

Die Stadt Weimar möchte ein neues Baugebiet „Im Merketale II“ ausweisen, um dort 200 bis 400 Wohneinheiten errichten zu können. Angesichts offenbar bestehender Überversorgung mit Wohnraum<sup>1</sup> und gesetzten Ansprüchen an das Baugebiet<sup>2</sup> stellt sich die Frage, in wie weit die Baukostenentwicklung die Vermarktbarkeit eines weiteren Baugebietes beeinflusst. Dieser Frage soll im Folgenden nachgegangen werden.

### Baupreise

Seit Jahren steigen die Baupreise merklich an. In dem Zeitraum von März 2006 bis Februar 2014 betrug die Steigerung 18,3 % (in 14 Jahren, also pro Jahr etwa 1,1 %). Die Steigerung beschleunigte sich dann immer mehr: von April 2015 bis März 2022 (in 7 Jahren) um 50,8 %, von April 2019 bis März 2022 (in 3 Jahren) um 35,9 % und im letzten Jahr (April 2021 bis März 2022) um 21,4 %<sup>3</sup>.

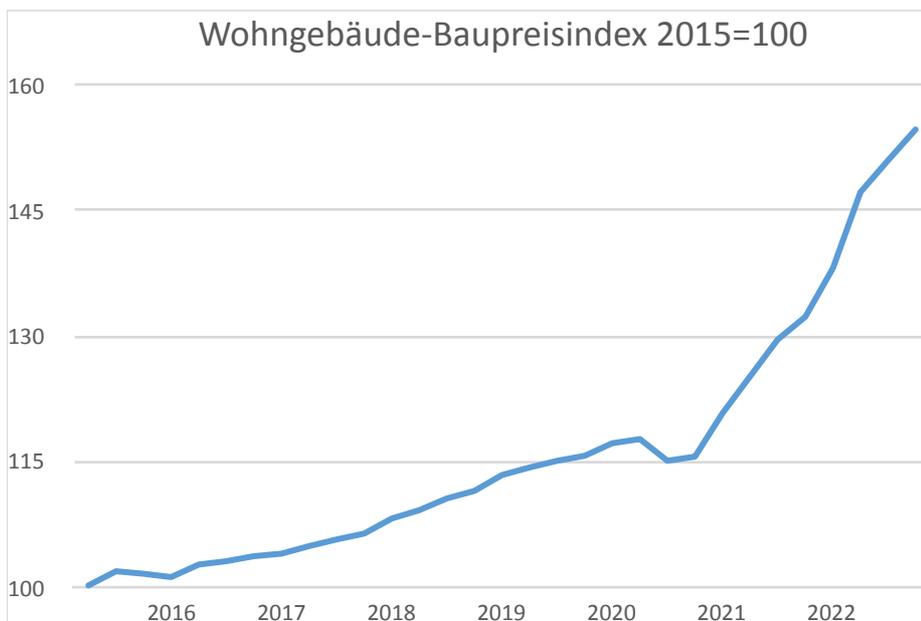


Abbildung: beschleunigte Baupreisentwicklung: Neubau Wohngebäude-Baupreisindex nach destatis.de

In Thüringen verteuert sich der Neubau offenbar noch kräftiger als im Bundesdurchschnitt. Für November 2022 gegenüber dem Vorjahr liegen folgende Daten des Landesamtes für Statistik vor: Rohbauarbeiten + 35,5 %, Entwässerungskanalarbeiten + 30,1 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten + 51,4 %. Für die Stadtkasse besonders wichtig sind auch die Straßenbaukosten: +27,5 %, speziell Asphalt +32,3 %<sup>4</sup>.

Diese Entwicklung wird durch Lieferengpässe, Inflation, Arbeitskräftemangel, gestiegene Energiekosten, Auflagen und rechtliche Rahmenbedingungen verursacht, beschleunigt durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine. Eine Entlastung ist mittel- und langfristig nicht zu erwarten.

<sup>1</sup> EEI-Dossier zum bestehenden Bedarf und zu aktuellen Bauprojekten vom Dezember 2022

<sup>2</sup> EEI-Dossier zur möglichen Klimaneutralität des Baugebietes Im Merketale II

<sup>3</sup> Die Thüringer Allgemeine vom 5.01.2023 nennt für das Jahr 2022 eine Baupreissteigerung von 23,3 %

<sup>4</sup> Thüringer Allgemeine (TA) vom 5.01.2023: Baupreise im Wohngebäude stark gestiegen; Insgesamt wird eine Baupreissteigerung in Thüringen für 2022 von 23,3 % genannt.

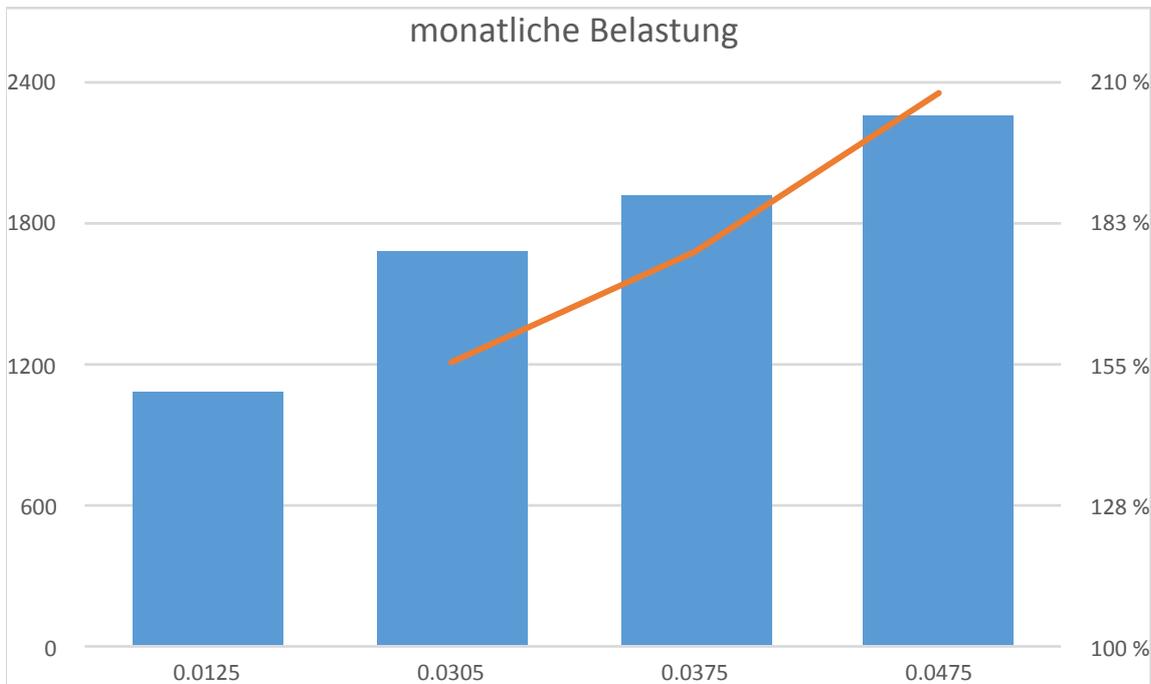
Hat ein Gebäude vor drei Jahren noch 400.000 € gekostet, wäre dafür heute schon 550.000 € zu bezahlen. Zu beachten dabei ist, dass die allgemeine Lohnentwicklung nur moderat steigt. Die Baukosten haben sich abgekoppelt, was bedeutet, dass die Kaufkraft oft nicht mehr ausreicht, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden leisten zu können.

Baupreise	23,3 %
Inflation	7,9 %
Lohnentwicklung	2,3 %

Tabelle: wichtige Entwicklungstrends 2022 in Bezug auf das Bauen

### Zinsen

Vor etwa einem Jahr sprang auch die Zinsschraube an. Lagen Bauzinsen in 2021 noch bei ca. einem Prozent p.a., sind heute die Hypothekendarlehen nur noch für 4 % p.a. zu haben. Die Auswirkungen dieser Entwicklung kann in folgender Grafik gesehen werden: die laufenden Belastungen der Wohnungen in so finanzierten Gebäuden – ob Eigentum oder zur Miete – sind deutlich gestiegen. Der Aufwärtstrend hält aktuell an, man weiß nicht, wie weit die Schraube sich noch dreht. Die Spannweite der Schätzungen der Experten für 2023 ist in der Grafik dargestellt.



Steigerung gegenüber Anfang 2022

1683 €    1916 €    2250 €

Finanzierungsbeispiel:  
400.000 €  
Kredit

Abbildung: Kapitalkosten eines typischer Kredits, Anfang 2022 (grau) und nach Expertenschätzung 2023<sup>5</sup>

Zusätzlich zu den Zinsen erhöhen die Banken auch die Anforderungen an die Kreditnehmer. Sicherheiten, Eigenkapitalquote usw. werden strenger gehandhabt, um Ausfällen vorzubeugen. Die Spielräume für Bauherren werden damit weiter geschmälert.

<sup>5</sup> Thüringer Allgemeine (TA) vom 9.01.2023: So entwickeln sich die Baugeldzinsen 2023 (Steffen Preißler)

## Förderung

Ein Großteil der Wohn-Neubauten wurden 2021 im Rahmen der Bundesförderung BEG mit Zuschüssen bis 25 % förderfähiger Kosten (max. 150.000 € pro Wohneinheit) gefördert. Anfang 2022 fiel die Förderung von Neubauten zunächst komplett aus, ab 04/2022 wurde sie für energetisch und ökologisch sehr anspruchsvolle Projekte wieder eingeführt. Durch die aktuellen Regularien der Nachhaltigkeitszertifizierung ist die Umsetzung für kleine Objekte kaum mehr leistbar. Sie wird seither praktisch nur noch im sehr engagierten Geschosswohnungsbau (etwa 10% der Projekte) in Anspruch genommen. Für eine Einfamilienhaus-Bauherrschaft wird damit ihr Gebäude praktisch um ca. 38.000 € teurer. Bei Verzicht auf Förderungen des Bundes beim Bau von Mehrfamilienhäusern kann der Verlust mehrere Millionen € betragen.

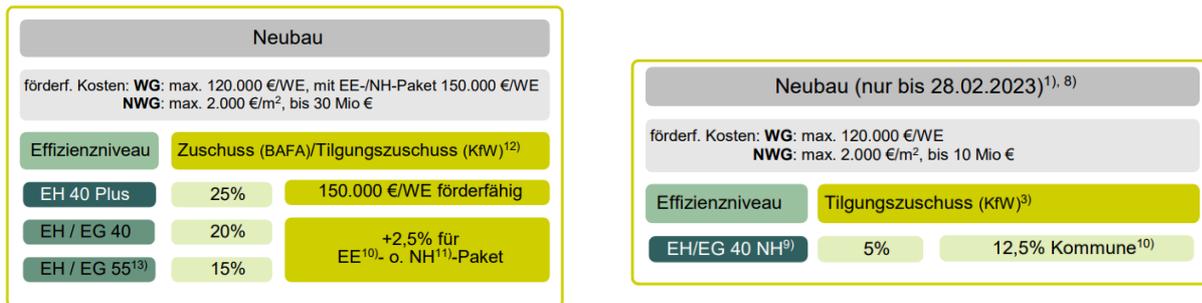


Abbildung: Neubauförderung im BEG Anfang 2022 (links) und ab 1.01.2023 (rechts)

## Sonstige Rahmenbedingungen

Die kurze Darstellung der Rahmenbedingungen Baukosten, Zinsentwicklung und Fördermöglichkeit zeigt, dass die Umsetzung von Privat-Neubauten äußerst schwierig und nur für wohlhabende Bauherren möglich ist. Hinzu kommen weitere Rahmenbedingungen, die das Bauen aktuell – und vermutlich auch mittelfristig – problematisch machen. Vor allem ist hier die Verfügbarkeit von Baufirmen zu nennen. Größere Projekte termingerecht umzusetzen, ist ausgesprochen schwierig. Schließlich tragen der Mangel an Arbeitskräften und die Lieferschwierigkeiten auch zu den o.g. Preissteigerungen bei. Auch wenn Firmen gebunden werden können, so ist es teilweise schlicht nicht mehr möglich, Termine der Bauhandwerker so aufeinander abzustimmen, dass Termine eingehalten werden können.

All dies wird die Bereitschaft der Bauherren, weitere Mehrkosten für eine ökologisch anspruchsvollere Variante zu tragen, nicht fördern. Sie werden, so sie denn das Interesse überhaupt behalten, ohnehin bis an ihre Belastungsgrenze geführt. Die Erfahrung zeigt, dass in der Endphase solcher Projekte oft die Photovoltaik-Anlage, die für die angestrebten ökologischen Standards notwendig wäre, dem Sparzwang zum Opfer fällt.

Die hier genannten Aspekte stellen keineswegs die einzigen Kostentreiber dar. Die ARGE benennt in „Kostentreiber im Wohnungsbau“ neben den Baupreisen noch besondere Aspekte wie Planungs- und Beratungsleistungen, Außenanlagen, Baulandpreise, Steuerrechtsänderungen, Gebühren, Normen und Standards, energetische Anforderungen und kommunale Auflagen als überproportional steigende Parameter.

## Aktuelle Erfahrungen aus Baugebieten

Der Dachverband der Energieberater, das Deutsche Energieberater Netzwerk e.V., hat einen guten Überblick über aktuell geplante Vorhaben. Aus dem Kreis der Energieberater hört man, dass generell und überall ein Aufgeben von Projekten zu verzeichnen ist. So werden oft 80 % der schon baureifen Grundstücke in Baugebieten zurückgegeben, Kredite vor Baubeginn wieder gekündigt. Auch lokal ist dies zu beobachten: Die TA vom 14.09.2022 meldet, dass im baureifen, voll erschlossenen Baugebiet Tannroda von 54 Bauwilligen 48 abgesprungen sind (fast 90 %) <sup>6</sup>. Auch Baugenehmigungen sind bundesweit deutlich rückläufig <sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Thüringer Allgemeine (TA), 14.09.2022: Stockende Vermarktung in Tannroda

<sup>7</sup> Frankfurter Rundschau, 28.11.2022: Ganz anders wohnen

In Weimar wird beobachtet, dass Bauträger sich von der Bebauung (zumindest von der zügigen Bebauung) fertiger, erschlossener oder zumindest beplanter Areale abwenden. Teilweise sogar mehrere Bauträger in Folge (Marcel-Paul-Straße). Die Bebauung erfolgt lückenhaft und verzögert (Schillerhöhe, Lützendorfer Straße).

In Kleinschwabhausen reichten gar 600.000 € Fördergeld nicht aus, um einen KiTa-Anbau zu realisieren. Die Baukosten sprengten das Gesamtbudget, das Projekt wurde gestoppt<sup>8</sup>.

## Mögliche Konsequenzen

Was ist für das Baugebiet „Im Merketale II“ vor dem Hintergrund dieser Probleme zu erwarten?

Zunächst kann – wie vielfach beobachtet – das **Bauinteresse** bei Bauträgern und Bauherren ausbleiben oder nachlassen. In der Umgebung des beplanten Areals (Ortsteil) gibt es offenbar ohnehin aktuell kein Interesse<sup>9</sup>. Schwerwiegender als ein Rücktritt vor Baubeginn sind **Bauruinen**, die in Krisenzeiten überall beobachtet werden können.

Für die Stadt wiegt besonders schwer die aufwändige und **kostenträchtige Erschließung** als Vorleistung (die natürlich ebenfalls von den Kostensteigerungen betroffen ist). Erfolgt dann doch nur eine Teilbebauung handelt es sich bei vollständiger Erschließung um eine Fehlinvestition, die Mittel bindet, die andernorts benötigt werden.

Oft beobachtet wird auch eine **jahrzehntelange Bauphase**, wenn das Bauinteresse nachlässt. Dies ist den Bewohnern des Gebietes wie den Anwohnern der umgebenden Verkehrswege nicht zuzumuten – Im Merketal gibt es keine ungestörte Zufahrt!

Für die eigentlichen Ziele des Baugebietes sind die genannten Fakten eine potenziell große Gefahr. Dies besteht zum Beispiel im **Aufweichen der strengen ökologischen Kriterien**. Das als „klimaneutrales Vorzeigequartier“<sup>10</sup> angedachte Projekt verkommt dann zu einem Standardquartier ohne besonderen Anspruch.

Ein wesentlicher Aspekt des Neubauvorhabens ist die Schaffung von **sozial gebundenem Wohnraum**. Dies ist schon in den letzten größeren Wohngebieten nur sehr eingeschränkt gelungen. Vor dem Hintergrund einer gezeigten Baupreissteigerung ist ein Anteil von 20-25 % Sozialwohnungen illusorisch. Nach Aussage der Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Ingeborg Esser, muss man bei heutigen Baupreisen mehr als 16 € Kaltmiete pro Quadratmeter ansetzen, um kostendeckend zu wirtschaften<sup>11</sup>. Solch hohe Mieten sind schon so auf dem Wohnungsmarkt nicht erzielbar. Sie werden im Gegenteil die Mieten weiter steigern – Sozialbau ist so nicht möglich – selbst wenn er massiv subventioniert wird.

Auf dem freien Wohnungsmarkt orientieren sich Investoren, Wohnungsbauunternehmen und Makler an den realisierbaren Marktkosten. Es ist damit logisch, dass die hohen Gestehungspreise im Normalfall an die Mieter und Käufer weiter gegeben werden und damit das Mietniveau in Weimar nach oben treiben.

Es besteht die Gefahr, dass geplante Mietwohnungen doch zu Eigentumswohnungen werden. Deren Markt ist zwar durch die fortgeschrittenen Baugebiete (Kirschberg) bereits nahezu gesättigt, aber es wird eine gewisse Nachfrage geben. Jedoch ist das sicher nicht die Klientel, an die bei Konzipierung des Projekts Merketal gedacht wurde. Es wird größere Leerstände und Spekulation ebenso geben wie in Größenordnungen Ferienwohnungen. Ältere wohlhabende Zuwanderer („Rentnerstadt“) sind eher wahrscheinlich als Studenten und sonstige Wohnungsbedürftige.

---

<sup>8</sup> Thüringer Allgemeine (TA) vom 12.01.2023: Keine Chance für Kindergarten-Projekt

<sup>9</sup> Auf der Infoveranstaltung zum Baugebiet im Nov. 2022 äußerte kein Einwohner auf die entsprechende Frage Interesse

<sup>10</sup> Beigeordnete Frau Dr. Kolb am 23.11.2022 in der Informationsveranstaltung zum Baugebiet

<sup>11</sup> Ingeborg Esser, GdW am 17.11.2022 auf der Tagung KfW-DEN-Forum, Berlin



Abbildung: Illustration der Lage: Sozialwohnungen werden aktuell praktisch nicht gebaut<sup>12</sup>

## Auswege

Die verfügbaren, knappen Ressourcen im Bausektor – sowohl personell als auch materiell – müssen zielgerichtet eingesetzt werden, um möglichst viel Wohnraum mit geringen ökologischen Kosten zu erhalten, zu verbessern, ggf. maßvoll zu erweitern. Dies wird von der Bundesregierung mit ihrer Förderpolitik verfolgt. Fördermittel fließen aktuell fast nur noch in die Bestandssanierung, mit einem Schwerpunkt bei den „worst performance buildings“<sup>13</sup>, also den energetisch ungünstigsten Altbauten.

Mit Hilfe der Förderung können hier noch attraktive Ergebnisse bei vertretbaren Kosten erzielt werden. Dies konnte in der aktuellen Gebäudestudie der Weimarer ENVISYS GmbH & Co. KG im Auftrag der Energieagentur Rheinland-Pfalz gezeigt werden. Investitionen in Energieeffizienz lohnen sich hier besonders stark, die ökologische Wirkung und die Klimabilanz sprechen auch für einen Fokus auf die Gebäudesanierung statt in den Neubau.

Winfried Schöffel,  
Energie Effizienz Institut

Arbeitsstand 12.01.2023

<sup>12</sup> Karrikatur aus: Thüringer Allgemeine (TA) vom 2.12.2022

<sup>13</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Wohngebäude (BEG WG) vom 9.12.2022 (gültig seit 1.01.2023)