



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

BFW-Konjunkturbericht Wohnen

2022/2023

Baden-Württemberg

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Telefon: 0711/870380-0, Telefax: 0711/870380-29, E-Mail: info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de

BFW-Konjunkturbericht Wohnen 2022/23

Baden-Württemberg

15.05.2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Überblick.....	4
2. Deutschland.....	6
2.1 Bauinvestitionen	6
2.2 Bruttowertschöpfung	6
2.3 Baupreise steigen überproportional	6
2.4 Baugenehmigungen im Minus.....	7
2.5 Prognose und Ausblick.....	9
3. Baden-Württemberg	10
3.1 Baugenehmigungen und Fertigstellungen rückläufig.....	10
3.2 Bruttowertschöpfung im Baugewerbe	11
3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe.....	12
3.4 Immobilienumsätze sinken	13
3.5 Baupreisanstieg beschleunigt	13
3.6 Kaufpreise im Bestand unter Druck	13
3.7 Mietpreise stabil	14
3.8 Verbraucherpreise steigen	14
3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand	14
Abbildungsverzeichnis	16
Quellenverzeichnis	17

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 über 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 fünften 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 Mai 2023

1. Überblick

Die aktuellen Zahlen aus dem Baugewerbe bestätigen ein Ende des Baubooms in Deutschland. 2022 war ein Rückgang bei den Baugenehmigungen zu beobachten, der sich Anfang 2023 verstärkt hat. Der Abschwung dürfte im industriell geprägten Baden-Württemberg mehr als in Hessen, Rheinland-Pfalz oder im Saarland spürbar werden. Ursachen sind vor allem der überproportionale Anstieg der Baukosten sowie verschärfte Rahmenbedingungen und Regulierungen. Insbesondere das Finanzierungsumfeld hat sich durch die Zinswende verschlechtert. Höhere Kosten können nicht mehr durch höhere Preise kompensiert werden. Hinzu kommt eine geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Die volkswirtschaftliche Stagflation mit hoher Inflation bei gleichzeitig geringem Wirtschaftswachstum führt zu Realeinkommens- und Vermögensverlusten und wirkt sich negativ auf die Bautätigkeit aus.

Abb. 1: Verbraucherpreise in Deutschland – Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent



In Deutschland ist seit Jahresmitte 2022 ein Einbruch bei den Baugenehmigungen zu erkennen. Im Jahr 2022 wurden laut Statistischem Bundesamt¹ 354.403 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um -7,4 Prozent bzw. einem Minus von 26.333 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend hat sich Anfang 2023 beschleunigt. Im Januar und Februar 2023

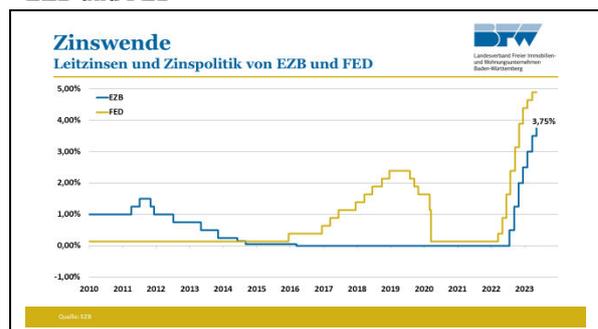
¹ Statistisches Bundesamt, PM 95, 10.03.2023 und Statistisches Bundesamt, PM 152, 18.04.2023

² Pestel Institut und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen: Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte, Hannover 2023

wurden -23,4 Prozent weniger Wohnungen als im Vorjahreszeitraum genehmigt. Infolgedessen gibt es immer weniger Baufertigstellungen und einen steigenden Bauüberhang.

Für Deutschland wird das Wohnungsdefizit auf rund eine Million Wohnungen geschätzt. Der jährliche Bedarf an Neubauwohnungen wird auf ungefähr 400.000 Wohneinheiten veranschlagt. Laut einer Studie von Pestel Institut und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen fehlen in Deutschland über 700.000 Wohnungen.² Aufgrund der regionalen Disparitäten ist eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Das Angebotsdefizit in wirtschaftlich prosperierenden Städten und Regionen mit einem hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt hat sich weiter erhöht. Im ländlichen Raum hingegen stehen viele Wohnungen leer.

Abb. 2: Zinswende – Leitzinsen und Zinspolitik von EZB und FED



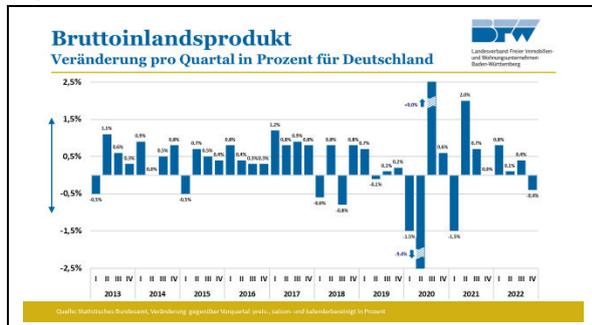
Insgesamt hat sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um +1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2021 erhöht.³ Im laufenden Jahr 2023 soll die deutsche Wirtschaft weiterwachsen. Für das Gesamtjahr 2023 rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten⁴ mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um +0,4 Prozent. Im Jahr 2024 soll die deutsche Wirtschaft um +1,6 Prozent wachsen. Für das erste Quartal 2023 meldet das

³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung, Stand: 08.05.2023

⁴ BMWK, Frühjahrsprojektion 2023, 26.04.2023

Statistische Bundesamt eine Stagnation (+/- 0,0 Prozent).

Abb. 3: Bruttoinlandsprodukt - Veränderung pro Quartal in Prozent für Deutschland



Für die Europäische Union (EU-27) bzw. die Eurozone wird nach einem Anstieg um jeweils 3,5 Prozent im Jahr 2022, für das laufende Jahr 2023 ein Wachstum von +0,8 bzw. +0,9 Prozent und für das Jahr 2024 von +1,6 bzw. +1,5 Prozent prognostiziert.⁵

Das Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg stieg nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2022 preisbereinigt um +1,4 Prozent, etwas weniger als im Bund (+1,8 Prozent). Der Anteil Baden-Württembergs an der deutschen Wirtschaftsleistung liegt bei 14,8 Prozent (2022).⁶ Nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wurden im Jahr 2022 insgesamt 50.083 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen mit -8,2 Prozent unter denen des Vorjahres (54.557).⁷

⁵ Europäische Kommission, European Economic Forecast. Winter 2023, 13.02.2023

⁷ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 84/2023, 13.04.2023

⁶ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung, Stand: 08.05.2023

2. Deutschland

2.1 Bauinvestitionen

Nach Aussage des Statistischen Bundesamtes⁸ gab es bei den Bauinvestitionen im Jahr 2022 einen Anstieg um +13,9 Prozent gegenüber dem Jahr 2021. So konnte ein neuer Höchstwert bei den Investitionen im Bauwesen von rund 474,6 Milliarden Euro gemessen in jeweiligen Preisen verzeichnet werden. Überdurchschnittlich entwickelte sich der Wohnungsbau mit einem Investitionsplus von +13,1 Prozent. Im Wohnungsbau wurden rund 292,3 Milliarden Euro investiert, was einem Anteil von 61,6 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen entspricht. Ebenso positiv entwickelte sich im Jahr 2022 das Investitionsverhalten im Nichtwohnbau. Hier wurde vom Statistischen Bundesamt ein Anstieg um +15,3 Prozent gemeldet.

2.2 Bruttowertschöpfung

Laut Statistischem Bundesamt lag im Jahr 2022 die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen bei 349,988 Milliarden Euro. Daraus errechnet sich ein Anstieg von +2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2021: +2,8 Prozent). Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe erreichte 2022 mit 211,1 Milliarden Euro einen überdurchschnittlichen Zuwachs: +17,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

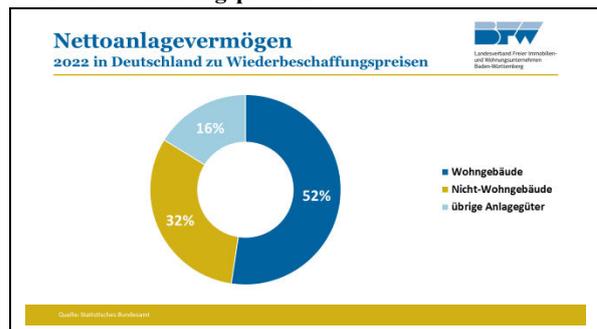
Der Beitrag der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne (Bauwirtschaft sowie Grundstücks- und Wohnungswesen) an der deutschen Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen lag 2022 bei 561,1 Milliarden Euro bzw. 16 Prozent.⁹

⁸ Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Detaillierte Jahresergebnisse, Fachserie 18, Reihe 1.4, Tabelle 2.3.14, 03.04.2023

⁹ Ebenda, Tabelle 2.2.1

¹⁰ Ebenda, Tabelle 2.1.17

Abb. 4: Nettoanlagevermögen 2022 in Deutschland zu Wiederbeschaffungspreisen



Der Anteil der Immobilien in Deutschland am Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen liegt 2022 bei 83,8 Prozent von 14,5 Billionen Euro. Davon entfielen rund 7,6 Billionen Euro auf den Wohnungsbestand (52 Prozent), rund 4,6 Billionen Euro (31 Prozent) auf Nicht-Wohngebäude und 2,4 Billionen Euro auf die übrigen Anlagegüter (16 Prozent).¹⁰

2.3 Baupreise steigen überproportional

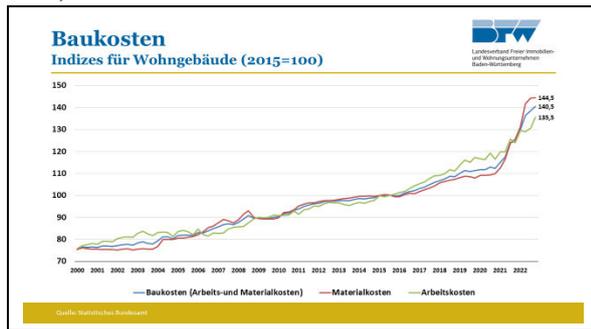
Der Anstieg der Baupreise in Deutschland hat sich abermals stark beschleunigt. So stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im Jahresdurchschnitt von 127,0 (2021) auf 147,8 (2022) um +17,2 Prozent.¹¹

Bis Februar 2023 folgte ein weiterer Anstieg des Index auf 158,9. Die Steigerung hat die jährliche Inflationsrate wie in den Vorjahren signifikant übertroffen. Im Jahresvergleich haben sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer um +15,1 Prozent erhöht (Februar 2023 gegenüber Februar 2022). Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um +13,7 Prozent, die für Ausbauarbeiten um +16,0 Prozent.¹²

¹¹ Statistisches Bundesamt, 61261-0001: Baupreisindizes: Deutschland, Jahre, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Stand: 08.05.2023

¹² Statistisches Bundesamt, 61261-0002: Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Stand: 08.05.2023

Abb. 5: Baukosten - Indizes für Wohngebäude (2015 = 100)



Bei dem Rohbauarbeiten verteuerten sich beispielsweise die die Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um +17,1 Prozent und die Betonarbeiten um +15,2 Prozent jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat. Bei den Ausbauarbeiten ergaben sich Preissteigerungen in ähnlicher Größenordnung, beispielsweise bei Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+29,0 Prozent) oder bei Verglasungsarbeiten (+19,2 Prozent).¹³ Bei den Schönheitsreparaturen einer Wohnung haben sich die Preise um +13,0 Prozent erhöht. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen um +15,2 Prozent.¹⁴

2.4 Baugenehmigungen im Minus

Der positive Trend bei den Baugenehmigungen ist gebrochen. In Deutschland wurden im Jahr 2022 laut Statistischem Bundesamts insgesamt 380.736 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um -6,9 Prozent oder rund 26.333 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Der Abwärtstrend hat sich in den Monaten Januar und Februar 2023 (-23,4 Prozent) beschleunigt.¹⁵

¹³ Statistisches Bundesamt, 61261-0002: Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Stand: 08.05.2023

¹⁴ Statistisches Bundesamt, 61261-0006: Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Instandhaltung von Wohngebäuden, Bauarbeiten (Instandhaltung), Stand: 08.05.2023

Abb. 6: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland

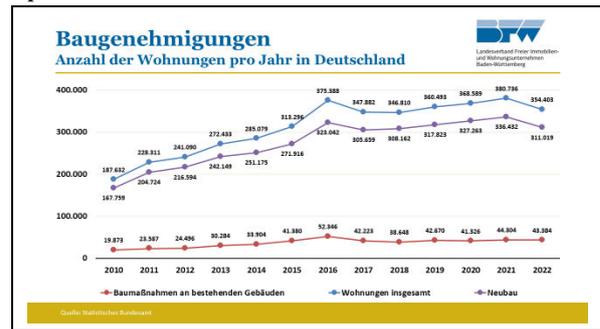
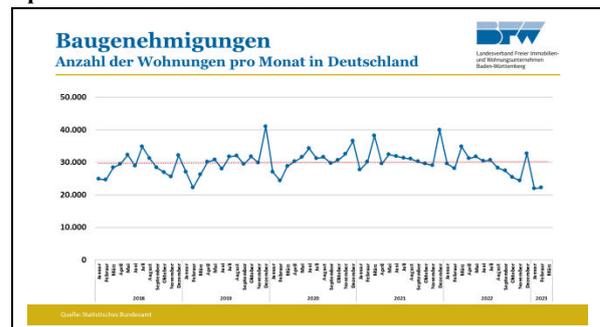


Abb. 7: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Deutschland



Die Bauanträge für Neubauwohnungen, auf die der Löwenanteil der Genehmigungen entfällt (87,8 Prozent), haben sich im Jahr 2022 gegenüber 2021 um -7,6 Prozent auf 311.019 Wohnungen verringert. Genehmigungen für Wohnungen in Bestandsbauten (12,2 Prozent der Baugenehmigungen) sanken um -2,1 Prozent.¹⁶

Die Baufertigstellungen waren im Jahr 2022 erstmals seit über 10 Jahren rückläufig. Der Bauüberhang hat von 2015 von rund 520.000 kontinuierlich zugenommen und lag zum 31.12.2021 bei rund 850.000 Wohnungen (+ 8,6 Prozent gegenüber Vorjahr).¹⁷ Es ist davon auszugehen, dass der Bauüberhang in den nächsten Jahren beschleunigt ansteigen wird.

¹⁵ Statistisches Bundesamt, 31111-0002: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

¹⁶ Ebenda

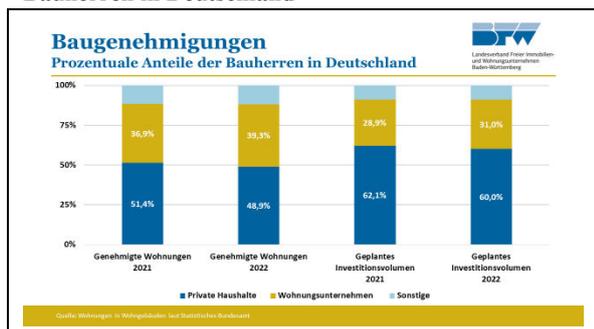
¹⁷ Statistisches Bundesamt, 31131-0001: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Deutschland, Stichtag 31.12.2021, Stand: 08.05.2023

Abb. 8: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland



Privaten Bauherren kommt im Wohnungsneubau eine höhere Bedeutung zu als Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2022 haben sie knapp die Hälfte der Wohnungen errichtet und 46,9 Milliarden Euro investiert (-3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr), was 60,0 Prozent der Investitionen im Wohnungsneubau entspricht. Dieser Anteil verdeutlicht die hohe Bedeutung privater Investitionen für die Stabilität der Wirtschaft. Private Investoren reagieren meist schnell auf veränderte Rahmenbedingungen und Unsicherheiten. Auf Wohnungsunternehmen – freie, kommunale und genossenschaftliche – entfallen zusammen 39,3 Prozent der Wohnungen bzw. 31,0 Prozent der Bauinvestitionen, was 24,2 Milliarden Euro entspricht (+7,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Allen sonstigen Akteuren kommt eine deutlich geringere Bedeutung zu.¹⁸

Abb. 9: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Deutschland

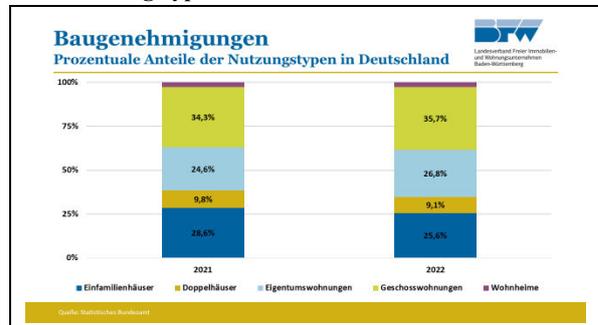


Bei einer Unterscheidung der Wohngebäude nach Nutzungstypen zeigt sich, das 26,6 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

¹⁸ Statistisches Bundesamt, 31111-0002: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

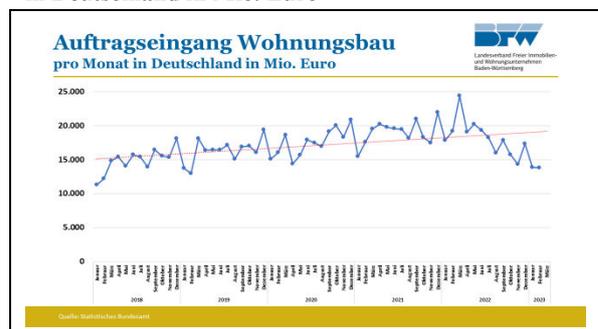
(62,5 Prozent) als Eigentumswohnungen geplant sind. 34,7 Prozent sind in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.¹⁹

Abb. 10: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Nutzungstypen in Deutschland



Im Jahr 2022 erreichte die Baukonjunktur einen Wendepunkt. Es setzt – zunächst regional und segmentspezifisch differenziert – Abschwung ein, bei der die historisch hohen Auftragsbestände schrittweise abgebaut werden und sich die Auftragslage 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 später sichtbar wird. Dies verdeutlichen die steigenden Bauüberhänge, weil beispielsweise aufgrund von Kostensteigerungen, Personal- und Lieferengpässen oder fehlender Finanzierbarkeit nicht alle Projekte realisiert werden können.

Abb. 11: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Deutschland in Mio. Euro



¹⁹ Ebenda

2.5 Prognose und Ausblick

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Lage hat der Wohnungsbau im Jahr 2022 eine Trendumkehr vollzogen. Hauptgründe sind die Zinswende und die überproportional gestiegenen Baupreise. Beide Faktoren wirken sich weiterhin negativ aus. Infolgedessen werden die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in 2023 und 2024 zurückgehen. In 2023 dürften rund 250.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Das politische Ziel, 400.000 Wohnungen pro Jahr fertig zu stellen, wird in beiden Jahren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreichbar sein.

Im Durchschnitt der letzten Dekade wurden rund 81 Prozent der genehmigten Wohnungen fertiggestellt. Dieser Anteil dürfte sich verringern, weil geplante Projekte aufgrund von Unsicherheiten oder fehlender Wirtschaftlichkeit zunehmend auf Eis gelegt oder ganz aufgegeben werden. Investoren fehlt Verlässlichkeit in Politik und Verwaltung.

Hohe Belastungen für den Wohnungsbau ergeben sich insbesondere durch die Energiewende und die zunehmende Regulierungsdichte. In der Praxis bewirken diese eher das Gegenteil, verkomplizieren, verteuern und verlangsamen die Prozesse und erhöhen die Ineffizienzen. Haupttreiber ist der weitverbreitete Glaube in der Politik, Herausforderungen aller Art mit immer neuen und detaillierteren Regulierungen lösen zu können. Aufgrund der Komplexität der Wohnungsmärkte werden deren Wirkungsmechanismen weitgehend ignoriert. Marktwirtschaftliche Lösungsansätze werden verhindert und zunehmend durch planwirtschaftliche Ansätze ersetzt. Infolgedessen wird aktuell der Wohnungsbau politisch mehr ausgebremst als beschleunigt.

Die Baupreise werden sich inflationsgetrieben in 2023 und 2024 weiter erhöhen. Die Inflation hat den Höhepunkt Anfang 2023 überschritten und dürfte sich mittelfristig im mittleren einstelligen Bereich einpendeln. Eine Rückkehr zu

Werten unter zwei Prozent erscheint aufgrund der hohen Staatsverschuldung bestenfalls mittelfristig erreichbar. Die Anforderungen an neue Gebäude steigen und damit wird Bauen sich weiter verteuern. Material wird knapper. Arbeitskräfte und Nachwuchs fehlen. Dennoch ist eine Entspannung etwa infolge schrumpfender Auftragsbestände punktuell erkennbar, aber eine generelle Trendwende bei den Baukosten erscheint unter den aktuellen Rahmenbedingungen eher unwahrscheinlich. Bei der Schaffung von Baurecht hat sich nichts grundlegend verbessert. Die Erwartungen der Kommunen erscheinen in vielen Fällen weder zeitgemäß noch realisierbar. Ein Umdenken ist nicht erkennbar. Zudem besteht das volkswirtschaftliche Risiko einer Kapazitätsverringerung im Wohnungsbau aufgrund von Betriebsaufgaben in Bausektor.

Um schnell mehr Wohnraum zu schaffen, wäre eine drastische Reduzierung der Regulierungen, Vorschriften und Zuständigkeiten erforderlich, um die Genehmigungsverfahren und -entscheidungen sichtbar zu vereinfachen und zeitlich zu beschleunigen. Verbesserungen sind diesbezüglich nicht in Sicht. Die Hemmnisse bleiben bis auf weiteres erhalten. Immerhin scheinen Politik und Regierung die Problematik teilweise erkannt zu haben, was positiv zu bewerten ist. Gleichwohl hapert es an der fehlenden Umsetzung und Willigkeit einzelner Akteure im öffentlichen Sektor.

Der Wohnungsmangel wird in den kommenden Jahren bestehenbleiben und sich in nachfragestarken Standorten weiter verschärfen. Erstens entsteht zu wenig Neubau. Zweitens sind Verlagerungen vom Kauf- in den Mietmarkt zu beobachten, weil Wohneigentum für einen Teil der Haushalte nicht mehr finanzierbar und/oder durch die Energiewende mit hohen Unsicherheiten behaftet ist. Drittens bleibt die irreguläre Zuwanderung erhalten, solange Deutschland seine sozialen Anreize aufrechterhält. Infolgedessen dürfte der Wohnungsbedarf in 2023 und 2024 bundesweit ansteigen und den Druck auf Mieten und Nebenkosten erhöhen.

3. Baden-Württemberg

3.1 Baugenehmigungen und Fertigstellungen rückläufig

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für das Jahr 2022 wurden 50.083 Wohnungen in neuen und bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt. Die Zahlen lagen mit -8,2 Prozent unter denen des Vorjahres (54.557).²⁰

Von den 50.083 Wohnungen wurden 43.369 Wohnungen (86,6 Prozent) in neuen Gebäuden genehmigt, davon 42.136 in Wohnbauten (97,2 Prozent der Neubauten) und 1.233 in Nicht-Wohnbauten (2,8 Prozent der Neubauten). Weitere 6.714 Wohnungen wurden in bestehenden Wohn- und Nicht-Wohngebäuden genehmigt (13,4 Prozent). Genehmigungen in neuen Wohngebäuden gingen um -8,1 Prozent bzw. 3.700 Wohnungen, die Baumaßnahmen in Bestandsobjekten um -8,0 Prozent bzw. 584 Wohnungen und Genehmigungen in neuen Nicht-Wohngebäuden um -13,4 Prozent bzw. 190 Wohnungen zurück.

Im Jahr 2022 wurden weniger Einfamilienhäuser (-15,4 Prozent), weniger Zweifamilienhäuser (-6,4 Prozent) und weniger Mehrfamilienhäuser (-8,0 Prozent) als im Vorjahr genehmigt. Mehr Wohnraum ist in Wohnheimen mit +78,0 Prozent entstanden. Besonders signifikant ist der Rückgang bei Einfamilienhäusern.²¹

Insgesamt ergab sich ein Genehmigungsrückgang in 2022 gegenüber dem Jahr 2021 um -8,2 Prozent bzw. 4.474 Wohnungen.

Die veranschlagten Baukosten der in 2022 genehmigten Wohnungen in Wohnneubauten lagen im Landesdurchschnitt bei 2.322 Euro pro

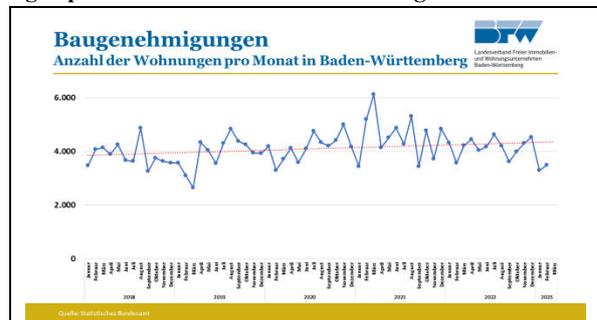
qm Wohnfläche bzw. 235.133 Euro pro Wohnung. Die Kosten steigen um +7,1 Prozent pro qm Wohnfläche bzw. +6,1 Prozent pro Wohnung, wobei neue Wohnungen im Durchschnitt um -1,2 Prozent kleiner geplant wurden.²²

Für das Jahr 2023 lagen bis Redaktionsschluss Daten für Januar und Februar zur Verfügung: Insgesamt wurden 7.879 Wohnungen (-11,0 Prozent) genehmigt (Januar und Februar 2021: 8.849).²³

Abb. 12: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg



Abb. 13: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Baden-Württemberg



Private Bauherren haben 2022 maßgeblich zur Stabilisierung des Wohnungsbaus beigetragen. Sie haben ihre Investitionen reduziert, aber ihren Marktanteil an den Neubauten im Jahr 2022 bei 50,3 Prozent gehalten bezogen auf die Anzahl der neuen Wohnungen bzw. 62,0 Prozent bezogen auf das Neubauinvestitionsvolumen

²⁰ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 84/2023, 13.04.2023

²¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, PM 84/2023, 13.04.2023

²² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bautätigkeit in Baden-Württemberg, F II 1 – vj 4/22, 31.03.2023

²³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bautätigkeit, Neubauwohnungen - monatlich, Online unter <https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtschaft/Bautaetigkeit/bautaetigkeit01.jsp>, Stand: 08.05.2023

gehalten, was 7,2 Milliarden Euro entspricht (-3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Auf den zweiten Platz folgen mit einem Anteil von 31,8 Prozent der Investitionen die Wohnungsunternehmen mit einem Minus von -6,1 Prozent auf 3,7 Milliarden Euro.²⁴

Abb. 14: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Baden-Württemberg

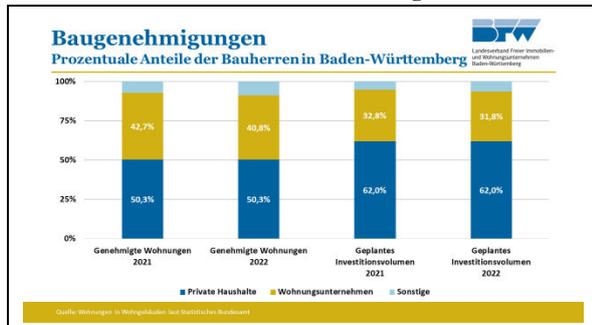


Abb. 15: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Nutzungstypen in Baden-Württemberg

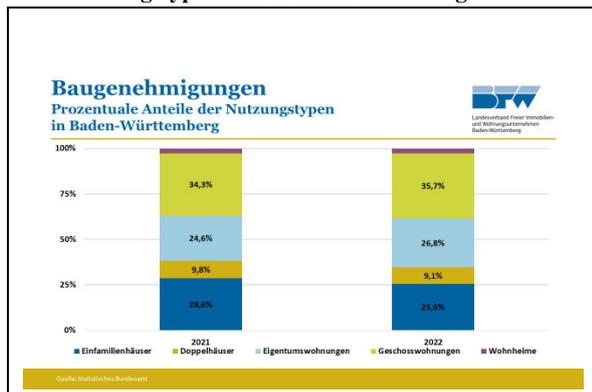


Abb. 16: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg

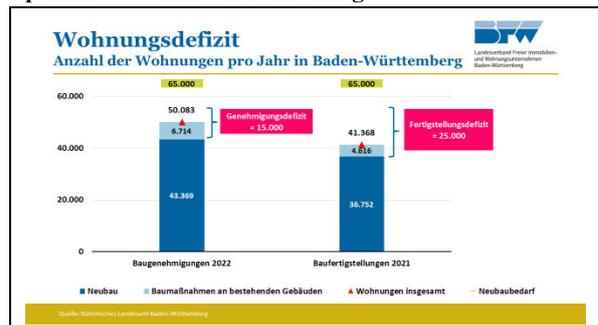


²⁴ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

²⁵ Statistisches Bundesamt, 31121-0002: Baufertigstellungen im Hochbau: Bundesländer, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

In 2021 (Daten für 2022 liegen noch nicht vor) 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).²⁵ Der in der Wohnungsbedarfsprognose des Landes ermittelte jährliche Bedarf wird auch nicht erreicht und abermals deutlich verfehlt.

Abb. 17: Wohnungsdefizit - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg



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.²⁶

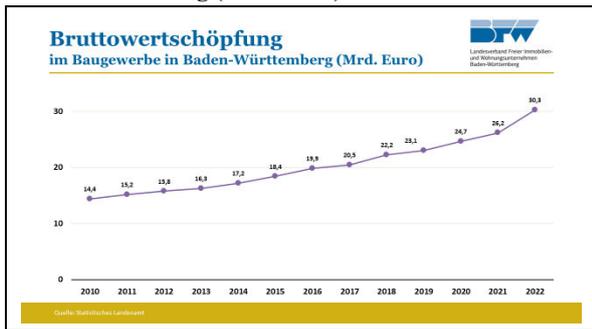
3.2 Bruttowertschöpfung im Baugewerbe

Die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen für das Jahr 2022 in Baden-Württemberg lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt rund 518 Milliarden Euro. Der Anteil des Baugewerbes betrug 6,3 Prozent, insgesamt sind das 30,3 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr (26,2 Milliarden Euro) kann ein überdurchschnittlicher Zuwachs von +15,7 Prozent verbucht werden.²⁷

²⁶ Statistisches Bundesamt, 31131-0004: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021, Stand: 08.05.2023

²⁷ Statistisches Bundesamt, 82111-0002: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal), Stand: 08.05.2023

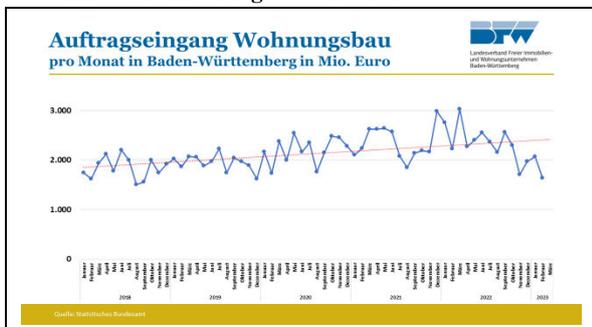
Abb. 18: Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg (Mrd. Euro)



3.3 Umsätze und Auftragseingänge im Baugewerbe

Im Jahr 2022 lag der Gesamtumsatz der Betriebe im Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen bei 15,5 Milliarden Euro. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerung von +7,0 Prozent erreicht werden. Im Zeitraum von Januar bis Dezember 2022 gab es mehr Umsätze im Wohnungsbau (+9,3 Prozent) und weniger stark steigend im Nicht-Wohnungsbau (+3,0 Prozent). Die Umsätze im Straßen- und Tiefbau stiegen um +9,0 Prozent.²⁸

Abb. 19: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Baden-Württemberg in Mio. Euro



Die Auftragsbestände sind im Jahr 2022 im Wohnungsbau im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.²⁹ Grund hierfür sind externe Faktoren, die zu Verzögerungen in

²⁸ Statistisches Bundesamt, 44111-0007: Auftragseingang, Geleistete Arbeitsstunden, Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 u.m. tätigen Personen): Bundesländer, Monate, Bauarten, Stand: 08.05.2023

der Auftragsabwicklung führten, wie etwa Preissteigerungen, Lieferprobleme oder staatliche Eingriffe. Diese Faktoren werden aller Voraussicht nach verstärken und die Baukonjunktur in 2023 negativ beeinflussen.

Abb. 20: Auftragsbestände - Volumenindizes im Bauhauptgewerbe / Hochbau für Baden-Württemberg (2015 = 100)

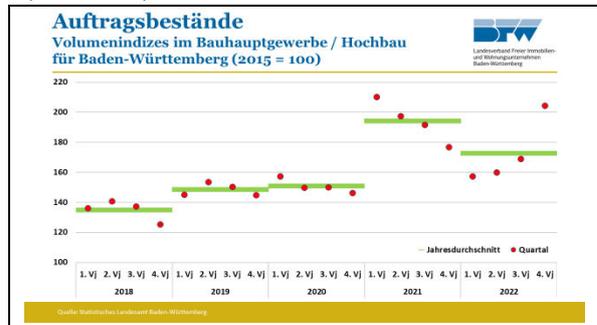
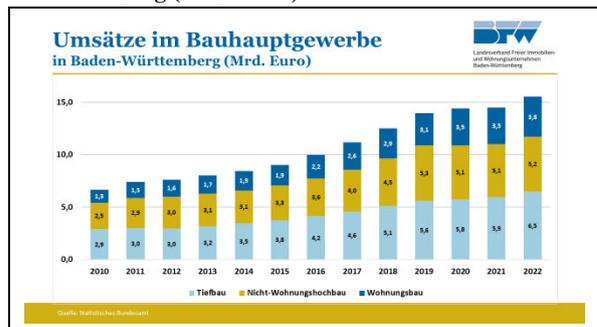


Abb. 21: Umsätze im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg (Mrd. Euro)



Die Umsätze der größeren Betriebe im Bauhauptgewerbe stiegen im Januar und Februar um +5,8 Prozent im Vergleich zu den Monaten des Vorjahres. Im Wohnungsbau liegt der Anstieg bei +18,7 Prozent, während der Nicht-Wohnungsbau rückläufig ist. Hohe Auftragsbestände garantieren den Wohnungsbau noch eine Auslastung der Kapazitäten. Inwieweit die Beschäftigung bei einem Abbau der Auftragsbestände und einer Eintrübung des Baukonjunktur gehalten werden kann, bleibt abzuwarten.³⁰

²⁹ Der Volumenindex gibt die preisbereinigte Entwicklung des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe an. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bauhauptgewerbe, Reihe E II 1 - m 03/18 bis 03/23, 03.05.2023,

³⁰ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bauhauptgewerbe im Februar 2023, E II 1 - m 03/22, 17.04.2023

3.4 Immobilienumsätze sinken

Bundesweit wurden im Jahr 2022 Immobilien im Wert von 329,4 Mrd. Euro umgesetzt (2021: 353,2 Mrd. Euro), was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von –6,9 Prozent entspricht.³¹ In Baden-Württemberg gingen die Immobilienumsätze in 2020 stärker zurück, um –9,1 Prozent. Hier wurden Umsätze von 44,8 Mrd. Euro erzielt (2021: 49,2 Mrd. Euro).³²

Nachdem die Immobilienmärkte zu Beginn des Vorjahres von einer hohen Dynamik geprägt waren, setzte ab dem zweiten Quartal 2022 die Trendwende ein. Gründe sind gestiegene Zinsen und höhere Anforderungen bei der Kreditvergabe sowie eine zunehmende Unsicherheit u. a. infolge von Energiewende, Inflation und Ukrainekrieg, welche die Märkte belasten. Seit der Trendwende gingen die Umsätze stetig zurück. Im ersten Quartal des Jahres 2023 wurden in Baden-Württemberg Immobilien im Wert von 7,8 Milliarden Euro umgesetzt, was einem Abschlag von –41,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.³³

3.5 Baupreisanstieg beschleunigt

Die Entwicklung der letzten Jahre in Bezug auf die Baupreise in Baden-Württemberg setzt sich fort. Die Bauleistungspreise für neu errichtete Wohngebäude stieg um +14,5 Prozent und erreichten im Jahresdurchschnitt 2022 einen Indexstand von 144,9 gegenüber 126,6 in 2021 (2015 = 100).³⁴

Dem Statistischen Landesamt zufolge hat sich der Anstieg der Baupreise in Baden-Württemberg im ersten Quartal des Jahres 2023 weiter beschleunigt. Für Neubau von Wohngebäuden liegt der Indexstand bei 154,1 Punkten (Basis 2015 = 100). Rohbauarbeiten verteuerten sich

um +11,0 Prozent, Ausbauarbeiten um +14,2 Prozent). Die Preise für Instandhaltung von Wohngebäuden sind um +14,4 Prozent gestiegen.³⁵

3.6 Kaufpreise im Bestand unter Druck

In aktuellen Marktanalysen hat der IVD Süd ein Ende der jahrelangen Preisrally auf dem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg festgestellt. Während die ersten Preisabschläge im Herbst 2022 nur das Hochpreisgebiet Stuttgart betrafen, hat die Trendumkehr mittlerweile alle Großstädte erreicht. Der Markt hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt. Es werden deutlich mehr Objekte am Markt angeboten. Insbesondere bei Bestandsobjekten ergeben sich teilweise hohe Preisabschläge. Gestiegene Anforderungen der Banken trugen ebenfalls zu den Preiskorrekturen bei. Immer mehr Kaufinteressenten verzichten wegen hoher Finanzierungskosten auf den Kauf einer Immobilie. Eine Verlagerung vom Kaufmarkt zum Mietmarkt erhöht die Nachfrage auf dem Mietmarkt.³⁶

In Stuttgart liegt der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand mit gutem Wohnwert bei durchschnittlich 5.500 Euro. Für eine neue Eigentumswohnung werden im Stadtbereich durchschnittlich 8.800 Euro/m² bezahlt, in der Spitze im gesättigten Luxussegment bis zu 16.300 Euro/m². In vielen Fällen passen die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern noch nicht zusammen. Infolgedessen sind weiter sinkende Preise nicht unwahrscheinlich.³⁷ Das Marktsegment der Häuser zum Kauf verzeichnet aufgrund des knappen Angebots in Stuttgart moderate Preisabschläge. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus aus

³¹ IVD PN 12/15.02.2023

³² IVD PN 13/16.02.2023

³³ IVD PN 34/24.04.2023

³⁴ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im Februar

2023, MI 4 - vj 1/23, 05.04.2023 und <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>, Stand: 08.05.2023

³⁵ Ebenda

³⁶ IVD PN 36/24.04.2023

³⁷ IVD PN 36/24.04.2023 und PM 23/27.03.2023

dem Bestand liegt bei durchschnittlich 1,2 Millionen Euro.³⁸ Der Stuttgarter Grundstücksmarkt zeichnet sich traditionell durch einen erheblichen Mangel an Baugrundstücken aus. Die Preise für Baugrundstücke sind gesunken und liegen im Frühjahr 2023 bei durchschnittlich rund 1.400 Euro/m² für Einfamilienhäuser und 1.750 Euro/m² für Geschosswohnungsbau (jeweils für gute Wohnlage).³⁹

3.7 Mietpreise stabil

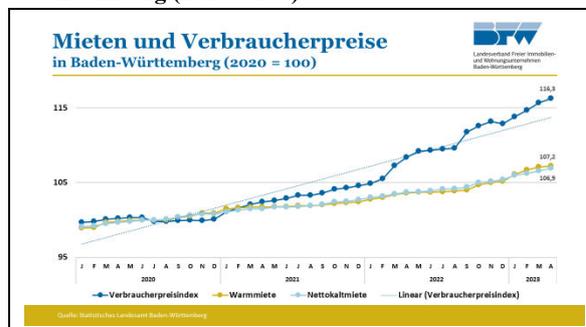
Die Mieten in Baden-Württemberg sind konstant mit leicht steigender Tendenz. Gründe sind zu wenig Neubau, mehr Zuzüge und Verlagerungen vom Kauf- in den Mietmarkt. Auf dem Mietmarkt waren im Berichtszeitraum in Baden-Württemberg moderate Preisaufschläge zu beobachten. Ein Jahresvergleich zeigt sowohl stagnierende Preise als auch Preisrückgänge. Die Mieten für Bestandswohnungen erhöhten sich im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs um +1,2 Prozent, die Mieten für Neubauwohnungen um +1,6 Prozent. In Ulm, Heilbronn und Freiburg fielen die Steigerungen für Bestandsobjekte mit rund +3 Prozent am höchsten aus. Auch bei Neubauwohnungen verzeichneten diese Städte vergleichsweise hohe Zuwächse von bis zu +4 Prozent. In Pforzheim wurden sogar Mietsteigerungen von durchschnittlich +4,4 Prozent notiert.⁴⁰

3.8 Verbraucherpreise steigen

Die Verbraucherpreise in Baden-Württemberg stiegen im April 2023 auf einen Indexwert von 116,3 (2020 = 100), was ein Plus von +7,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet.⁴¹ Die Teuerung betrifft mittlerweile alle Lebensbereiche. Der Index der Nettokaltmieten (2020 = 100) stieg ebenfalls an, er lag im April

2023 bei 106,9 (+3,1 Prozent gegenüber Vorjahresmonat). Die Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten stiegen nach den Ergebnissen des statistischen Landesamtes um +3,0 Prozent.

Abb. 22: Mieten und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg (2020 = 100)



3.9 Gebäude- und Wohnungsbestand

Laut Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Statistischen Landesamtes hatte Baden-Württemberg zum 31. Dezember 2021 11.124.642 Einwohner, 2.469.621 Wohngebäude und 5.412.501 Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden. Die gesamte Wohnfläche in Wohngebäuden betrug 5.230.461 m², was einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 96,6 m² entspricht. Die Wohnfläche je Einwohner lag bei 47,0 m².⁴²

Von den 5.412.501 Wohnungen im Bestand 2021 liegen 2.574.716 Wohnungen in 439.285 Geschosswohnungsbauten (47,6 Prozent). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt hier 76,1 m². 1.512.248 Wohnungen sind Einfamilienhäuser (27,9 Prozent) mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 134,5 m². 1.028.988 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 97,6 m² liegen in Gebäuden mit zwei Wohnungen (19,0 Prozent). Weitere 212.126 Wohnungen befinden sich in Nicht-

³⁸ Ebenda

³⁹ Ebenda

⁴⁰ Ebenda

⁴¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Pressemitteilung 97/2023, 28.04.2023 und <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI->

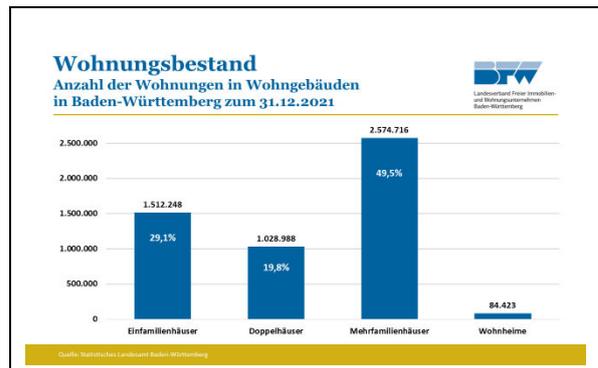
LR.jsp?i=h&path=/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/, Stand: 08.05.2023

⁴² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gebäude und Wohnungen, Wohnungen nach Größe, Online unter <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=LA>, Stand: 08.05.2023

Wohngebäuden (3,9 Prozent) und 84.423, Wohnungen in Wohnheimgebäuden (1,6 Prozent).⁴³

Mit insgesamt 317.686 Wohnungen in 75.516 Wohngebäuden lag die Landeshauptstadt Stuttgart an der Spitze (2021). 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.⁴⁴ Dies verdeutlicht den überdurchschnittlichen Anteil der Geschosswohnungen in der Landeshauptstadt. Jedes Gebäude verfügt hier über durchschnittlich 4 Wohnungen. Der Durchschnitt im Bundesland betrug 2,2 Wohnungen pro Gebäude.

Abb. 23: Wohnungsbestand – Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg zum 31.12.2021



⁴³ Statistisches Bundesamt, 31231-0003: Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche: Bundesländer, Stichtag, Anzahl der Wohnungen, 03.05.2023 und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gebäude und Wohnungen, Wohnungen nach Gebäudetyp, Online unter

<https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055020.tab?R=LA>, Stand: 08.05.2023

⁴⁴ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gebäude und Wohnungen, Wohnungen nach Größe, Online unter <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=GS11100>, Stand: 08.05.2023

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Verbraucherpreise in Deutschland – Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent	4
Abb. 2: Zinswende – Leitzinsen und Zinspolitik von EZB und FED.....	4
Abb. 3: Bruttoinlandsprodukt - Veränderung pro Quartal in Prozent für Deutschland	5
Abb. 4: Nettoanlagevermögen 2022 in Deutschland zu Wiederbeschaffungspreisen	6
Abb. 5: Baukosten - Indizes für Wohngebäude (2015 = 100).....	7
Abb. 6: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland.....	7
Abb. 7: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Deutschland.....	7
Abb. 8: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland	8
Abb. 9: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Deutschland.....	8
Abb. 10: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Nutzungstypen in Deutschland	8
Abb. 11: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Deutschland in Mio. Euro	8
Abb. 12: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg	10
Abb. 13: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Baden-Württemberg	10
Abb. 14: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Baden-Württemberg	11
Abb. 15: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Nutzungstypen in Baden-Württemberg	11
Abb. 16: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg	11
Abb. 17: Wohnungsdefizit - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Baden-Württemberg	11
Abb. 18: Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Baden-Württemberg (Mrd. Euro)	12
Abb. 19: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Baden-Württemberg in Mio. Euro	12

Abb. 20: Auftragsbestände - Volumenindizes im Bauhauptgewerbe / Hochbau für Baden-Württemberg (2015 = 100).....	12
Abb. 21: Umsätze im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg (Mrd. Euro).....	12
Abb. 22: Mieten und Verbraucherpreise in Baden-Württemberg (2020 = 100).....	14
Abb. 23: Wohnungsbestand – Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg zum 31.12.2021	15

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

Quellenverzeichnis

- Bundesregierung
- Europäische Kommission
- Immobilienverband Deutschland IVD Region Süd
- Pestel Institut
- Prognos
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Statistisches Amt der Europäischen Union
- Statistisches Bundesamt
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg