

**Immobilien  
Mittelstand  
Verantwortung**



# **Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2021/2022**

---

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

Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Tel: 0711/870380-0 Fax: 0711/870380-29, E-Mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)

[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

# **BFW-Konjunkturbericht 2021/22**

## **Baden-Württemberg**

13.06.2022

### **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.....  | 6  |
| 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.....                     | 10 |
| 3.4 Höchstwert bei Immobilienumsätzen und Immobilieninvestitionen ..... | 10 |
| 3.5 Anstieg der Baupreise hält an .....                                 | 10 |
| 3.6 Immobilienpreise weiter im Aufwind.....                             | 11 |
| 3.7 Mietpreise im Städtevergleich .....                                 | 11 |
| 3.8 Anstieg der Verbraucherpreise .....                                 | 12 |
| 3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand .....                                  | 12 |
| Abbildungsverzeichnis .....   | 14 |
| Quellenverzeichnis .....  | 15 |

## 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 vierten 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.

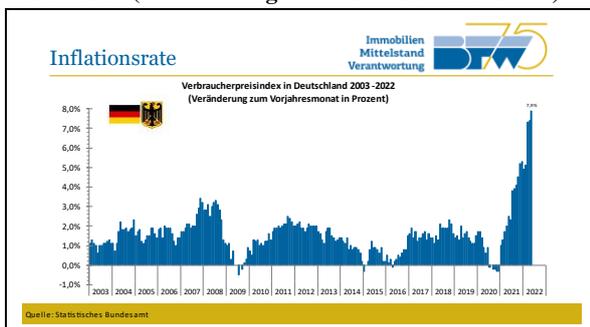
Im Mittelpunkt stehen neben aktuellen Konjunkturindikatoren die angebots- und nachfrageseitige Betrachtung der Prozesse auf den Wohnungsmärkten sowie die Entwicklung der im BFW Landesverband organisierten Mitglieder.

Stuttgart im Juni 2022

# 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 2021 war ein Anstieg bei den Baugenehmigungen und ein Rückgang der Baufertigstellungen zu beobachten. Die sich nun in 2022 abzeichnende Trendwende dürfte im industriell geprägten Baden-Württemberg stärker als auf Bundesebene spürbar sein. Als Gründe für die nachlassende Erholung sind neben der geringen Verfügbarkeit von Baugrundstücken vor allem die signifikant steigenden Baukosten verantwortlich. Ursächlich sind verschärfte regulatorische Rahmenbedingungen sowie anhaltende Lieferengpässe und Preissteigerungen infolge von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg. Zudem hat sich das Finanzierungsumfeld in den letzten Monaten signifikant verschlechtert und eine Zinswende vollzogen.

**Abb. 1: Verbraucherpreisindex in Deutschland in 2013-2022 (Veränderung zum Vormonat in Prozent)**



**Abb. 2: 10-jährige Hypothekenzinsen in Deutschland in 2013-2022 (in Prozent)**



In Deutschland wurden im Jahr 2021 laut dem Statistischen Bundesamt 380.914 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg um 3,3 Prozent oder rund 12.325 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend setzt sich Anfang 2022 zunächst fort.<sup>1</sup> Bei den Baufertigstellungen war im Jahr 2021 ein Rückgang zu verzeichnen. Der Bauüberhang hat sich weiter erhöht. 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 einige Standorte in Baden-Württemberg vertreten. Dort mangelt an Wohnraum. Im ländlichen Raum hingegen stehen deutschlandweit rund zwei Millionen Wohnungen leer.

Die Erholung der deutschen Wirtschaft wurde durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der Corona-Maßnahmen zum Jahresende gestoppt. Insgesamt hat sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um +2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2020 erhöht.<sup>2</sup> Im laufenden Jahr 2022 soll die deutsche Wirtschaft weiterwachsen. Für das Gesamtjahr 2022 rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten<sup>3</sup> mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um +2,2 Prozent. Im Jahr 2023 soll die deutsche Wirtschaft dann um +2,5 Prozent wachsen.

Für die Europäische Union (EU-27) bzw. Eurozone wird nach einem Anstieg um je 5,3 Prozent im Jahr 2021, für das laufende Jahr 2022 ein einheitliches Wachstum von +4,0 Prozent und

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt PM 95, 10.03.2022 und Statistisches Bundesamt PM 142, 01.04.2022

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt PM 74, 25.02.2022

<sup>3</sup> BMWi, Frühjahrsprojektion 2022, 27.04.2022

für das Jahr 2023 von +2,8 bzw. +2,7 Prozent prognostiziert.<sup>4</sup>

Das BIP in Baden-Württemberg<sup>5</sup> stieg nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2021 um +6,1 Prozent, geringfügig mehr als im Bund (+6,0 Prozent). Der Anteil Baden-Württembergs an der deutschen Wirtschaftsleistung liegt bei 15,0 Prozent (2021).

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht bleiben die guten Perspektiven für den Wohnungsbau in Standorten mit einem hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt grundsätzlich bestehen, jedoch sind zunehmend strukturelle Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage erkennbar. Nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wurden im Jahr 2021 insgesamt 54.697 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen mit +9,5 Prozent leicht über denen des Vorjahres (49.951).<sup>6</sup>

## 2. Deutschland

### 2.1 Bauinvestitionen auf hohem Niveau

Nach Aussage des Statistischen Bundesamtes<sup>7</sup> gab es bei den Bauinvestitionen im Jahr 2021 einen Anstieg um +9,0 Prozent gegenüber dem Jahr 2020. So konnte ein neuer Höchstwert bei den Investitionen im Bauwesen von rund 414,3 Milliarden Euro gemessen in jeweiligen Preisen verzeichnet werden. Überdurchschnittlich entwickelte sich der Wohnungsbau mit einem Investitionsplus von +9,9 Prozent. Im Wohnungsbau wurden rund 257,6 Milliarden Euro investiert, was einem Anteil von 62,2 Prozent an den

<sup>4</sup> Europäische Kommission, European Economic Forecast. Winter 2022, 10.02.2022

<sup>5</sup> Vorläufige Berechnung des Statistischen Bundesamtes zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal), 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre

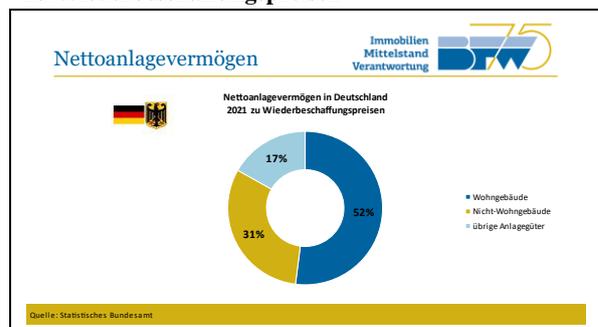
gesamten Bauinvestitionen entspricht. Ebenso positiv entwickelte sich im Jahr 2021 das Investitionsverhalten im Nichtwohnbau. Hier wurde vom Statistischen Bundesamt ein Anstieg um +7,5 Prozent gemeldet.

### 2.2 Steigende Bruttowertschöpfung

Laut Statistischem Bundesamt lag im Jahr 2021 die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen bei 346,3 Milliarden Euro. Daraus errechnet sich ein Anstieg von +2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2020: +2,3 Prozent). Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe erreichte 2021 mit 191,9 Milliarden Euro einen überdurchschnittlichen Zuwachs: +8,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch hat sich hier die Dynamik etwas abgeschwächt (2020: +10,7 Prozent).

Der Beitrag der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne (Bauwirtschaft sowie Grundstücks- und Wohnungswesen) an der deutschen Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen lag 2020 bei rund 538,2 Milliarden Euro bzw. 16,7 Prozent.<sup>8</sup>

Abb. 3: Nettoanlagevermögen in Deutschland in 2021 zu Wiederbeschaffungspreisen



Der Anteil der Immobilienwirtschaft Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen in

<sup>6</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 36/2022, 23.02.2022

<sup>7</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Detaillierte Jahresergebnisse, Fachserie 18, Reihe 1.4, Tabelle 2.3.14, 04.03.2022

<sup>8</sup> Ebenda, Tabelle 2.2.1

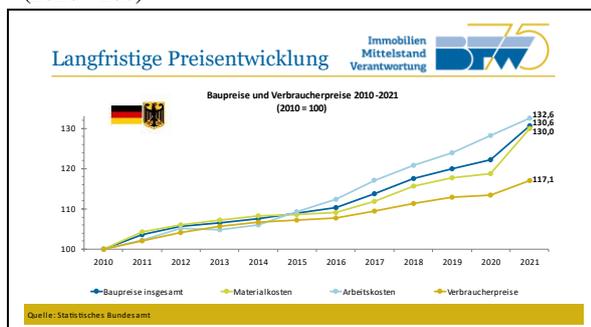
Deutschland liegt 2021 bei 83,2 Prozent von 12,5 Billionen Euro. Davon entfielen rund 6,5 Billionen Euro auf den Wohnungsbestand (51,8 Prozent), rund 3,9 Billionen Euro (31,4 Prozent) auf Nicht-Wohngebäude und 2,1 Billionen Euro auf die übrigen Anlagegüter (16,8 Prozent).<sup>9</sup>

## 2.3 Anstieg der Baupreise

Der Anstieg der Baupreise in Deutschland hat sich stark beschleunigt.<sup>10</sup> So stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude<sup>11</sup> im Jahresdurchschnitt von 116,4 (2020) auf 127,0 (2021) um +9,1 Prozent. Bis Februar 2022 folgte ein weiterer Anstieg des Index auf 138,1. Die Steigerung hat die jährliche Inflationsrate von +3,1 Prozent wie in den Vorjahren signifikant übertroffen.

Im Jahresvergleich haben sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer um +14,3 Prozent erhöht (Februar 2022 gegenüber Februar 2021). Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um +14,6 Prozent, die für Ausbauarbeiten um +14,2 Prozent.<sup>12</sup>

**Abb. 4: Baupreise und Verbraucherpreise 2010-2021 (2010 = 100)**



Bei dem Rohbauarbeiten verteuerten sich beispielsweise die Zimmer- und Holzbauarbeiten um +33,9 Prozent, die Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um +18,7 Prozent

<sup>9</sup> Ebenda, Tabelle 2.1.17

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft. Februar 2022 (1. Vierteljahresausgabe), Fachserie 14, Reihe 4, 08.04.2022

<sup>11</sup> Bauleistungen am Bauwerk mit Umsatzsteuer

und die Betonarbeiten um +14,5 Prozent jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat. Bei den Ausbauarbeiten ergaben sich Preissteigerungen in ähnlicher Größenordnung, beispielsweise bei Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+20,7 Prozent) oder bei Metallbauarbeiten (+19,1 Prozent). Bei den Schönheitsreparaturen einer Wohnung haben sich die Preise um +10,6 Prozent erhöht. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen um +14,4 Prozent.

## 2.4 Anstieg der Baugenehmigungen

Der positive Trend bei den Baugenehmigungen hält an. In Deutschland wurden im Jahr 2021 laut Statistischem Bundesamts insgesamt 380.736 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg um +3,3 Prozent oder rund 12.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend setzt sich im Januar 2022 zunächst fort.<sup>13</sup>

**Abb. 5: Baugenehmigungen in Deutschland 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen)**



Die Bauanträge für Neubauwohnungen, auf die der Löwenanteil der Genehmigungen entfällt (88,4 Prozent), haben sich im Jahr 2020 gegenüber 2019 um +2,8 Prozent auf 336.432 Wohnungen erhöht. Genehmigungen für Wohnungen in Bestandsbauten (11,6 Prozent der

<sup>12</sup> Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft. Februar 2022 (1. Vierteljahresausgabe), Fachserie 14, Reihe 4, 08.04.2022

<sup>13</sup> Statistisches Bundesamt PM 95, 10.03.2022 und Statistisches Bundesamt PM 142, 01.04.2022

Baugenehmigungen) verzeichneten einen Anstieg um +7,2 Prozent.

Bei den Baufertigstellungen sind für das Jahr 2022 erstmals seit über 10 Jahren rückläufig. Der Bauüberhang hat von 2015 bis 2021 im Jahresdurchschnitt um 50.000 Wohnungen zugenommen und lag zum 31.12.2021 bei rund 850.000 Wohnungen (+ 8,6 Prozent gegenüber Vorjahr).<sup>14</sup> Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg 2022 fortsetzen wird.

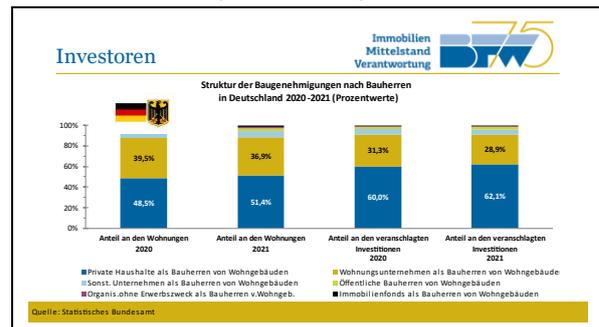
**Abb. 6: Baufertigstellungen in Deutschland 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen)**



Privaten Bauherren kommt im Wohnungsneubau eine höhere Bedeutung zu als Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2021 haben sie mehr als die Hälfte der Wohnungen errichtet und 48,7 Milliarden Euro investiert (+15,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr), was 62,1 Prozent der Investitionen im Wohnungsbau entspricht. Dieser Anteil ist während der Pandemie gestiegen, was die enorme Bedeutung privater Investitionen für die Stabilität der Wirtschaft in Krisenzeiten verdeutlicht. Private Investoren waren deutlich investitionsfreudiger als Wohnungsunternehmen. Auf Wohnungsunternehmen – freie, kommunale und genossenschaftliche – entfallen zusammen 36,9 Prozent der Wohnungen bzw. 28,9 Prozent der Bauinvestitionen, was 22,6 Milliarden Euro entspricht (+2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Allen anderen Akteuren kommt eine nachrangige Bedeutung zu.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Statistisches Bundesamt, 31131-0001: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Deutschland, Stichtag 31.12.2021

**Abb. 7: Baugenehmigungen in Deutschland nach Bauherren 2020-2021 (Prozentwerte)**



Im Jahr 2021 zeichnete sich 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 große 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 später sichtbar wird. Diesen Trend verdeutlichen die steigenden Bauüberhänge, weil schon jetzt nicht alle genehmigten Projekte beispielsweise aufgrund von Kostensteigerungen oder Personal- und Lieferengpässen realisiert werden können.

### 3. Baden-Württemberg

#### 3.1 Anstieg der Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für das Jahr 2021 wurden 54.697 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen um +9,5 Prozent über denen des Vorjahres (49.951).<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Statistisches Bundesamt, 31111-0001: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr

<sup>16</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 36/2022, 23.02.2022

Von den 54.697 Wohnungen wurden 47.367 Wohnungen (86,6 Prozent) in neuen Gebäuden genehmigt, davon 45.944 in Wohnbauten (97,0 Prozent der Neubauten) und 1.423 in Nicht-Wohnbauten (3,0 Prozent der Neubauten). Weitere 7.330 Wohnungen wurden in bestehenden Wohn- und Nicht-Wohngebäuden genehmigt (13,4 Prozent). Insgesamt ergab sich ein Genehmigungsplus gegenüber dem Jahr 2020 von +9,5 Prozent. Die Genehmigungen in neuen Wohngebäuden stiegen um +7,2 Prozent, die zahlenmäßig wenig relevanten Genehmigungen in neuen Nicht-Wohngebäuden um +27,2 Prozent. Der Zuwachs ist auf Baumaßnahmen in Bestandsobjekten zurückzuführen (+23,0 Prozent).

Die veranschlagten Baukosten der in 2021 genehmigten Wohnungen in Wohnneubauten lagen im Landesdurchschnitt bei 2.170 Euro pro qm Wohnfläche bzw. 221.944 Euro pro Wohnung. Die Kosten steigen um +6,0 Prozent pro qm Wohnfläche bzw. +3,6 Prozent pro Wohnung, wobei neue Wohnungen im Durchschnitt um -2,3 Prozent kleiner geplant wurden.<sup>17</sup>

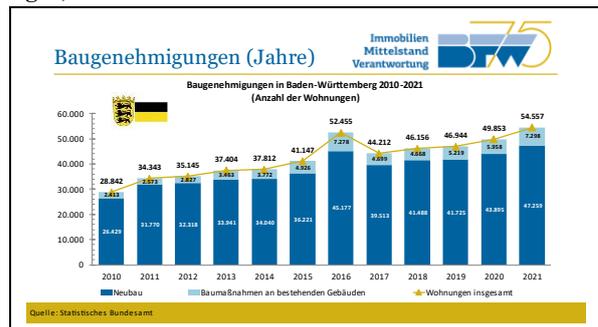
Im Jahr 2021 wurden weniger Einfamilienhäuser (-1,9 Prozent), mehr Mehrfamilienhäuser (+9,8 Prozent) und mehr Zweifamilienhäuser (+22,2 Prozent) als im Vorjahr genehmigt.<sup>18</sup>

Für das Jahr 2022 lagen bis Redaktionsschluss Daten für Januar bis März zur Verfügung: Insgesamt wurden 12.125 Wohnungen (-18,0 Prozent) genehmigt (2021: 14.790). Im März ist ein Einbruch der Baugenehmigungen um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahresmonat zu beobachten (Einfamilienhäuser -45 Prozent, Mehrfamilienhäuser -34 Prozent, Wohnungen in Bestandsgebäuden -20 Prozent).<sup>19</sup>

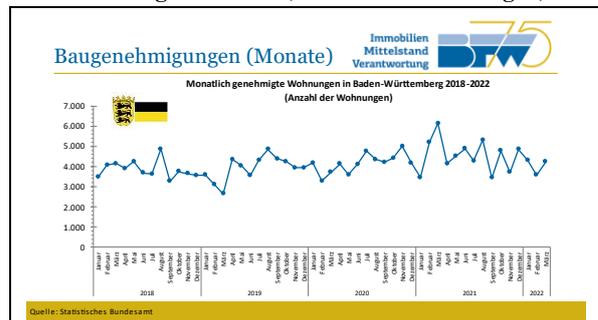
<sup>17</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bautätigkeit in Baden-Württemberg, F II 1 – vj 4/2, 10.03.2022

<sup>18</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 36/2022, 23.02.2022

**Abb. 8: Entwicklung der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen)**



**Abb. 9: Monatlich genehmigte Wohnungen in Baden-Württemberg 2018-2022 (Anzahl der Wohnungen)**

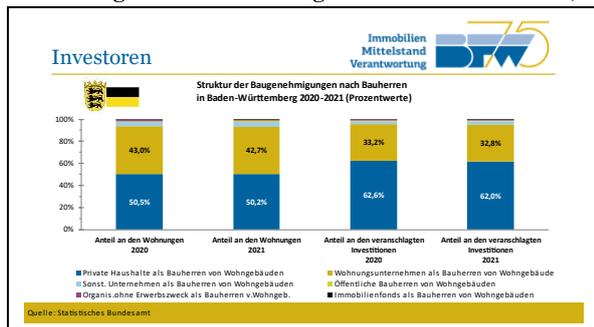


Private Bauherren haben 2021 maßgeblich zur Stabilisierung des Wohnungsbaus während der Corona-Pandemie beigetragen. Sie haben Ihren Marktanteil an den Neubauten im Jahr 2021 auf 50,2 Prozent bezogen auf die Anzahl der neuen Wohnungen bzw. 62,0 Prozent bezogen auf das Neubauinvestitionsvolumen gehalten, was 7,5 Milliarden Euro entspricht (+11,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Auf den zweiten Platz folgen mit einem Anteil von 33,8 Prozent der Investitionen die Wohnungsunternehmen mit einem Wachstum von + 11,5 Prozent auf 4,0 Milliarden Euro.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 127/2022, 22.05.2021

<sup>20</sup> Statistisches Bundesamt, 31111-0003: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr

**Abb. 10: Struktur der Baugenehmigungen nach Bauherren in Baden-Württemberg 2020-2021 (Anzahl der Wohnungen und veranschlagte Kosten des Bauwerks)**



Der Bauüberhang in Baden-Württemberg hat sich zum 31.12.2021 um +10,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 113.898 Wohnungen vergrößert (31.12.2020: 102.944) und steigt schneller als die Zahl der Baugenehmigungen.<sup>21</sup>

**Abb. 11: Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen)**

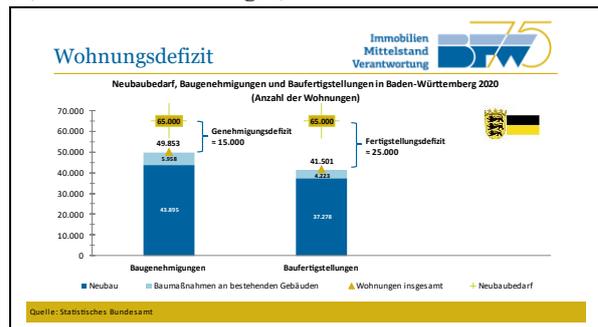


In 2021 wurden in Baden-Württemberg 41.368 Wohnungen fertiggestellt (-0,3 Prozent gegenüber 41.501 Wohnungen im Vorjahr), davon 36.752 in Neubauten (88,8 Prozent) und 4.616 in Bestandsbauten (10,2 Prozent).<sup>22</sup> Trotz stabiler Baufertigstellungszahlen wurde der in der Wohnungsbedarfsprognose des Landes ermittelte jährliche Bedarf nicht erreicht. Der ermittelte Bedarf wird seit 2017 jeweils deutlich verfehlt.

<sup>21</sup> Statistisches Bundesamt, 31131-0004: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021

<sup>22</sup> Statistisches Bundesamt, 31121-0002: Baufertigstellungen im Hochbau: Bundesländer, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr

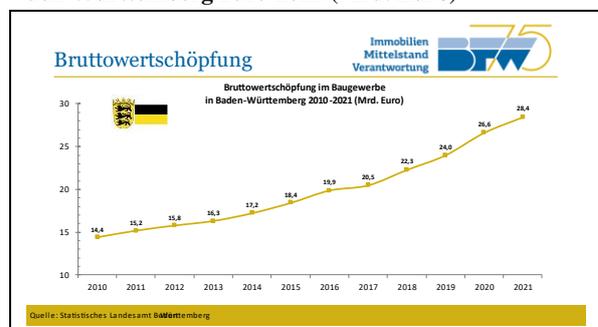
**Abb. 12: Wohnungsdefizit Baden-Württemberg 2021 (Anzahl der Wohnungen)**



### 3.2 Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen für das Jahr 2021 in Baden-Württemberg lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 536,0 Milliarden Euro (+6,1 Prozent gegenüber 2020), wobei eine Bruttowertschöpfung von insgesamt 484,7 Milliarden Euro erzielt wurde. Der Anteil der Bruttowertschöpfung des Baugewerbes betrug 5,9 Prozent, insgesamt sind das 28,4 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr (26,6 Milliarden Euro) kann ein Zuwachs von +6,8 Prozent verbucht werden.<sup>23</sup>

**Abb. 13: Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg 2010-2021 (Mrd. Euro)**



<sup>23</sup> Statistisches Bundesamt, 82111-0002: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal), 11.05.2021

### 3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe

Im Jahr 2021 lag der Gesamtumsatz der Betriebe im Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen bei 14,5 Milliarden Euro. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerung von +0,6 Prozent erreicht werden.<sup>24</sup> Im Zeitraum von Januar bis Dezember 2021 gab es weniger Umsätze im Wohnungsbau (-1,4 Prozent) und auch im Nicht-Wohnungsbau (-1,0 Prozent). Im selben Zeitraum stiegen die Umsätze im Tiefbau um +3,4 Prozent.<sup>25</sup>

Abb. 14: Umsätze im Bauhauptgewerbe 2010-2021 (Mrd. Euro)



Gleichwohl sind die Auftragsbestände im Jahr 2021 im Wohnungsbau und im Hochbau allgemein weiter angestiegen, während sie im Tiefbau stabil blieben. Grund hierfür sind externe Faktoren die zu Verzögerungen in der Auftragsabwicklung führen, wie etwa Preissteigerungen, Lieferprobleme oder staatliche Eingriffe. Diese Faktoren werden aller Voraussicht nach anhalten und die Baukonjunktur in 2022 negativ beeinflussen. Die Umsätze der größeren Betriebe des Bauhauptgewerbe stiegen von Januar bis März 2022 um +9,8 Prozent im Vergleich zu den Monaten des Vorjahres. Fast alle Bereiche im Hoch- und Tiefbau sind der konjunkturellen Erholung mehr oder weniger betroffen. Im Wohnungsbau liegt der Anstieg bei +14,4 Prozent. Hohe Auftragsbestände garantieren noch

<sup>24</sup> Alle folgenden Angaben, soweit nicht anders angegeben, vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg

<sup>25</sup> Statistisches Bundesamt, 44111-0007: Auftragseingang, Geleistete Arbeitsstunden, Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 u.m. tätigen Personen): Bundesländer, Monate, Bauarten

eine Auslastung der Kapazitäten. Inwieweit die Beschäftigung bei einem Abbau der Auftragsbestände und einer Eintrübung des Baukonjunktur gehalten werden kann, bleibt abzuwarten.<sup>26</sup>

### 3.4 Höchstwert bei Immobilienumsätzen und Immobilieninvestitionen

Bundesweit wurden im Jahr 2021 Immobilien im Wert von 353,2 Mrd. Euro umgesetzt (2020: 310,7 Mrd. Euro), was gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von +13,7 Prozent entspricht. In Baden-Württemberg nahmen die Immobilienumsätze in 2021 weniger stark zu, um +9,1 Prozent. Auch hier wurde ein neuer Höchstwert von 49,2 Mrd. Euro erzielt (2020: 45,1 Mrd. Euro).<sup>27</sup>

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 Niedrigzinsphase blieben Immobilien auch 2021 eine beliebte Anlageform. Im ersten Quartal des Jahres 2022 wurden in Baden-Württemberg Immobilien im Wert von 13,4 Milliarden Euro umgesetzt, was einem Anstieg von +7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.<sup>28</sup>

### 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 ein leichter Rückgang feststellbar, dieser wurde jedoch inzwischen wieder kompensiert. Die Bauleistungspreise für Neubauegebäude erreichten im

<sup>26</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bauhauptgewerbe im Februar 2022, E II 1 - m 03/22, 17.05.2022

<sup>27</sup> IVD PN 11/03.02.2022

<sup>28</sup> IVD PN 38/05.05.2022

Jahresdurchschnitt 2021 einen Indexstand von 126,6 gegenüber 116,0 in 2020 (2015 = 100).<sup>29</sup>

Dem statistischen Landesamt zufolge hat sich der Anstieg der Baupreise in Baden-Württemberg im ersten Quartal des Jahres 2022 weiter beschleunigt. Für Neubaupreise von Wohngebäuden liegt der Indexstand bei 136,6 Punkten (Basis 2015 = 100), was einen Anstieg um +14,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (119,7) dokumentiert: Rohbauarbeiten (+13,5 Prozent), Ausbauarbeiten (+14,7 Prozent). Die Preise für Instandhaltung von Wohngebäuden sind +13,6 Prozent gestiegen.<sup>30</sup>

### 3.6 Kaufpreise weiter im Aufwind

Die Pandemie hat auf dem Immobilienmarkt in Baden-Württemberg zu keinen Preiseinbrüchen geführt. Für Stuttgart hat der IVD in Marktanalysen eine temporär reduzierte Marktdynamik, aber kein Ende der Preissteigerungen von zuletzt rund 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr festgestellt.<sup>31</sup>

Für eine Eigentumswohnung/Bestand mit gutem Wohnwert liegt der Quadratmeterpreis bei durchschnittlich 5.700 Euro, im oberen Preissegment bei über 11.000 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen. Es ist festzustellen, dass Eigentumswohnungen über dieser Schwelle seit einigen Jahren eine gewisse Marktsättigung erfahren. Für eine neue Eigentumswohnung werden im Stadtbereich durchschnittlich 9.000 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt, in der Spitze bis zu 16.500 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>32</sup>

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 1,3 Millionen

Euro. Für eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand werden 0,8 Millionen Euro bezahlt.<sup>33</sup>

Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich durch einen enormen Mangel an Baugrundstücken aus. Die Preise für Baugrundstücke liegen für Einfamilienhäuser durchschnittlich bei rund 1.550 Euro/m<sup>2</sup> und für Geschossbauten bei rund 2.040 Euro/m<sup>2</sup> (jeweils gute Wohnlage).<sup>34</sup>

### 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 im Jahr 2021 bei 40,0 Prozent. Der günstigsten Preiskategorie (bis unter 7 Euro/m<sup>2</sup>) konnten rund 1 Prozent der erfassten Wohnungen zugeordnet werden. Nach Stuttgart verzeichnen Freiburg und Heidelberg (30,6 bzw. 22,6 Prozent in der obersten Preiskategorie) die höchsten Mieten, es folgen Karlsruhe und Mannheim (12,3 bzw. 11,2 Prozent) vor Ulm, Reutlingen und Heilbronn (6 bis 7 Prozent). Die mit Abstand günstigste Großstadt für Mieter ist Pforzheim (3 Prozent).<sup>35</sup>

Bei den Mittelstädten ist Konstanz am teuersten und liegt auf dem Niveau von Freiburg (30,5 Prozent der Neuvertragsmieten im Bestand über 15 Euro pro m<sup>2</sup>). Es folgen Tübingen, Sindelfingen, Ludwigsburg, Böblingen, Waiblingen und Esslingen a. N., und (über 10 Prozent). Vergleichsweise niedrig sind die Mietpreise in

<sup>29</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im Februar 2022, MI 4 - vj 1/22, 30.03.2022

<sup>30</sup> Ebenda

<sup>31</sup> IVD PN 104/19.10.2021

<sup>32</sup> Ebenda

<sup>33</sup> Ebenda

<sup>34</sup> Ebenda

<sup>35</sup> IVD PN 07/25.01.2022

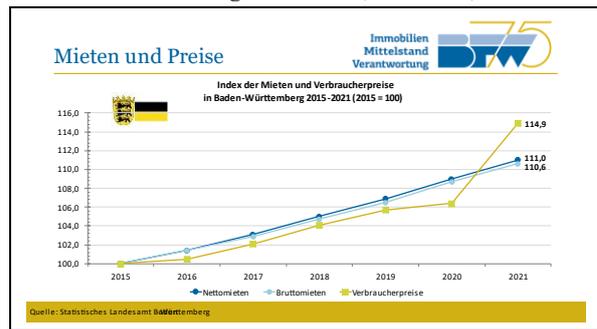
Aalen, Göppingen, Baden-Baden, Offenburg und Villingen-Schwenningen (unter 5 Prozent).<sup>36</sup>

In Stuttgart spitzt sich die Lage am Mietwohnungsmarkt weiter zu. Im unteren bis mittleren Preissegment ist die Anfrage hoch und es besteht ein Angebotsmangel. In Freiburg ist die Veränderung des Preisniveaus aufgrund von Knappheit nicht ganz so deutlich spürbar. Die Mieten steigen hier langsamer als die Kaufpreise. In Studentenstädten wie Heidelberg oder Karlsruhe ist der Mietwohnungsmarkt nach wie vor angespannt. Aufgrund der hohen Zahl von Studierenden sind 1- bis 2-Zimmerwohnungen besonders gefragt, mit der Folge, dass wegen des knappen Angebots die Mietpreise weiter ansteigen. Die aktuelle Marktentwicklung auf dem Mietmarkt wird von Knappheit statt von Leerstand geprägt. So meldet der Wohnungsverband in Baden-Württemberg einen Wohnungsleerstand von 1-2 Prozent im Südwesten. Durch den anhaltend starken Zuzug bei zu wenig Wohnungen findet sich dieses Phänomen insbesondere in den Großstädten und deren Pendlereinzugsgebieten.

### 3.8 Anstieg der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise stiegen im März 2022 auf einen Indexwert von 114,9 (2015 = 100), was ein Plus von +6,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet.<sup>37</sup> Die Teuerung erfasst mittlerweile alle Bereiche: von Nahrungsmitteln (+5,0 Prozent) bis zu den Kraftstoffen (+35,5 Prozent). Der Indexwert (2015 = 100) der Nettokaltmieten stieg ebenfalls an, er lag im März 2022 bei 112,8 (+1,9 Prozent). Die Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten stiegen nach den Ergebnissen des statistischen Landesamtes um +2,0 Prozent.

Abb. 15: Mieten, Energie und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg 2015-2021 (2015 = 100)



### 3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand

Nach der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Statistischen Landesamtes gab es zum 31. Dezember 2020 in allen kreisfreien Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg mit zusammen 11.103.043 Einwohnern insgesamt 2.456.160 Wohngebäude mit 5.161.672 Wohnungen, hinzukommen noch 211.747 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Insgesamt hat Baden-Württemberg 5.373.419 Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche betrug 5.189.680 m<sup>2</sup>, was einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 96,6 m<sup>2</sup> entspricht. Die Wohnfläche je Einwohner lag bei 46,7 m<sup>2</sup>.

Von den Wohnungen im Bestand 2020 liegen 2.550.889 Wohnungen in 436.168 Geschosswohnungsbauten (47,5 Prozent). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt hier 76,0 m<sup>2</sup>. 1.504.405 Wohnungen sind Einfamilienhäuser (28,0%) mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 134,3 m<sup>2</sup>. 1.504.045 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 97,4 m<sup>2</sup> liegen in Gebäuden mit zwei Wohnungen (19,1 Prozent). Hinzu kommen 211.747 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden (3,9 Prozent), diese sind durchschnittlich 93,4 m<sup>2</sup> groß sowie 82.154, durchschnittlich 42,3 m<sup>2</sup> große Wohnungen in 3.555 Wohnheimgebäuden (1,5%).<sup>38</sup>

Mit insgesamt 316.303 Wohnungen in 75.348 Wohngebäuden lag die Landeshauptstadt Stutt-

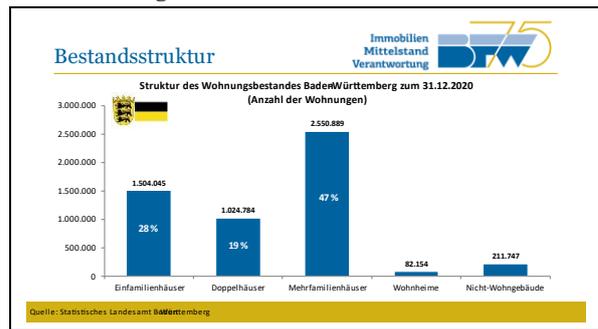
<sup>36</sup> IVD PN 08/27.01.2022

<sup>37</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Verbraucherpreisindex, Energiepreisindex

<sup>38</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Schwarz, Thomas: Der Wohnungs- und Gebäudebestand Baden-Württembergs 2020, Statistisches Monatsheft 10/2021, 29-32.

gart an der Spitze (2020). 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.

**Abb. 16: Struktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg zum 31.12.2020**



## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abb. 1: Verbraucherpreisindex in Deutschland in 2013-2022 (Veränderung zum Vormonat in Prozent).....  | 4  |
| Abb. 2: 10-jährige Hypothekenzinsen in Deutschland in 2013-2022 (in Prozent).....   | 4  |
| Abb. 3: Nettoanlagevermögen in Deutschland in 2021 zu Wiederbeschaffungspreisen.....  | 5  |
| Abb. 4: Baupreise und Verbraucherpreise 2015-2020 (2015 =100).....  | 6  |
| Abb. 5: Baugenehmigungen in Deutschland 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen) .....  | 6  |
| Abb. 6: Baufertigstellungen in Deutschland 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen) .....   | 7  |
| Abb. 7: Baugenehmigungen in Deutschland nach Bauherren 2020-2021 (Prozentwerte).....  | 7  |
| Abb. 8: Entwicklung der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg 2010-2020 (Anzahl der Wohnungen).....   | 8  |
| Abb. 9: Monatlich genehmigte Wohnungen in Baden-Württemberg 2018-2022 (Anzahl der Wohnungen).....   | 8  |
| Abb. 10: Struktur der Baugenehmigungen nach Bauherren in Baden-Württemberg 2020-2021 (Anzahl der Wohnungen und veranschlagte Kosten des Bauwerks) ..... | 9  |
| Abb. 11: Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2010-2021 (Anzahl der Wohnungen).....   | 9  |
| Abb. 12: Wohnungsdefizit Baden-Württemberg 2021 (Anzahl der Wohnungen).....   | 9  |
| Abb. 13: Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg 2010-2021 (Mrd. Euro) .....   | 9  |
| Abb. 14: Umsätze im Bauhauptgewerbe 2010-2021 (Mrd. Euro).....  | 10 |
| Abb. 15: Mieten und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg 2015-2021 (2015 = 100).....  | 12 |
| Abb. 16: Struktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg zum 31.12.2000 .....   | 13 |

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