereitschaft.

- Langfristig höhere Baukosten, getrieben durch Baupreissteigerungen und erforderliche bauliche Maßnahmen zur Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern werden aber notwendigerweise zu **höheren Mietpreisniveaus** führen.
- Auch ein aufgrund der aktuellen Entwicklungen **nicht bedarfsdeckendes Neubausvolumen** wird auf Ebene der Fundamentalnachfrage wieder zu **Knappheitsproblemen und höheren Preisen** beitragen.

Insgesamt dürfte die Leistbarkeit bei Käufern und Mietern im Wohnungsmarkt auch mittelfristig in der Summe aller Faktoren geringer ausfallen.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Einflussfaktoren auf die Leistbarkeit bei Käufern und Mietern im Wohnungsmarkt differenziert betrachten (Bauland, Baukosten, Mieten, Betriebskosten) und in den verschiedenen Politikfeldern berücksichtigen
- Stabilisierung der Kostensituation im Wohnungsbau durch Abbau von Engpässen bei Fachkräften und Baumaterialien, z.B. durch gezielte Förderung von Ausbildungsberufen im Bauhandwerk, Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland und dem Aufbau resilienter Lieferketten
- Aufrechterhalten der Wohnkaufkraft durch wirtschaftliche Stabilisierung der Haushalte und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, z.B. Fortführung des Kurzarbeitergelds, Erhaltung der Kapazitäten der Bauwirtschaft über die Krise hinaus

Sozialpolitik, Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebauförderung

- Kurzfristigere Anpassungen der sozialen Förderprodukte an Kostensteigerungen (Grundsicherung, Wohngeld, soziale Wohnraumförderung)
- Anpassen von Förderprogrammen an veränderte qualitative und finanzielle Bedarfe (Homeoffice-fähige Grundrisse, Co-Working-Spaces, Digitale Infrastruktur, Gesundheitsschutz u.a.)
- Anpassen von Förderprogrammen für das Wohneigentum (Neubau, Bestandserwerb), bspw. durch Einpreisung gestiegener Baukosten
- Berücksichtigung der Bezahlbarkeit bei der Weiterentwicklung von baulichen Standards und immobilienbezogenen Steuern

3.7 Energiekosten

Die Kosten für Haushaltsenergie sind während der Coronakrise kurzfristig gesunken. Grund dafür war die geringere Nachfrage nach fossiler Energie auf globalem Maßstab. Aufgrund von Reduktionen der Fördermenge kam es nach Ende der Pandemie im Zuge der wirtschaftlichen Erholung zu einer starken Preissteigerung. Besonders volatil zeigte sich hier der Preis für Heizöl, während die übrigen Energieträger durch höhere Fixkostenanteile (Strom) oder längerfristige Preisvereinbarungen (Gas, Fernwärme) insgesamt geringere Auswirkungen erfuhr. Aufgrund der Vertragsstrukturen für Haushaltsenergie wirken Preissteigerungen meistens verzögert. Die starken Preissteigerungen ab Mitte des 1. Quartals 2022 sind jedoch nicht mehr der Coronakrise zuzuordnen, sondern Folge der Sanktionspolitik gegen Russland.

Die Preisentwicklung dürfte auf hohem Niveau verharren, solange die Energieimporte nicht durch andere Quellen ersetzt werden können. Da die Nachfrage nach Energie auf einem globalen Markt beruht, ist es jedoch wahrscheinlich, dass nachfragende Staaten, die nicht an Sanktionsregimen gegen Russland partizipieren, die wegfallende EU-Nachfrage kompensieren und damit mittelfristig zu einer Entspannung der Preissituation beitragen. Dazu kommt eine geringere Nachfrage infolge rezessiver wirtschaftlicher Entwicklungen, die auch zu einer Senkung von Energiekosten beitragen dürfte.

- Aufgrund der kurzfristig kaum realisierbaren Effizienzsteigerungen im Gebäudesektor dürfte eine hilfswise **Kompensationsstrategie hoher Kosten** vor allem im **Komfortverzicht** liegen. Hierbei ist zu erwarten, dass vor allem bei **armutsgefährdeten Haushalten vermehrt Auswirkungen von Energiearmut** auftreten, die zu gesundheitsgefährdeten Effekten wie unzureichendem Heizverhalten oder Rückstellung von Grundbedürfnissen führen können.
- Langfristig kann eine Steigerung der energetischen Modernisierungsrate und eine Umstellung auf alternative Heiztechnologien zu einer sinkenden Nachfrage nach fossilen Haushaltsenergien beitragen.
- Alternativen wie **Wärmepumpen** beruhen auf einer Substitution von Wärmeenergie durch elektrische Energie. Insbesondere bei einem zunehmenden Einsatz dieser Technologie **in Bestandswohngebäuden** mit geringerem Wärmeschutzstandard dürfte damit **keine tatsächliche Kostenersparnis** bei wohnungsbezogenen Betriebskosten verbunden sein, zumal Wärmepumpen relativ geringere Wirkungsgrade erzielen und der benötigte Haushaltsstrom von beträchtlichen Preissteigerungen betroffen ist.

Handlungsoptionen:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Stabilisierung der Energiepreise anstreben, z.B. durch Energiepreiskontrollen, Diversifizierung der Bezugsquellen, weiteren Ausbau der Kapazitäten regenerativer Energien
- Beschleunigung der Transformation der Wärmeerzeugung im Gebäudesektor

Wohnungsbaupolitik, Wohn- und Städtebau

- Anpassen sozialer Sicherungssysteme an Betriebskostensteigerungen
- Anpassen mietrechtlicher Regelungen an Betriebskostensteigerungen (z.B. Überwälzung von Kostensteigerungen in Vorauszahlungen, Stundungs- und Kündigungsschutzregelungen zur Absicherung gegen Zahlungsausfälle)
- Vereinheitlichung von Notfallregelungen zur Einsparung von Heizenergie im Gebäudesektor (Priorisierung des Wohnens, Mindestanforderungen an Raumtemperatur etc.)
- Anpassen von Förderprogrammen an veränderte Handlungsprioritäten, z.B. Kostensteigerungen für höhere Energieeffizienzstandards berücksichtigen, stärkere Förderanreize für besonders energieeffiziente Gebäude setzen, Ausweitung der objektorientierten Förderaktivitäten

IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Verfasser

IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
www.iwu.de

Gestaltung und Satz

HA Hessen Agentur GmbH

Layoutentwurf

hesh.de Wiesbaden

Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise

© HA Hessen Agentur GmbH

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, November 2022