



Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2020/2021

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.

Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Tel: 0711/870380-0 Fax: 0711/870380-29, E-Mail: info@bfw-bw.de

www.bfw-bw.de

BFW-Konjunkturbericht 2020/21

Baden-Württemberg

19.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Überblick.....	4
2. Deutschland.....	5
2.1 Bauinvestitionen auf hohem Niveau.....	5
2.2 Steigende Bruttowertschöpfung	5
2.3 Anstieg der Baupreise.....	5
2.4 Anstieg der Baugenehmigungen.....	6
3. Baden-Württemberg	7
3.1 Anstieg der Baugenehmigungen und Fertigstellungen.....	7
3.2 Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe.....	9
3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe.....	9
3.4 Höchstwert bei Immobilienumsätzen und Immobilieninvestitionen	9
3.5 Anstieg der Baupreise hält an.....	10
3.6 Immobilienpreise weiter im Aufwind.....	10
3.7 Mietpreise im Städtevergleich	11
3.8 Anstieg der Verbraucherpreise	11
3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand	12
Abbildungsverzeichnis	13
Quellenverzeichnis	14

Vorwort

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. ist ein rechtlich selbständiger Verband in der Verbandsfamilie des BFW Bund. Wir vertreten die Interessen von Bauträgern, Projektentwicklern, Vermietern und Verwaltern, die in Baden-Württemberg ansässig sind. Unsere Unternehmen bauen das Zuhause für die Menschen vor Ort. Die Unternehmen selbst sind eng mit ihrer Heimat verbunden.

Der BFW ist schon seit 1946 der Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft und blickt auf eine 75-jährige Tradition zurück. Die im BFW bundesweit organisierten mehr als 1.600 Unternehmen schaffen derzeit rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland. Bei Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei rund 30 Prozent mit steigender Tendenz.

In diesem Jahr präsentiert der BFW Landesverband zum dritten Mal einen Konjunkturbericht für Baden-Württemberg. Dieser wurde durch Herrn Professor Dr. Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wissenschaftlich begleitet.

Der Bericht verknüpft, analysiert und komprimiert eigene umfassende Basisdaten, Ergebnisse aus Expertenbefragungen sowie relevante Resultate der amtlichen Statistik mit weiteren Branchentrends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Baden-Württemberg. Ziel ist es einerseits den Mitgliedern des Verbandes sowie andererseits relevanten Akteuren aus Politik und Wirtschaft eine für künftige wohnungspolitische und -wirtschaftliche Entscheidungen notwendige Datengrundlage sowie deren kompakte Analyse zu bieten.

Im Mittelpunkt stehen neben aktuellen Konjunkturindikatoren die angebots- und nachfrageseitige Betrachtung der Prozesse auf den Wohnungsmärkten sowie die Entwicklung der im BFW Landesverband Baden-Württemberg organisierten Mitglieder.

Stuttgart im Mai 2021

1. Überblick

Die aktuellen Entwicklungen im Baugewerbe deuten auf eine Abschwächung und ein Ende des Baubooms in Deutschland und in Baden-Württemberg hin. Im Jahr 2020 war nochmals ein Anstieg bei den Baugenehmigungen zu beobachten. Die sich durch die Corona-Krise abzeichnende Zäsur dürfte im industriellen Baden-Württemberg stärker ausgeprägt sein als auf Bundesebene. Doch schon vorher war eine nachlassende Dynamik erkennbar. Als Gründe lassen sich vor allem die steigenden Baukosten und die geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken anführen, insbesondere in angespannten Märkten. Daneben entstehen Investitionshemmnisse durch die regulatorischen Rahmenbedingungen. Beides wird sich nach der Corona-Krise als Hemmschuh auf dem Weg zur Normalität erweisen. Positiv ist das Finanzierungsumfeld zu würdigen.

In Deutschland wurden im Jahr 2020 laut dem Statistischen Bundesamt 368.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg um 2,2 Prozent oder rund 8.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend setzt sich in den Monaten Januar und Februar 2021 fort.¹ Bei den Baufertigstellungen sind für das Jahr 2021 keine Veränderungen zu erwarten. Der Anstieg des Bauüberhangs setzt sich fort. Für Deutschland wird das Wohnungsdefizit vom Bund auf rund eine Million Wohnungen geschätzt. Der jährliche Bedarf an Neubauwohnungen wird bundesweit auf ungefähr 400.000 Wohneinheiten veranschlagt. Aufgrund der regionalen Disparitäten ist eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Vom Wohnungsmangel besonders betroffen sind die wirtschaftlich starken Regionen und die Schwarmstädte. Darunter sind Standorte in Baden-Württemberg überproportional vertreten. Dort mangelt an

Wohnraum. Im ländlichen Raum hingegen stehen deutschlandweit rund zwei Millionen Wohnungen leer.

Infolge der Corona-Pandemie verringerte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um –4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2019. Im laufenden Jahr 2021 soll die deutsche Wirtschaft wieder wachsen. Für das Gesamtjahr 2021 rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten² mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um +3,7 Prozent. Im Jahr 2022 soll sich die deutsche Wirtschaft dann weiter um +3,9 Prozent stabilisieren.

Für die Europäische Union (EU-27) bzw. Eurozone wird nach einem Rückgang um –6,3 bzw. –6,8 Prozent im Jahr 2020, für das laufende Jahr 2021 ein Wachstum von +3,7 bzw. +3,9 Prozent und für das Jahr 2022 von +3,9 bzw. +3,8 Prozent prognostiziert.³

Das BIP in Baden-Württemberg⁴ sank nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2020 um –4,2 Prozent, etwas weniger als im Bund (–4,8 Prozent). Der Anteil Baden-Württembergs an der deutschen Wirtschaftsleistung liegt bei 15,0 Prozent (2020).

Aus makroökonomischer Sicht bleiben die guten Perspektiven für den Wohnungsbau in Standorten mit einem hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich bestehen, lassen jedoch strukturelle Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage erkennen. Nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wurden im Jahr 2020 insgesamt 49.951 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen mit +6,4 Prozent leicht über denen des Vorjahres (46.938).

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt PM 173, 08.04.2021 und Statistisches Bundesamt PM 204, 28.04.2021

² BMWi, Frühjahrsprojektion 2021, 15.04.2021

³ Europäische Kommission, European Economic Forecast. Winter 2021, 11.02.2021

⁴ Vorläufige Berechnung des Statistischen Bundesamtes zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal)

2. Deutschland

2.1 Bauinvestitionen auf hohem Niveau

Nach Aussage des Statistischen Bundesamtes⁵ gab es bei den Bauinvestitionen im Jahr 2020 einen Anstieg um +3,6 Prozent gegenüber dem Jahr 2019. So konnte ein neuer Höchstwert bei den Investitionen im Bauwesen von rund 387,0 Milliarden Euro gemessen in jeweiligen Preisen verzeichnet werden. Überdurchschnittlich entwickelte sich der Wohnungsbau mit einem Investitionsplus von +4,6 Prozent. Im Wohnungsbau wurden rund 237,9 Milliarden Euro investiert, was einem Anteil von 61,5 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen entspricht. Zurückhaltender entwickelte sich im Jahr 2020 das Investitionsverhalten im Nichtwohnbau. Hier wurde vom Statistischen Bundesamt ein Anstieg um +1,9 Prozent gemeldet.

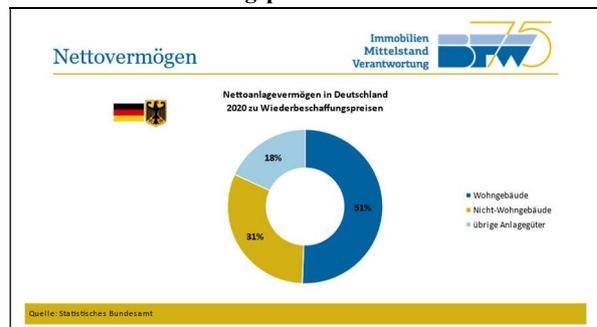
2.2 Steigende Bruttowertschöpfung

Laut Statistischem Bundesamt lag im Jahr 2020 die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen bei 334,4 Milliarden Euro. Daraus errechnet sich ein Anstieg von +2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Baugewerbe erreichte die Bruttowertschöpfung 2020 mit 182,5 Milliarden Euro einen überdurchschnittlichen Zuwachs: +9,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Trotz hoher Wachstumsraten hat sich die Dynamik etwas abgeschwächt (2019 auf 2020: +3,0 bzw. +12,4 Prozent).

Der Beitrag der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne (Bauwirtschaft sowie Grundstücks- und Wohnungswesen) an der deutschen Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen lag 2020

bei rund 516,8 Milliarden Euro bzw. 17,1 Prozent.⁶

Abb. 1: Nettoanlagevermögen in Deutschland in 2020 zu Wiederbeschaffungspreisen



Der Anteil der Immobilienwirtschaft am deutschen Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen liegt 2020 bei 81,9 Prozent von 11,7 Billionen Euro. Davon entfielen rund 5,9 Billionen Euro auf den Wohnungsbestand (50,6 Prozent), rund 3,7 Billionen Euro (31,3 Prozent) auf Nicht-Wohngebäude und 2,1 Billionen Euro auf die übrigen Anlagegüter (18,2 Prozent).⁷

2.3 Anstieg der Baupreise

Die Baupreise in Deutschland haben sich überproportional erhöht.⁸ So stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude⁹ von 113,4 (Februar 2019) auf 117,7 (Februar 2020) um +3,8 Prozent an. Bis Februar 2021 folgte ein weiterer Anstieg um +2,6 Prozent auf 120,8 (Februar 2021 gegenüber Februar 2020). Die Steigerung 2020 hat wie schon in den Vorjahren die Inflationsrate von +0,5 Prozent in 2020 deutlich übertroffen.

Im Jahresvergleich haben sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer um +3,1 Prozent erhöht (Februar 2021 gegenüber Februar 2020). Die Preise für Rohbauarbeiten

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Detaillierte Jahresergebnisse, Fachserie 18, Reihe 1.4, Tabelle 2.3.14, 05.03.2021

⁶ Ebenda, Tabelle 2.2.1

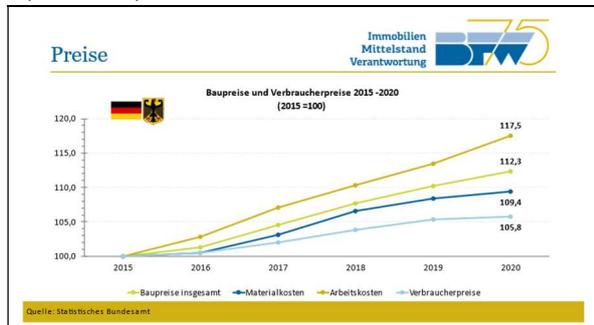
⁷ Ebenda, Tabelle 2.1.17

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft. Februar 2021 (1. Vierteljahresausgabe), Fachserie 14, Reihe 4, 09.04.2021

⁹ Bauleistungen am Bauwerk mit Umsatzsteuer

stiegen um +3,1 Prozent, etwas mehr die für Ausbaurbeiten um +2,9 Prozent.¹⁰

Abb. 2: Baupreise und Verbraucherpreise 2015-2020 (2015 =100)



Bei dem Rohbauarbeiten verteuerten sich beispielsweise die Zimmer- und Holzbauarbeiten um +5,4 Prozent, die Betonarbeiten um +3,4 Prozent und die Abdichtungsarbeiten um +3,1 Prozent jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat. Bei den Ausbaurbeiten ergaben sich Preissteigerungen in ähnlicher Größenordnung wie in den Vorjahren, diesmal besonders signifikant bei Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+4,3 Prozent), bei Gebäudeautomation (+4,1 Prozent), Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen sowie bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (jeweils +3,8 Prozent). Der Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen 2019 um +4,0 Prozent ähnlich wie im Vorjahr. Bei den Schönheitsreparaturen einer Wohnung haben sich die Preise in 2020 um +3,1 Prozent erhöht.

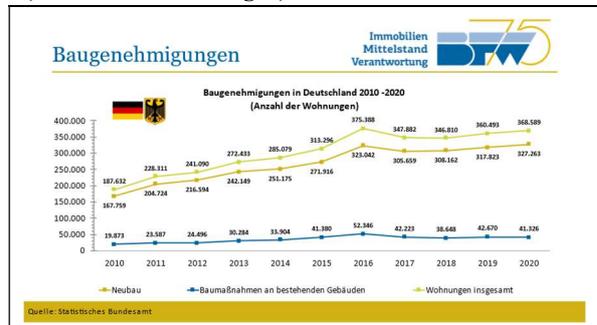
2.4 Anstieg der Baugenehmigungen

Der positive Trend bei den Baugenehmigungen hält an. In Deutschland wurden im Jahr 2020 laut Statistischem Bundesamts insgesamt 368.439 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg um +2,2 Prozent oder 8.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft. Februar 2021 (1. Vierteljahresausgabe), Fachserie 14, Reihe 4, 09.04.2021

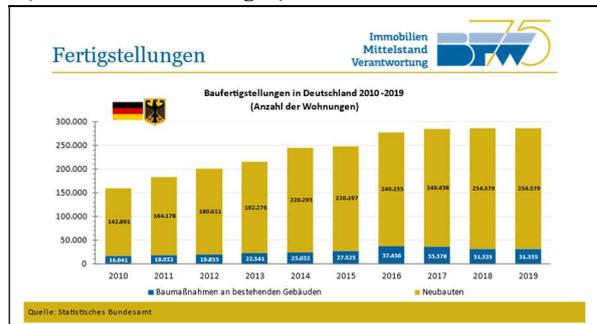
Dieser Trend setzt sich im Januar und Februar 2021 zunächst fort.¹¹

Abb. 3: Baugenehmigungen in Deutschland 2010-2020 (Anzahl der Wohnungen)



Die Bauanträge für Neubauwohnungen, auf die der Löwenanteil der Genehmigungen entfällt (88,8 Prozent), haben sich im Jahr 2020 gegenüber 2019 um +3,0 Prozent auf 327.263 Wohnungen erhöht. Im Gegensatz dazu verzeichnen die Genehmigungen für Wohnungen in Bestandsbauten einen Rückgang um -3,5 Prozent.

Abb. 4: Baufertigstellungen in Deutschland 2010-2019 (Anzahl der Wohnungen)



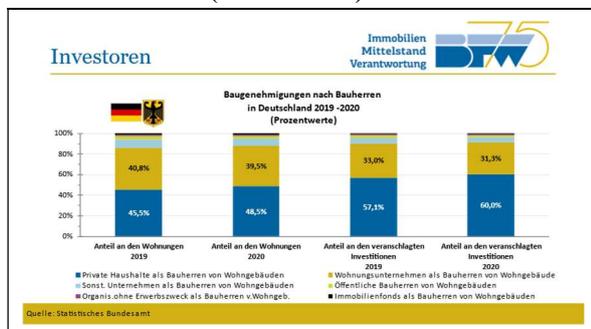
Bei den Baufertigstellungen sind für das Jahr 2020 keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Der Bauüberhang nimmt seit Jahren um durchschnittlich 50.000 Wohnungen pro Jahr zu und lag zum 31.12.2019 bei 740.000 Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg auch 2020 fortgesetzt hat.

Privaten Bauherren kommt im Wohnungsneubau eine höhere Bedeutung zu als Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2020 haben sie die Hälfte

¹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt PM 173, 08.04.2021 und Statistisches Bundesamt PM 204, 28.04.2021

der Wohnungen errichtet und 42,3 Milliarden Euro investiert (+12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr), was 60 Prozent der Investitionen im Wohnungsbau entspricht. Dieser Anteil ist während der Pandemie gestiegen, was die hohe Bedeutung privater Investitionen für die Stabilität der Wirtschaft in Krisenzeiten verdeutlicht. Auf Wohnungsunternehmen – freie, kommunale und genossenschaftliche – entfallen zusammen 40 Prozent der Wohnungen bzw. 30 Prozent der Bauinvestitionen, was 22,1 Milliarden Euro entspricht (+1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Allen anderen Akteuren kommt nur eine nachrangige Bedeutung zu.¹²

Abb. 5: Baugenehmigungen in Deutschland nach Bauherren 2019-2020 (Prozentwerte)



Im Jahr 2021 zeichnet sich bundesweit eine regional und segmentspezifisch differenzierte Abkühlung ab, bei der die historisch hohen Auftragsbestände schrittweise abgebaut werden und die Auftragslage sich in Teilen normalisiert. Es besteht nun die Gefahr durch politische Forderungen den Wohnungsbau, der gerade die genehmigten Projekte der vergangenen Jahre abarbeitet, zu überfrachten und abzuwürgen, was aufgrund der zeitlichen Verzögerungen erst in einigen Jahren sichtbar sein wird. Diesen Trend verdeutlichen die steigenden Bauüberhänge, weil schon jetzt nicht alle genehmigten Projekte beispielsweise aufgrund von Kostensteigerungen auch realisiert werden können.

¹² Statistisches Bundesamt, Tabelle 31111-0001: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr

3. Baden-Württemberg

3.1 Anstieg der Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für das Jahr 2020 wurden 49.951 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen um +6,4 Prozent über denen des Vorjahres (46.938).¹³

Von den 49.951 Wohnungen wurden 43.895 Wohnungen (88,0 Prozent) in neuen Gebäuden genehmigt, davon 42.780 in Wohnbauten (85,8 Prozent) und 1.115 in Nicht-Wohnbauten (2,2 Prozent). Weitere 5.958 Wohnungen wurden in bestehenden Wohn- und Nicht-Wohngebäuden genehmigt (12,0 Prozent). Insgesamt ergab sich ein Genehmigungsplus gegenüber dem Jahr 2019 von +6,2 Prozent. Der Zuwachs ist auf Baumaßnahmen in Bestandsobjekten zurückzuführen (+14,2 Prozent). Die Genehmigungen in neuen Wohngebäuden stiegen um +6,4 Prozent, während Genehmigungen in neuen Nicht-Wohngebäuden sich stark rückläufig entwickelten (-27,3 Prozent).

Die veranschlagten Baukosten der in 2020 genehmigten Wohnungen in Wohnneubauten lagen im Landesdurchschnitt bei 2.048 Euro pro qm Wohnfläche bzw. 214.250 Euro pro Wohnung.

Im Jahr 2020 wurden mehr Einfamilienhäuser (+2,6 Prozent), mehr Mehrfamilienhäuser (+4,7 Prozent) und deutlich mehr Zweifamilienhäuser (+26,9 Prozent) als im Vorjahr genehmigt.¹⁴

Für das Jahr 2020 stand bis Redaktionsschluss Datenmaterial für das I. Quartal 2021 zur Verfügung: Insgesamt wurden 14.790 Wohnungen

¹³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 42/2021, 26.02.2021

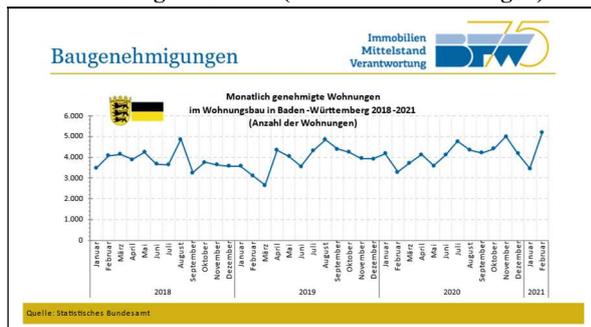
¹⁴ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 42/2021, 26.02.2021

genehmigt (I. Quartal 2020: 11.200), davon 12.686 in Neubauten (I. Quartal 2020: 9.968). Der Genehmigungsboom erstreckt sich gleichermaßen auf Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.¹⁵

Abb. 6: Entwicklung der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg 2010-2020 (Anzahl der Wohnungen)



Abb. 7: Monatliche genehmigte Wohnungen in Baden-Württemberg 2018-2021 (Anzahl der Wohnungen)



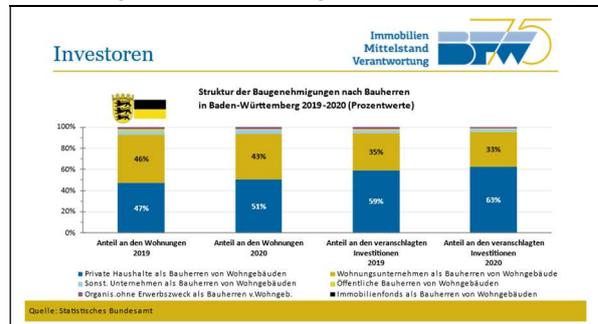
Private Bauherren haben 2020 maßgeblich zur Stabilisierung des Wohnungsbaus während der Corona-Pandemie beigetragen. Sie haben Ihren Marktanteil an den Neubauten im Jahr 2020 auf 50,5 Prozent bezogen auf die Anzahl der neuen Wohnungen bzw. 62,9 Prozent bezogen auf das Neubauinvestitionsvolumen gesteigert, was 6,5 Milliarden Euro entspricht (+18,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Auf den zweiten Platz folgen mit einem Anteil von 33,2 Prozent der Investitionen die Wohnungsunternehmen mit

¹⁵ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 113/2021, 07.05.2021

¹⁶ Statistisches Bundesamt, Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, 31111-0003

einem Wachstum von + 5,5 Prozent auf 3,5 Milliarden Euro.¹⁶

Abb. 8: Struktur der Baugenehmigungen nach Bauherren in Baden-Württemberg 2019-2020 (Anzahl der Wohnungen und veranschlagte Kosten des Bauwerks)



Der Bauüberhang in Baden-Württemberg hat sich zum 31.12.2019 um 7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 96.707 Wohnungen vergrößert (31.12.2018: 90.207) und steigt schneller als die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.¹⁷

Abb. 9: Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2015-2020 (Anzahl der Wohnungen)



In 2020 wurden 41.501 Wohnungen fertiggestellt (+6,8 Prozent gegenüber 38.835 Wohnungen in 2019), davon 37.278 in Neubauten (88,8 Prozent) und 4.223 in Bestandsbauten (10,2 Prozent).¹⁸

¹⁷ Statistisches Bundesamt, Tabelle 31111-0003: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr

¹⁸ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 42/2021, 26.02.2021

3.2 Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen für das Jahr 2020 in Baden-Württemberg lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 500,8 Milliarden Euro, wobei eine Bruttowertschöpfung von insgesamt 452,9 Milliarden Euro erzielt wurde. Der Anteil der Bruttowertschöpfung des Baugewerbes betrug 6,0 Prozent, insgesamt sind das 27,1 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr (24,8 Milliarden Euro) kann ein Zuwachs von +9,2 Prozent verbucht werden.¹⁹

Abb. 10: Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg 2010-2020 (Mrd. Euro)



3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe

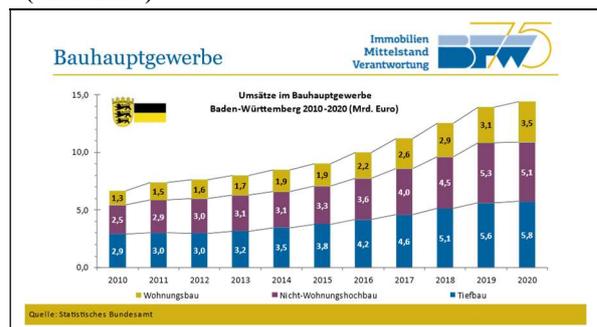
Im Jahr 2020 lag der Gesamtumsatz der Betriebe im Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen bei 14,4 Milliarden Euro. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerung von +3,3 Prozent erreicht werden.²⁰ Im Zeitraum von Januar bis Dezember 2020 gab es +14,7 Prozent mehr Aufträge bei Wohnungsbau. Im selben Zeitraum stieg die Zahl der Aufträge bei Tiefbauten um +2,5 Prozent, während sie im Nicht-Wohnungsbau um –2,4 Prozent zurück ging.

¹⁹ Statistisches Bundesamt, VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal), 11.05.2021

²⁰ Alle folgenden Angaben, soweit nicht anders angegeben, vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg

Die Auftragsbestände im Jahr 2020 stagnieren im Wohnungsbau auf hohem Niveau, während sie im Wirtschaftsbaue und im öffentlichen Baue bereits leicht rückläufig sind. Anfang 2021 hat sich Baukonjunktur merklich eingetrübt. So gingen im Januar und Februar der Umsätze der größeren Betriebe des Bauhauptgewerbe um –8,4 Prozent im Vergleich zu den Monaten des Vorjahres signifikant zurück. Alle Bereiche im Hoch- und Tiefbau sind der konjunkturellen Abkühlung mehr oder weniger betroffen (–4,5 bis –17,7 Prozent). Im Wohnungsbau liegt der Rückgang bei –10,8 Prozent. Gleichwohl garantieren die hohen Auftragsbestände zunächst noch eine Auslastung der Kapazitäten. Inwieweit die Beschäftigung bei einem weiteren Abbau der Auftragsbestände gehalten werden kann, bleibt abzuwarten.²¹

Abb. 11: Umsätze im Bauhauptgewerbe 2010-2020 (Mrd. Euro)



3.4 Höchstwert bei Immobilienumsätzen und Immobilieninvestitionen

Bundesweit wurden im Jahr 2020 Immobilien im Wert von 310,7 Mrd. Euro umgesetzt (2019: 297,2 Mrd. Euro), was einem Zuwachs von +4,5 Prozent gegenüber 2019 entspricht. In Baden-Württemberg nahmen die Immobilienumsätze in 2020 fast doppelt so stark zu, um +8,6

²¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bauhauptgewerbe im Februar 2021, E II 1 - m 02/21, 15.04.2021

Prozent. Hier wurde ebenfalls ein neuer Höchstwert von 45,1 Milliarden Euro erzielt.²²

Die Dynamik auf dem Immobilienmarkt setzt sich unvermindert fort. Seit dem Jahr 2000 haben sich die Umsätze mit Immobilien mehr als verdoppelt. Gründe sind zum einen die stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien auf hohem Niveau und zum anderen die stetig ansteigenden Preise für die verkauften Objekte. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase bleiben Immobilien auch 2021 eine beliebte Anlageform. Im ersten Quartal des Jahres 2021 wurden in Baden-Württemberg Immobilien im Wert von 12,5 Milliarden Euro umgesetzt, was einem Anstieg von +7,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.²³

3.5 Anstieg der Baupreise hält an

Die Entwicklung der letzten Jahre in Bezug auf die Baupreise in Baden-Württemberg setzt sich fort. Allerdings war infolge der Corona-Pandemie im zweiten Halbjahr zunächst ein leichter Rückgang feststellbar, dieser wurde jedoch inzwischen wieder kompensiert. Die Bauleistungspreise für Neubaugebäude erreichten im Jahresdurchschnitt 2020 einen Indexstand von 116,0 gegenüber 114,8 in 2019 (2015 = 100).²⁴

Dem statistischen Landesamt zufolge stiegen die Baupreise in Baden-Württemberg im ersten Quartal des Jahres 2021 weiter an. Für die Neubaupreise von Wohngebäuden liegt der Indexstand bei 119,7 (Basis 2015 = 100), was einen Anstieg um +2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dokumentiert: Rohbauarbeiten (+2,5 Prozent), Ausbauarbeiten (+2,1 Prozent). Auch die Preise für Instandhaltung von Wohngebäuden (+2,6 Prozent) sind gestiegen.²⁵

²² IVD PN 14/10.02.2021

²³ IVD PN 31/26.04.2021

²⁴ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im Februar 2021, M I 4 - vj 1/21, 16.04.2021

²⁵ Ebenda.

3.6 Immobilienpreise weiter im Aufwind

Die Corona-Pandemie hat in Baden-Württemberg auf dem Immobilienmarkt zu keinen Preis-einbrüchen geführt. Für Stuttgart hat der IVD in Marktanalysen eine reduzierte Marktdynamik und gedämpfte Preissteigerungen festgestellt.²⁶

Bei der Anzahl der angebotenen Eigentumswohnungen ist ein Rückgang der Angebote messbar. Die Zahl der Wohnungsangebote aus dem Bestand ist geschrumpft, ebenso die Zahl der Besichtigungen und schließlich die der Kaufverträge.²⁷

Für eine Eigentumswohnung/Bestand mit gutem Wohnwert liegt der Quadratmeterpreis bei durchschnittlich 5.200 Euro, im oberen Preissegment bei über 10.000 Euro/m² aufgerufen. Es ist festzustellen, dass Eigentumswohnungen über dieser Schwelle seit einigen Jahren eine gewisse Marktsättigung erfahren. Für eine neue Eigentumswohnung werden im Stadtbereich durchschnittlich 8.000 Euro/m² bezahlt, in der Spitze bis zu 15.000 Euro/m².²⁸

Das Marktsegment der Häuser zum Kauf verzeichnet aufgrund des knappen Angebots wenig Dynamik. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand liegt in Stuttgart aktuell bei durchschnittlich 1,2 Millionen Euro. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden 0,7 Millionen Euro bezahlt.²⁹

Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich durch einen enormen Mangel an Baugrundstücken aus. Die Preise für Baugrundstücke liegen für Einfamilienhäuser durchschnittlich bei rund 1.400 Euro/m² und für Geschossbau bei rund 1.800 Euro/m² (jeweils gute Wohnlage).³⁰

²⁶ IVD PN 19/10.03.2021, 24/30.03.2021, PN 36 11.05.2021

²⁷ Ebenda.

²⁸ Ebenda.

²⁹ Ebenda.

³⁰ Ebenda.

3.7 Mietpreise im Städtevergleich

Auf dem Mietmarkt waren in Baden-Württemberg moderate Preisveränderungen im Berichtszeitraum zu beobachten. Ein Jahresvergleich zeigt sowohl vereinzelte Preissteigerungen als auch stagnierende Preise sowie Preisrückgänge.

Bei den Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen in den Großstädten Baden-Württembergs führt Stuttgart das Ranking der Mietpreise an. So lag der Anteil der zur Vermietung angebotenen Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 15 Euro und mehr lag im Jahr 2020 bei über 40 Prozent. Der günstigsten Preiskategorie (bis unter 7 Euro/m²) konnten dagegen nur 1 Prozent der erfassten Wohnungen zugeordnet werden. Nach Stuttgart verzeichnen Freiburg und Heidelberg (beide jeweils über 20 Prozent in der obersten Preiskategorie) die höchsten Mieten. Es folgen Karlsruhe, Mannheim, Heilbronn und Reutlingen (6 bis 10 Prozent). Das mit Abstand günstigste Mietniveau findet sich in Pforzheim und Ulm (jeweils unter 5 Prozent).³¹

Bei den Mittelstädten ist Konstanz am teuersten und liegt auf dem Niveau von Heidelberg und Freiburg (über 20 Prozent der Neuvertragsmieten im Bestand über 15 Euro pro m²). Es folgen Sindelfingen, Böblingen, Ludwigsburg, Esslingen a. N., Tübingen und Waiblingen (10 bis 20 Prozent). Vergleichsweise niedrig sind dagegen die Mietpreise in Baden-Baden, Aalen, Göppingen, Villingen-Schwenningen und Offenburg (unter 5 Prozent).³²

Demgegenüber werden im 5-Jahresvergleich für die Großstädte im Durchschnitt deutliche Preissteigerungen bei Neubaumietwohnungen (+19,3 Prozent) und bei Bestandsmietwohnungen (+20,4 Prozent) gemessen. Der Trend ist dahingehend, dass der Unterschied zwischen den Kauf- und Mietpreisen sich immer weiter

vergrößert. Auffällig starke Mietzuwächse seit 2014 hatten insbesondere Mannheim (+33,6 Prozent), Reutlingen (+26,4 Prozent) und Stuttgart (+24,3 Prozent).

In Stuttgart spitzt sich die Lage am Mietwohnungsmarkt zu. Im unteren bis mittleren Preissegment ist die Anfrage hoch und es besteht ein signifikanter Angebotsmangel. In Freiburg ist die Veränderung des Preisniveaus aufgrund von Knappheit nicht so deutlich spürbar. Die Mieten steigen hier langsamer als die Kaufpreise. In Studentenstädten wie Heidelberg oder Karlsruhe ist der Mietwohnungsmarkt nach wie vor stark angespannt. Aufgrund der hohen Zahl von Studenten sind besonders 1- bis 2-Zimmerwohnungen gefragt, mit der Folge, dass wegen des knappen Angebots die Mietpreise weiter ansteigen.

Die aktuellen Marktentwicklungen werden von Knappheitsproblematik statt von Leerständen geprägt. So meldet der Wohnungsverband in Baden-Württemberg 1,5 Prozent leerstehenden Wohnraum im Südwesten. Durch den starken Zuzug, aber zu wenige Wohnungen findet sich dieses Phänomen insbesondere in den Großstädten und deren Umgebung.

3.8 Anstieg der Verbraucherpreise

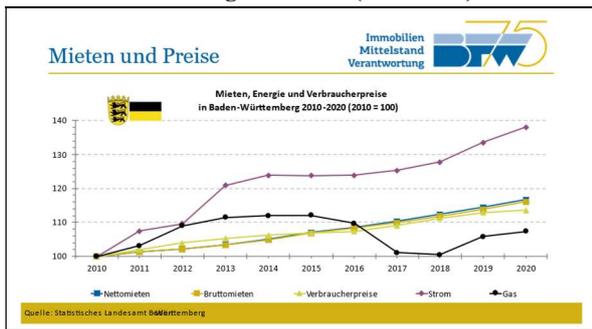
Die Verbraucherpreise stiegen im April 2021 auf einen Indexwert von 108,7 (2010 = 100), was ein Plus von +2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet.³³ Verantwortlich für die Teuerung waren neben anderen Aspekten die überdurchschnittlich gestiegenen Preise für Lebensmittel (+3,5 Prozent) und Kraftstoffe (+26,0 Prozent). Der Indexwert (2015 = 100) der Nettokaltmieten stieg ebenfalls an, er lag im April 2021 bei 110,7 (+1,7 Prozent). Die Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten stiegen nach den Ergebnissen des statistischen Landesamtes um +1,7 Prozent.

³¹ IVD PN 09/02.02.2021

³² IVD PN 10/03.02.2021

³³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Verbraucherpreisindex, Energiepreisindex

Abb. 12: Mieten, Energie und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg 2010-2020 (2010 =100)



3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand

Nach der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Statistischen Landesamts gab es zum 31. Dezember 2018 in allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg mit zusammen 11.069.533 Einwohnern insgesamt 2.428.178 Wohngebäude und 5.297.931 Wohnungen. Neuere Zahlen werden vom Statistischen Landesamt im Sommer 2021 veröffentlicht.

Von den Wohnungen im Bestand 2018 hatten 183.050 einen Raum, 434.278 zwei Räume, 1.005.688 drei Räume, 1.346.333 vier Räume, 960.725 fünf Räume und 1.367.857 sechs oder mehr Räume. Die gesamte Wohnfläche betrug 5.106.650 m², was einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 96,4 m² entspricht. Die Wohnfläche je Einwohner lag bei 46,1 m².

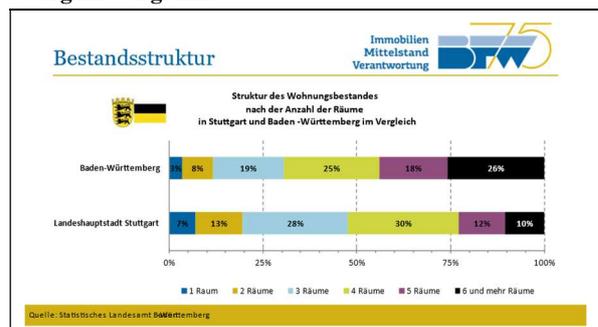
Mit insgesamt 313.964 Wohnungen in 75.107 Wohngebäuden lag die Landeshauptstadt Stuttgart an der Spitze. Dies entspricht einem Anteil von 5,9 Prozent am Gesamtbestand von Baden-Württemberg. Gleichzeitig liegen nur 3,1 Prozent der Wohngebäude im Bestand von Baden-Württemberg in Stuttgart. Dies verdeutlicht den

überdurchschnittlichen Anteil der Geschosswohnungen in der Landeshauptstadt. Jedes Gebäude verfügt hier über durchschnittlich 4 Wohnungen. Der Durchschnitt im Bundesland betrug wie im Vorjahr 2,2 Wohnungen pro Gebäude.

Auf den Regierungsbezirk Stuttgart entfielen 36,2 Prozent der Gebäude und 37,1 Prozent der Wohnungen. Im Regierungsbezirk Karlsruhe waren es 24,8 bzw. 25,9 Prozent und im Regierungsbezirk Freiburg 20,1 bzw. 20,6 Prozent. 18,9 Prozent der Gebäude und 16,4 Prozent der Wohnungen lagen im Regierungsbezirk Tübingen. Im Vergleich zum Vorjahr (2017-2018) veränderte der Wohnungsbestand um +0,7 Prozent, d. h. 35.679 um Wohnungen.

2019 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 34.881 Neubau-Wohnungen und 3.944 Wohnungen in Bestandsgebäuden fertiggestellt, in der Summe 38.825 Wohnungen (gegenüber 38.433 in 2018). In der Landeshauptstadt Stuttgart sind 1.840 Wohnungen (2018) mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75,0 m² entstanden.

Abb. 13: Struktur des Wohnungsbestandes nach der Anzahl der Räume in Stuttgart und Baden-Württemberg im Vergleich



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Nettoanlagevermögen in Deutschland in 2020 zu Wiederbeschaffungspreisen.....	5
Abb. 2: Baupreise und Verbraucherpreise 2015-2020 (2015 =100).....	6
Abb. 3: Baugenehmigungen in Deutschland 2010-2020 (Anzahl der Wohnungen)	6
Abb. 4: Baufertigstellungen in Deutschland 2010-2019 (Anzahl der Wohnungen)	6
Abb. 5: Baugenehmigungen in Deutschland nach Bauherren 2019-2020 (Prozentwerte)	7
Abb. 6: Entwicklung der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg 2010-2020 (Anzahl der Wohnungen)	8
Abb. 7: Monatliche genehmigte Wohnungen in Baden-Württemberg 2018-2021 (Anzahl der Wohnungen)	8
Abb. 8: Struktur der Baugenehmigungen nach Bauherren in Baden-Württemberg 2019-2020 (Anzahl der Wohnungen und veranschlagte Kosten des Bauwerks)	8
Abb. 9: Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2015-2020 (Anzahl der Wohnungen)	8
Abb. 10: Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg 2010-2020 (Mrd. Euro)	9
Abb. 11: Umsätze im Bauhauptgewerbe 2010-2020 (Mrd. Euro).....	9
Abb. 12: Mieten, Energie und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg 2010-2020 (2010 =100)	12
Abb. 13: Struktur des Wohnungsbestandes nach der Anzahl der Räume in Stuttgart und Baden-Württemberg im Vergleich	12

Alle Abbildungen sind eigene Darstellungen auf der Basis eigener Recherchen anhand von Datenmaterial der genannten Quellen.

Quellenverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
- Bundesregierung
- Europäische Kommission
- Immobilienverband Deutschland IVD Region Süd
- Prognos
- Statistisches Amt der Europäischen Union
- Statistisches Bundesamt (Destatis)
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg