



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg

# **Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2019/2020 update**

---

**BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg**

Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Tel: 0711/870380-0 Fax: 0711/870380-29

info@bfw-bw.de

www.bfw-bw.de

# **BFW-Konjunkturbericht 2019/20**

## **Baden-Württemberg**

14.09.2020

### **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 Baugenehmigungen .....	7
3.2 Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe .....	8
3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe über Vorjahreswert .....	8
3.4 Höchstwert bei Immobilienumsätzen und Immobilieninvestitionen .....	9
3.5 Anstieg der Baupreise hält an .....	9
3.6 Immobilienpreise weiter im Aufwind .....	9
3.7 Mietpreise im Städtevergleich .....	9
3.8 Anstieg der Verbraucherpreise .....	10
3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand .....	11
Abbildungsverzeichnis .....	12
Quellenverzeichnis .....	12

## **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. Die im BFW bundesweit organisierten mehr als 1600 Unternehmen schaffen derzeit rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland. Bei Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei ca. 30 Prozent mit steigender Tendenz.

In diesem Jahr präsentiert der BFW Landesverband zum zweiten 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.

Da im Mai viele Daten noch nicht verfügbar waren, wurde der vorliegende Konjunkturbericht nun wie angekündigt aktualisiert. Die geänderten Passagen in kursiver Schrift gehalten.

Stuttgart im September 2020

# 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 2019 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. Positiv ist das Finanzierungsumfeld zu würdigen.

In Deutschland wurden im Jahr 2019 laut dem Statistischen Bundesamt 360.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg um 4,0 Prozent oder 13.800 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend setzt sich im ersten Halbjahr 2020 fort (+7,0 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres).<sup>1</sup> Bei den Baufertigstellungen sind für das Jahr 2019 keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Der Anstieg des Bauüberhangs setzte sich auch 2019 fort. Für Deutschland wird das Wohnungsdefizit vom Bund auf rund eine Million Wohnungen geschätzt. Der jährliche Bedarf an Neubauwohnungen wird bundesweit auf 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 es an Wohnraum. Im ländli-

chen Raum hingegen stehen deutschlandweit rund zwei Millionen Wohnungen leer.

Nach einem moderaten Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) im Jahr 2019 kam es im März 2020 zu einer deutlichen Zäsur infolge des Lockdowns wegen Covid-19. Der Tiefpunkt wurde im Mai erreicht. Seither kann eine v-förmige Erholung der Wirtschaft beobachtet werden. In ihrer Interimsprojektion vom September rechnet die Bundesregierung für das laufende Jahr mit einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um -5,8 Prozent. Für das Jahr 2021 wird ein Zuwachs von +4,4 Prozent erwartet. Im Jahr 2022 soll das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden. Für die Eurozone wird eine ähnliche Entwicklung skizziert.<sup>2</sup>

Aus makroökonomischer Sicht bleiben die guten Perspektiven für den Wohnungsbau in Standorten mit einem hohen Nachfrageüberhang grundsätzlich bestehen. Einzelne Teilmärkte können durch die Auswirkungen von Covid-19 einen Dämpfer erhalten, wobei sich insbesondere steigende Baukosten, mangelnde Grundstücksverfügbarkeit und regulatorische Rahmenbedingungen als Hemmschuh auf dem Weg zur Normalität erweisen könnten.

Das BIP in Baden-Württemberg<sup>3</sup> wuchs im Jahr 2019 um +2,1 Prozent, etwas weniger als im Bund (+2,7 Prozent) und gegenüber dem Vorjahr (+3,7 Prozent). Damit lag der Anteil Baden-Württembergs an der deutschen Wirtschaftsleistung bei 15,3 Prozent (2019). Nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wurden im Jahr 2019 insgesamt 46.938 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt PM 100, 17.03.2020, Statistisches Bundesamt PM 147, 28.04.2020 und Statistisches Bundesamt PM 313, 18.08.2020

---

<sup>2</sup> BMWi, Frühjahrsprojektion 2020, 17.04.2020, EU-Kommission, Frühjahrsprognose 2020, 06.05.2020 und BMWi Interimsprojektion, 01.09.2020

<sup>3</sup> Vorläufige Berechnung des Statistischen Bundesamtes zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal).

Die Zahlen lagen mit +1,7 Prozent leicht über denen des Vorjahres (46.156).

## 2. Deutschland

### 2.1 Bauinvestitionen auf hohem Niveau

Nach Aussage des Statistischen Bundesamtes<sup>4</sup> gab es bei den Bauinvestitionen im Jahr 2019 einen Anstieg um +8,4 Prozent gegenüber dem Jahr 2018. So konnte ein neuer Höchstwert bei den Investitionen im Bauwesen von rund 373,3 Milliarden Euro gemessen in jeweiligen Preisen verzeichnet werden. Nur minimal besser entwickelte sich der Wohnungsbau mit einem Investitionsplus von +8,5 Prozent. Im Wohnungsbau wurden rund 227,7 Milliarden Euro investiert, was einem Anteil von 61,0 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen entspricht. Ebenfalls positiv entwickelte sich 2019 das Investitionsverhalten im Bereich der Nichtwohnbauten. Hier wurde vom Statistischen Bundesamt ein Anstieg um +8,3 Prozent gemeldet.

### 2.2 Steigende Bruttowertschöpfung

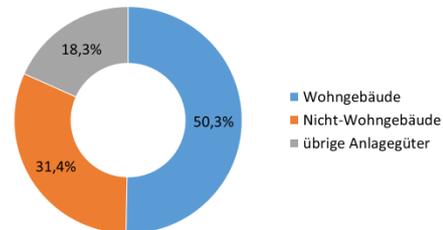
Laut Statistischem Bundesamt lag im Jahr 2019 die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen bei 326,4 Milliarden Euro. Daraus errechnet sich ein Anstieg von +3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Baugewerbe erreichte die Bruttowertschöpfung 2019 mit 171,7 Milliarden Euro einen überdurchschnittlichen Zuwachs: +12,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2018 betrug die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe 152,8 Milliarden Euro).

Der Beitrag der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne (Bauwirtschaft sowie Grundstücks- und Wohnungswesen) an der Bruttowertschöp-

<sup>4</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Detaillierte Jahresergebnisse, Fachserie 18, Reihe 1.4, Tabelle 2.3.14, 04.03.2020

fung in jeweiligen Preisen lag 2019 bei rund 500 Milliarden Euro bzw. 16,1 Prozent.<sup>5</sup>

**Abb. 1: Verteilung des Nettoanlagevermögens in Deutschland in 2019 zu Wiederbeschaffungspreisen**



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Anteil der Immobilienwirtschaft am deutschen Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen liegt 2019 bei 81,7 Prozent bzw. 11,4 Milliarden Euro. Davon entfielen im Jahr 2019 rund 5,8 Billionen Euro auf den Wohnungsbestand (50,1 Prozent) und rund 3,6 Billionen Euro (31,4 Prozent) auf Nicht-Wohngebäude.<sup>6</sup>

### 2.3 Anstieg der Baupreise

Die Baupreise in Deutschland steigen weiter überproportional an.<sup>7</sup> Im Jahr 2019 (Ø Q1 bis Q4) stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude<sup>8</sup> um +4,3 Prozent und hat aber gegen Jahresende leicht an Dynamik verloren. Die Steigerung 2019 hat wie schon in den Vorjahren die Inflationsrate von +1,4 Prozent in 2019 (1,8 Prozent in 2018) deutlich übertroffen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer haben sich um +3,0 Prozent erhöht (Mai 2020 gegenüber Mai 2019). Die Preise für Ausbaurbeiten stiegen um +3,2 Prozent, et-

<sup>5</sup> Ebenda, Tabelle 2.1.1

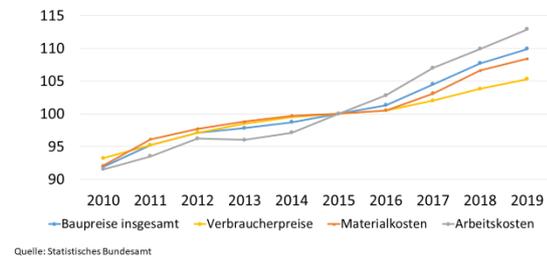
<sup>6</sup> Ebenda, Tabelle 2.1.17

<sup>7</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft. Februar 2020 (1. Vierteljahresausgabe), Fachserie 14, Reihe 4, 09.04.2020

<sup>8</sup> Bauleistungen am Bauwerk mit Umsatzsteuer

was mehr die für Rohbauarbeiten um +2,8 Prozent.<sup>9</sup>

**Abb. 2: Entwicklung von Baupreisen und Verbraucherpreisen 2010-2019 (2015 =100)**



Bei dem Rohbauarbeiten verteuerten sich beispielsweise die Erdarbeiten um +3,6 Prozent, die Abdichtungsarbeiten um +4,3 Prozent und die Gerüstarbeiten um +5,2 Prozent jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat. Bei den Ausbauarbeiten ergaben sich Preissteigerungen in vergleichbarer Größenordnung wie in den Vorjahren, diesmal besonders signifikant bei Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+5,2 Prozent), bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+3,8 Prozent), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+4,6 Prozent) und bei der Gebäudeautomation (+4,1 Prozent). Der Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen 2019 um +3,6 Prozent ähnlich wie im Vorjahr. Bei den Schönheitsreparaturen einer Wohnung haben sich die Preise in 2019 um +3,2 Prozent erhöht.

## 2.4 Anstieg der Baugenehmigungen

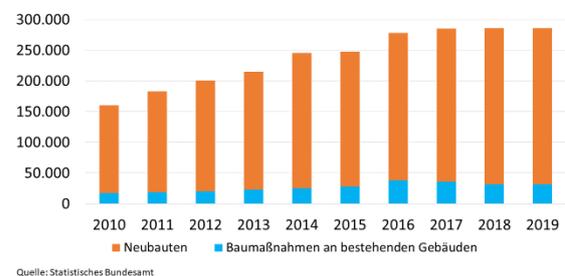
Der positive Trend bei den Baugenehmigungen hält an. In Deutschland wurden im Jahr 2019 laut Statistischem Bundesamts insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg um +4,0 Prozent oder 13.800 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend setzt sich im 1. Halbjahr 2020

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft, Mai 2020 (2. Vierteljahresausgabe) vom 10.08.2020

2020 (+7,0 Prozent gegenüber den Vorjahreshalbjahr) fort.<sup>10</sup>

Die Bauanträge für Neubauwohnungen, auf die der Löwenanteil der Genehmigungen entfällt (88,2 Prozent), sind gegenüber 2018 um +3,2 Prozent auf 317.881 Wohnungen gestiegen. Die Genehmigungen für Wohnungen in Bestandsbauten sind überproportional gestiegen (+10,5 Prozent). Die Baugenehmigungen für Wohnheim, dazu zählen Flüchtlingsunterkünfte, sind weiter stark rückläufig (-45,9 Prozent).

**Abb. 3: Fertiggestellte Wohnungen 2010-2019 (Anzahl der Wohnungen)**



Bei den Baufertigstellungen sind für das Jahr 2019 keine signifikanten Veränderungen zu erwarten und auch der Anstieg des Bauüberhangs setzt sich fort.

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt PM 100, 17.03.2020, Statistisches Bundesamt PM 147, 28.04.2020, Statistisches Bundesamt PM 313, 18.08.2020

### 3. Baden-Württemberg

#### 3.1 Anstieg Baugenehmigungen

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für das Jahr 2019 wurden 46.938 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen um +1,7 Prozent leicht über denen des Vorjahres (46.156).<sup>11</sup>

Von den 43.887 Wohnungen (93,5 Prozent) in neuen Gebäuden entfallen 40.207 Wohnungen auf Wohnbauten (85,7 Prozent) und 3.680 auf Nicht-Wohnbauten (7,8 Prozent). Weitere 3.051 Wohnungen wurden in bestehenden Wohn- und Nicht-Wohngebäuden genehmigt (6,5 Prozent). Insgesamt ergab sich ein leichtes Genehmigungsplus gegenüber dem Jahr 2018. Der Zuwachs ist vor allem auf Baumaßnahmen in Bestandsobjekten zurückzuführen (+57,3 Prozent). Der Bau von Wohnungen in neuen Wohngebäuden ist leicht rückläufig (-0,9 Prozent), während er in neuen Nicht-Wohngebäuden leicht ansteigt (+0,9 Prozent).

Im Jahr 2019 wurden mehr Einfamilienhäuser (+1,0 Prozent) und Mehrfamilienhäuser (+4,0 Prozent) als im Vorjahr genehmigt. Demgegenüber waren die Genehmigungen für Zweifamilienhäuser (-0,7 Prozent) und Wohnheimen (-60,5 Prozent) rückläufig.<sup>12</sup>

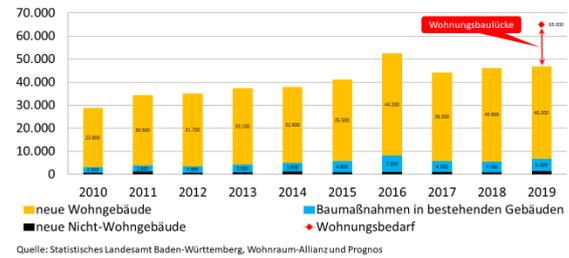
In den Monaten Januar bis Juni 2020 hat sich der positive Trend trotz Covid-19 fortgesetzt. In neuen Wohngebäuden wurden 20.479 Wohnungen genehmigt (18.971 im Vorjahreshalb-jahr).<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistische Berichte zu Bautätigkeit und Wohnungswesen, F II 1 - vj 4/19, 28.02.2020

<sup>12</sup> Statistisches Bundesamt, Tabelle 31111-003, 08.05.2020

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 209/2020, 12.08.2020

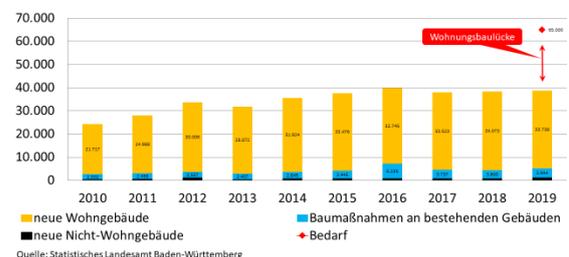
Abb. 4: Entwicklung der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg 2015-2019 (Anzahl der Wohnungen)



Der Bauüberhang stieg weiter an und lag zum 31.12.2019 in Baden-Württemberg bei 96.707 Wohnungen (Vorjahr: 90.207 Wohnungen).<sup>14</sup> In 2019 wurden 38.825 Wohnungen fertiggestellt (+1,0 Prozent gegen über 38.433 in 2018), davon 33.738 in Neubauten (-1,0 Prozent gegenüber 34.073 in 2018).<sup>15</sup>

Im Einzelnen wurden gegenüber dem Vorjahr weniger Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt: Einfamilienhäuser (-3,7 Prozent), Zweifamilienhäuser (-5,4 Prozent) und Mehrfamilienhäuser (-0,9 Prozent). Zugenommen haben Fertigstellungen von Baumaßnahmen im Bestand (+9,6 Prozent). Ferner wurden mehr Wohnungen in Wohnheimen und in Nicht-Wohngebäuden fertiggestellt, was aber von der Anzahl her nicht besonders ins Gewicht fällt.

Abb. 5: Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2015-2019 (Anzahl der Wohnungen)



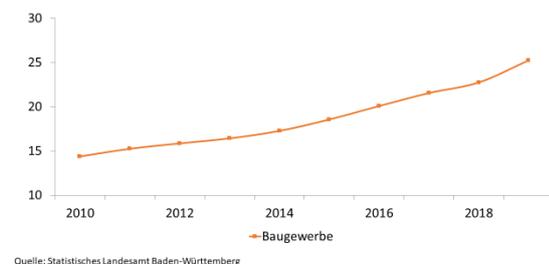
<sup>14</sup> Statistisches Bundesamt, Tabelle 31131-0004, 12.09.2020

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 83/2020, 16.04.2020

### 3.2 Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen für das Jahr 2019 in Baden-Württemberg lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 524,3 Milliarden Euro, wobei eine Bruttowertschöpfung von insgesamt 472,0 Milliarden Euro erwirtschaftet wurde. Die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes betrug daran 5,3 Prozent, insgesamt sind das 25,2 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr (22,7 Milliarden Euro) kann ein Zuwachs von +11,0 Prozent konstatiert werden.

**Abb. 6: Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg 2010-2019 (Mrd. Euro)**



### 3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe über Vorjahreswert

Im Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz der Betriebe im Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen bei 14,1 Milliarden Euro. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerung von +11,2 Prozent erreicht werden.<sup>16</sup>

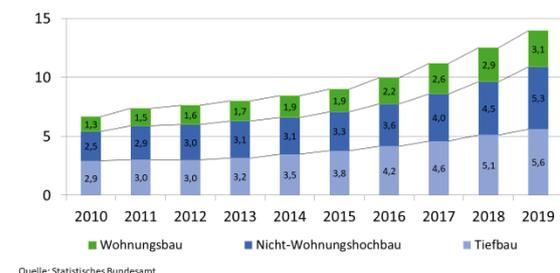
Der Auftragsingang stieg auf 12,0 Mrd. Euro (+15,2 Prozent). Im Zeitraum von Januar bis Dezember 2019 gab es +22,5 Prozent mehr Aufträge bei Hochbauten. Ebenso stieg im selben Zeitraum die Zahl der Aufträge bei Tiefbauten um +6,8 Prozent.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 38/2020, 20.03.2020.

<sup>17</sup> Ebenda.

Mit Blick auf das Jahr 2020 geht der Aufwärtstrend zunächst weiter, doch die Lage hat sich durch Covid-19 eingetrübt. Von Januar bis Juni steigerte sich der Umsatz größerer Betriebe im Bauhauptgewerbe um +4,1 Prozent im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019. Die Aufträge größerer bauhauptgewerblicher Betriebe garantieren hohe Auslastungen. Allerdings sind die Auftragseingänge kurzfristig sehr volatil. Laut statistischem Landesamt lag der nominelle Wert der eingegangenen Aufträge bei den befragten Betrieben von Januar und Juni 2020 bei rund 5,6 Milliarden Euro, davon 3,2 Milliarden Euro im Hochbau und 2,4 Milliarden Euro im Tiefbau. Dies sind –13,1 Prozent weniger Aufträge als im Vorjahreshalbjahr (Hochbau: –12,3 Prozent), wobei der Wohnungsbau weniger betroffen ist als andere Bereiche. Covid-19 wird die Bauwirtschaft mit Verzögerung erreichen und inwieweit die Auftragsbestände der Bauwirtschaft durch neue Aufträge in den Folgemonaten auf dem sehr hohen Niveau gehalten werden können, bleibt abzuwarten.<sup>18</sup>

**Abb. 7: Umsatzentwicklung Bauhauptgewerbe 2010-2019 (Mrd. Euro)**



<sup>18</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 217/2020, 18.08.2020.

### **3.4 Höchstwert bei Immobilienumsätzen und Immobilieninvestitionen**

Bundesweit gab es 2019 einen Höchstwert bei den Immobilienumsätzen von 303,5 Milliarden Euro, was einem Zuwachs von +11,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. In Baden-Württemberg nahmen die Immobilienumsätze um +8,6 Prozent zu. Hier wurde ebenfalls ein Spitzenwert von 41,8 Milliarden Euro erzielt.<sup>19</sup>

Die Dynamik auf dem Immobilienmarkt setzt sich fort. Seit dem Jahr 2000 haben sich die immobilienbedingten Umsätze damit 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 2020 trotzdem eine beliebte Anlageform. Im ersten Halbjahr 2020 wurden Immobilien im Wert von 21,96 Milliarden Euro umgesetzt. Damit liegt die Veränderung zum Vorjahreszeitraum (Januar bis Juni 2019) bei +6 Prozent.<sup>20</sup>

### **3.5 Anstieg der Baupreise hält an**

Die Entwicklung der letzten Jahre in Bezug auf die Baupreise in Baden-Württemberg setzt sich fort. Die Bauleistungspreise lagen erneut über den Werten von 2018. Die Bauleistungspreise für Neubaugebäude erreichten im 4. Quartal einen Indexstand von 115,7 (2015 = 100).

Die ersten Zahlen für 2020 weisen darauf hin, dass sich die Preise weiter verschärfen werden. Dem statistischen Landesamt zufolge stiegen die Baupreise in Baden-Württemberg im ersten Quartal des Jahres erneut an. Für die Neubaupreise von Wohngebäuden liegt der Indexstand bei 117,0 (Basis 2015 = 100), einen weiteren Anstieg um +2,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum: Rohbauarbeiten (+2,4 Prozent), Ausbauarbeiten (+3,3 Prozent). Auch die

Preise für Instandhaltung von Wohngebäuden (+4,4 Prozent) sind gestiegen.

### **3.6 Immobilienpreise weiter im Aufwind**

Einer Marktanalyse des IVD Süd zufolge bestätigt die Erhebung den weiterhin ansteigenden Preis für Immobilien auf dem Markt in Baden-Württemberg.<sup>21</sup>

Der Halbjahresvergleich benennt den stärksten Zuwachs zwischen Frühjahr und Herbst 2019 im Marktsegment der Eigentumswohnungen und bestehenden Einfamilienhäuser. Die in den baden-württembergischen Großstädten gemessenen Kaufpreiszuwächse liegen für diese Objekttypen im Durchschnitt bei +3,7 Prozent bzw. +3,6 Prozent.

Ein 5-Jahresvergleich der Kaufpreisentwicklung in den Großstädten Baden-Württembergs zeigt, dass Objekte mit gutem Wohnwert, wie Neubauwohnungen (+39,6 Prozent), ebenso wie gebrauchte Eigentumswohnungen (+37,3 Prozent), die höchsten Teuerungsraten haben.

Die stärksten Kaufpreisanstiege weisen der Studie zufolge Mannheim (+58,7 Prozent) und Stuttgart (+58,2 Prozent) für Bestandsobjekte aus. Neubauobjekte nahmen im Zeitraum von 2014 bis 2018 in Stuttgart um +46,0 Prozent und in Mannheim um +43,8 Prozent zu. In Mannheim wird dies mit dem Strukturwandel begründet, der sich auf den Wohnimmobilienmarkt auswirkt. Stuttgart hingegen verzeichnet trotz Preiszuwächsen 2019 im Vergleich zu den Vorjahren eine Tendenz zu sich weniger starken Preisanstiegen bei Immobilien.

### **3.7 Mietpreise im Städtevergleich**

Der Mietmarkt in Baden-Württemberg unterlag im Berichtszeitraum moderaten Preisveränderungen. Der Halbjahresvergleich zeigt vereinzelte Preissteigerungen, stagnierende Preise sowie Preisrückgänge.

---

<sup>19</sup> IVD PN 13/04.02.2020

<sup>20</sup> IVD PN 44/24.07.2020

---

<sup>21</sup> IVD PN 02/13.01.2020

Demgegenüber werden im 5-Jahresvergleich<sup>22</sup> 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 fehlender Angebote die Mietpreise weiter ansteigen.

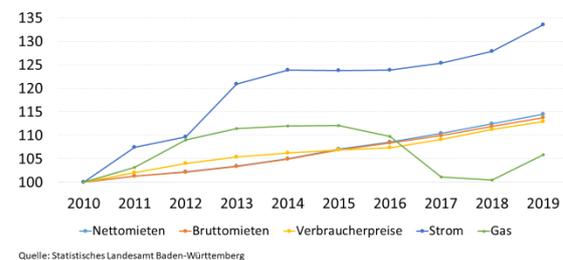
Die aktuellen Marktentwicklungen werden von Knappheitsproblematik statt von Leerständen geprägt. So meldet der Wohnungsverband in Baden-Württemberg 1,5 Prozent leerstehenden Wohnraum im Südwesten. Durch den starken Zuzug, aber zu wenige Wohnungen findet sich dieses Phänomen insbesondere in den Großstädten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

### 3.8 Anstieg der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise stiegen im August 2020 auf einen Indexwert von 106,7 (2015 = 100), was ein Plus von +0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet.<sup>23</sup> Verantwortlich für die Teuerung waren neben anderen Aspekten die überdurchschnittlich gestiegenen Preise für

Lebensmittel (+1,2 Prozent), während Heizöl (-26,4 Prozent) und Kraftstoffe (-11,7 Prozent) sich signifikant verbilligten. Der Indexwert (2015 = 100) der Nettokaltmieten stieg an, er lag im August 2020 bei 109,1. Im Vergleich dazu lag der Wert im Vorjahr bei 107,2. Die Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten stiegen nach den Ergebnissen des statistischen Landesamtes um +1,8 Prozent.

**Abb. 8: Mieten, Energie und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg 2010-2019 (2010 =100)**



<sup>22</sup> IVD PN 02/13.01.2020

<sup>23</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 227/2020, 31.08.2020

### 3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand

Nach der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Statistischen Landesamts gab es zum 31. Dezember 2019 in allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg mit 11.100.394 Einwohnern insgesamt einen Bestand von 2.441.501 Wohngebäuden und 5.333.908 Wohnungen.<sup>24</sup>

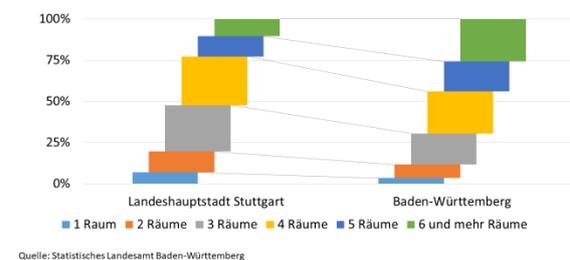
Von den Wohnungen im Bestand 2019 (jeweils gerundet auf 100) hatten 186.100 einen Raum, 439.900 zwei Räume, 1.013.500 drei Räume, 1.352.500 vier Räume, 965.900 fünf Räume und 1.375.900 sechs oder mehr Räume. Die gesamte Wohnfläche betrug 5.146.037 m<sup>2</sup>, was einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 96,5 m<sup>2</sup> entspricht. Die Wohnfläche je Einwohner lag bei 46,4 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt 314.900 Wohnungen in 75.200 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. 19,0 Prozent der Gebäude und 16,5 Prozent der Wohnungen lagen im Regierungsbezirk Tübingen. Im Vergleich zum Vorjahr veränderte der Wohnungsbestand um +0,5 Prozent, d. h. um 35.977 Wohnungen.

2019 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 34.881 Neubau-Wohnungen und 3.944 Wohnungen in Bestandsgebäuden fertiggestellt, in Summe 38.825 Wohnungen (gegenüber 38.433 in 2018). In der Landeshauptstadt Stuttgart sind 2019 knapp 1.000 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75,0 m<sup>2</sup> entstanden.

**Abb. 9: Struktur des Wohnungsbestandes nach der Anzahl der Räume in Stuttgart und Baden-Württemberg im Vergleich**



<sup>24</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 142/2020, 23.06.2020

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Verteilung des Nettoanlagevermögens in Deutschland in 2019 zu Wiederbeschaffungspreisen .....	4
Abb. 2: Entwicklung von Baupreisen und Verbraucherpreisen 2010-2019 (2015 =100).....	5
Abb. 3: Fertiggestellte Wohnungen 2010-2019 (Anzahl der Wohnungen) .....	5
Abb. 4: Entwicklung der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg 2010-2019 (Anzahl der Wohnungen).....	6
Abb. 5: Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2010-2019 (Anzahl der Wohnungen).....	6
Abb. 6: Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg 2010-2019 (Mrd. Euro).....	7
Abb. 7: Umsatzentwicklung Bauhauptgewerbe 2010-2019 (Mrd. Euro) .....	7
Abb. 8: Mieten, Energie und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg 2010-2019 (2010 =100).....	9
Abb. 9: Struktur des Wohnungsbestandes nach der Anzahl der Räume in Stuttgart und Baden-Württemberg im Vergleich.....	10

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
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg