Kreissparkasse Ludwigsburg · Postfach 6 20 · 71606 Ludwigsburg

Vorstandsstab
Schillerplatz 6
71638 Ludwigsburg

Gustav-Herbert Binder
Telefon 07141 148-2006
Telefax 07141 148-3000
gustav-herbert.binder@ksklb.de

PRESSEMITTEILUNG

Stand: 04.12.2019

4. Dezember 2019

Immobilienmarktbericht 2019

LUDWIGSBURG – Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg hat in den vergangenen Jahren sehr stark von der hohen Kaufkraft, der Konjunktur, der Zuwanderung und geringen Finanzierungskosten profitiert und so einen bemerkenswerten Aufschwung erlebt. Es stellen sich die Fragen: Wie sieht der Markt im Jahr 2019 aus? Welche weitere Entwicklung ist zu erwarten? Wie gehen die Politik und die Immobilienwirtschaft mit der Herausforderung um, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Diese Fragen beantwortet der erste Immobilienmarktbericht der Kreissparkasse Ludwigsburg.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
Konjunktureller Einfluss auf den Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Immobilienmarktes hängt langfristig entscheidend von den gesamtwirtschaftlichen und lokalen Bedingungen ab. Und die sind derzeit nicht mehr ganz so positiv wie in der vergangenen Dekade. Wirtschaftswachstum und Konjunktur befinden sich aktuell in einer Schwächephase. Die entscheidende Frage lautet: Wie lange wird die gegenwärtige Konjunkturschwäche anhalten? „Davon hängt letztendlich auch ab, wie sich der Immobilienmarkt nach den vielen Boomjahren weiter entwickelt“, sagte Thomas Raab, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Ludwigsburg, bei der Vorstellung des ersten Immobilienmarktberichtes der Kreissparkasse Ludwigsburg am 4. Dezember 2019.

Deutsche Wirtschaft durch Handelskonflikte, Brexit und vielfältige Krisen verunsichert

„Die technische Rezession ist bisher ausgeblieben. Protektionismus, Handelsstreit, das damit verbundene Risiko eines globalen Abwertungswettlaufs, die chaotische Brexitdebatte sowie bewaffnete Konflikte treffen auf ein ohnehin abgeschwächtes Wirtschaftswachstum und wirken sich negativ auf die deutsche Wirtschaft aus. Die Entwicklung der deutschen Exporte und der Industrieproduktion dürfte sich nach Einschätzung der Konjunkturforscher des Zentrums für Europäische Wirtschaftsförderung (ZEW) weiter abschwächen“, so Raab.

Keine tiefgehende Rezession erwartet

In seinem Jahresgutachten 2019/2020 vom 6. November erklärt der Sachverständigenrat zwar den Aufschwung für beendet, geht allerdings nicht von einer breiten und tiefgehenden Rezession aus. Die schwache wirtschaftliche Dynamik werde sich voraussichtlich bis in das kommende Jahr ziehen. Das reale BIP wird im laufenden Jahr um 0,5 Prozent und im Jahr 2020 um 0,9 Prozent (kalenderbedingt jeweils 0,5 Prozent) wachsen. „Nach einer jahrelangen Boomphase ist es durchaus normal, dass sich die Wirtschaft beruhigt. Das ist jetzt der Fall“, erklärte Raab.

Auch im Landkreis Ludwigsburg lässt der Schwung nach

Im Herbst 2019 bewerten knapp 35 Prozent der befragten Unternehmen im IHK-Bezirk Ludwigsburg ihre Geschäftslage mit „gut“, etwas mehr als 54 Prozent mit „befriedigend“ und 11 Prozent mit „schlecht“. Der Saldowert aus guten und schlechten Lageangaben liegt mit 24 Prozentpunkten im Plus, gibt aber gegenüber dem Frühsommer um 17 Punkte nach. Bei den Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate gaben 15 Prozent der Befragten an sich zu „verbessern“, 31 Prozent rechnen damit sich zu „verschlechtern“. Der entsprechende Saldowert rutscht mit knapp 17 Punkten ins Minus. Eine vergleichbar deutliche Eintrübung gab es zuletzt im Herbst 2012. „Der negative wirtschaftliche Bundestrend macht sich auch in Baden-Württemberg, dem Raum Stuttgart und dem Landkreis Ludwigsburg deutlich bemerkbar“, so Raab. Allerdings gibt es in der Region Stuttgart branchenspezifische Unterschiede. Laut IHK Konjunkturspiegel der Region Stuttgart sind die Auftragseingänge der Wirtschaft insgesamt rückläufig. Besonders betroffen sind die Industrie und der Großhandel. Während in den Bereichen Transport und Dienstleistung nur minimale Rückgänge verzeichnet werden und die Auftragslage in der Bauwirtschaft weiterhin gut ist. Zudem wirkt der stabile Konsum stützend.

Ungeachtet der derzeitigen Konjunkturabkühlung ist der Landkreis Ludwigsburg ein ausgezeichneter Wirtschaftsstandort mit verlässlichen Entwicklungsperspektiven. „Das Rückgrat der Wirtschaft bilden die Automobilindustrie und deren Zulieferer, der Maschinenbau und die Elektrotechnik. Branchen, die zwar derzeit mit einigen Herausforderungen zu kämpfen haben, aber nach wie vor Rückgrat unserer wirtschaftlichen Stärke sind“, sagte Raab. Daneben hätten sich hier längst aber auch führende Medienunternehmen, Firmen der Informationstechnologie und weitere Industrie- und Dienstleistungsbranchen niedergelassen. Der Kreis Ludwigsburg bietet den Menschen zudem eine hohe Lebensqualität.

Im bundesweiten Landkreis-Ranking von FOCUS-MONEY 2018 belegt der Kreis Ludwigsburg einen hervorragenden 13. Platz (von 389). Die Entwicklung von Arbeitslosenquote, Einkommen, Bruttoinlandsprodukt, Erwerbstätigkeit, Bruttowertschöpfung, Investitionen und Bevölkerung wurden dabei in die Wertung mit einbezogen. „Der Landkreis Ludwigsburg bietet vor diesem Hintergrund nach wie vor gute Rahmenbedingungen für einen stabilen Immobilienmarkt“, sagte Raab.

DER WOHNUNGSMARKT - NEUBAUTÄTIGKEIT

Entwicklung der Grunderwerbsteuer

Das Land Baden-Württemberg hat 2018 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 9,7 Prozent mehr Grunderwerbsteuer eingenommen. Das Aufkommen insgesamt erhöhte sich somit auf rund 1,92 Milliarden Euro (Vorjahr 1,75 Milliarden Euro).

Im Landkreis Ludwigsburg betrugen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 40,7 Millionen Euro in 2018. Im laufenden Jahr 2019 lagen die Einnahmen im Kreis bis Mitte Oktober bei 37,4 Millionen Euro. Bis Jahresende rechnet das Landratsamt mit 41 bis 42 Millionen Euro und würde damit das Vorjahresniveau erreichen oder sogar übertreffen.

Unverändert: zu geringe Bautätigkeit

2018 wurden laut Statistischem Bundesamt in Deutschland 285.900 Wohnungen fertiggestellt. Das liegt deutlich unter dem Bedarf. Nach Schätzungen von empirica hätten in Deutschland jährlich rund 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen, um dem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen. Hohe Grundstückskosten, Kapazitätsengpässe und Personalmangel in der Bauindustrie, eine zu geringe Ausweisung von Bauflächen sowie langwierige

Genehmigungsverfahren und kostspielige Bauvorschriften wie Brandschutzmaßnahmen sind einige der wichtigsten Gründe dafür, dass zu wenig gebaut wird. „Ob bundesweit, landesweit oder auch im Landkreis Ludwigsburg: Der Mangel an Wohnraum ist ein fast flächendeckendes Problem, wobei dieser Mangel in wirtschaftlich prosperierenden Regionen häufig spürbarer ist. Das ist im Landkreis Ludwigsburg der Fall. Daran wird sich kurzfristig auch nicht viel ändern. Wobei es auch innerhalb des Landkreises spürbare Unterschiede gibt“, erläuterte Raab.

Bevölkerung wächst weiter

Der Bedarf an Wohnraum hängt entscheidend von der Bevölkerungsentwicklung ab. Im Jahr 2017 stieg die Zahl der Baden-Württembergerinnen und Baden-Württemberger erstmals auf über 11 Millionen. Seit der Gründung des Bundeslandes im Jahre 1952 hat dessen Bevölkerung damit um mehr als 4 Millionen Personen oder mehr als 50 Prozent zugenommen. Im Jahr 2018 waren es 11.069.533 Einwohner und 2019 werden es geschätzt 11.087.408 sein.

Erteilte Baugenehmigungen

Im September 2019 wurden in Baden-Württemberg 3.797 Neubauwohnungen genehmigt. Das waren 30 Prozent mehr als im September 2018. Betrachtet man aber den bisherigen Jahresverlauf von Januar bis September, addieren sich die Genehmigungen auf 30.740 Neubauwohnungen. Das sind 4 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum 2018.

Die Zahl der genehmigten Umbau-, Ausbau- und Anbaumaßnahmen an Gebäuden im Bestand im Land, die nach Fertigstellung wieder zu bezugsfähigen Wohnungen führen, lag im September um 77 Prozent über dem Vorjahreswert – so die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Im bisherigen Jahresverlauf betrug die Steigerung 22 Prozent (4.073 Wohnungen) verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Damit sehen wir hier einen Aufschwung in Bezug auf das Bauen im Bestand. Auch einschließlich dieser Baumaßnahmen lagen die Genehmigungszahlen insgesamt von Januar bis September 2019 jedoch noch um 1 Prozent unter Vorjahresniveau.

Im Landkreis Ludwigsburg wurden 2018 insgesamt 575 Baugenehmigungen erteilt. Dadurch konnten 1.657 Wohnungen entstehen. Bis 30.06.2019 wurden 234 Baugenehmigungen für Gebäude mit einer Anzahl von 552 Wohnungen erteilt.

Im Kreis Ludwigsburg ist die Anzahl der Einwohner in den letzten acht Jahren (2011 – 2018) um mehr als 6 Prozent auf 544.000 Einwohner im Jahr 2018 gestiegen. Zum Stichtag 30.06.2019 lebten 545.151 Menschen im Landkreis. Und die Prognose sieht weitere Zuwächse. Bis 2025 rechnet das Statistische Landesamt mit einer Einwohnerzahl von 557.400, bis 2035 mit 562.200 Einwohnern. Auch wenn die Wachstumsdynamik in der Prognose nicht mehr ganz so stark ausgeprägt ist, wie in den vergangenen Jahren, wächst der Landkreis konstant weiter. „Vor dem Hintergrund, dass im Kreis Ludwigsburg weiter mit einem Anstieg der Zahl privater Haushalte zu rechnen ist, ist die Entwicklung der Baufertigstellungen nicht ausreichend um den erwarteten Bedarf zu decken. Der Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen (Stichwort: Versingelung) und die nach wie vor leicht steigende Einwohnerzahl spielen hier eine entscheidende Rolle“, so Raab.

Immer mehr planen Immobilienerwerb

Immobilien sind in Zeiten von Niedrigzinsen nach wie vor beliebt. In dem Vermögensbarometer 2019 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV) planen 31 Prozent der Menschen im Alter zwischen 20 und 50 Jahren einen Erwerb. Jeder Zweite ist es in der Altersgruppe zwischen 20 und 29, etwa jeder Dritte bei den 30 bis 39 Jährigen und etwa jeder Fünfte bei den 40 bis 50 Jährigen. Die Anteile sind in allen Altersgruppen seit 2017 kontinuierlich angestiegen. Wer eine Immobilie kaufen will, der hat die Wahl zwischen Selbstnutzung, Vermietung oder einer Kombination aus beidem. Befragt man dazu diejenigen im Alter zwischen 20 und 50, die einen Immobilienerwerb planen, ergibt sich folgendes Bild: 56 Prozent wollen ihre Immobilie ausschließlich selbst nutzen. 20 Prozent wollen das jeweilige Objekt ausschließlich vermieten. 24 Prozent streben sowohl eine Selbstnutzung als auch eine Vermietung an.

Für eine selbst genutzte Immobilie würden sich 39 Prozent bis zu 60 Prozent des Kaufpreises verschulden, 28 Prozent bis zu 80 Prozent und 15 Prozent würden sich sogar bis zu 100 Prozent des Kaufpreises verschulden. Das zeigt, dass die potenziellen Immobilienkäufer trotz der gestiegenen Immobilienpreise nach wie vor auf eine solide Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil Wert legen. Gefragt wurden hier ebenfalls nur 20 bis 50 Jährige, die einen Immobilienerwerb planen. Die Menschen, die keinen Immobilienerwerb planen, geben folgende Gründe an: 49 Prozent geben an, nicht genügend Eigenkapital zu haben. 22 Prozent haben bereits eine selbst genutzte Immobilie. Für 14 Prozent sind die derzeitigen Immobilienpreise zu hoch. In dieser Frage variieren die Antworten allerdings stark, je nach Wohnlage.

POLITISCHE INITIATIVEN ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM
Politik startet Offensive für mehr bezahlbaren Wohnraum

Um eine angemessene Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Wohnraum sicherzustellen, haben Bund, Länder und Kommunen beim Wohnungsgipfel 2018 eine gemeinsame Wohnraumoffensive beschlossen. Dabei betreffen die Schwerpunkte finanzielle Mittel für den sozialen Wohnungsbau, das Baukindergeld, Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau und eine erhöhte Wohnungsbauprämie.

Mitte August 2019 hat der Koalitionsausschuss seine Ergebnisse der Öffentlichkeit präsentiert. Das Maßnahmenpaket hat die Ziele, bezahlbares Wohnen, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ökologisches Wohnen voranzubringen. „Von der Verlängerung der Mietpreisbremse, über die Regelung der Maklerprovision oder Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland bis zur Neugestaltung der Wohnungsbauprämie – die Vorschläge der Koalition sind vielfältig“, so Raab. Dass der aktuell in Berlin geplante Mietendeckel die gewünschte Wirkung erzielt ist fraglich. Kritiker erwarten, dass dringend erforderliche Investitionen in Modernisierungen und der Wohnungsneubau damit lahmgelegt würden - das Bundesinnenministerium bezeichnet den Gesetzesentwurf als verfassungswidrig.

Ob aber die Maßnahmen, sofern umgesetzt, den gewünschten Effekt bringen, zweifeln nicht nur die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute an. Nach deren Meinung kann eine Entspannung am Wohnungsmarkt nur von Maßnahmen erwartet werden, die zur Verbesserung des Angebots von Baugrund, Bauleistungen und damit Wohnungen beitragen.

Die Landesregierung in Baden-Württemberg hat sich Anfang Mai 2019 beim Kommunalfonds Wohnraumoffensive und der Novellierung der Landesbauordnung (LBO) geeinigt. Auch hier ist das Ziel: schnell ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit neuen innovativen Förderangeboten im Rahmen der Wohnraumoffensive und einer zukunftsfähigen Landesbauordnung will die Landesregierung wichtige Anreize schaffen, um den Wohnungsbau im Land weiter nachhaltig anzukurbeln. So wurde beispielsweise die Schaffung des Kommunalfonds „Wohnraumoffensive“ beschlossen, der eine direkte Förderung der Kommunen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beinhaltet. Außerdem sollen Unternehmen unterstützt werden, die für ihre Mitarbeiter günstigen Wohnraum schaffen.

Auch im Landkreis liegt das Augenmerk auf dem Thema Wohnraum. Landrat Dr. Rainer Haas hat sich unlängst in der Presse für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum im Landkreis ausgesprochen. „Die große Herausforderung der Zukunft sei, Flächen zu finden und die Lebensqualität zu erhalten. Dazu müssen Lücken geschlossen, Leerstände in Angriff genommen und verdichtet werden“, so Haas. Der designierte Landrat, Dietmar Allgaier, will „Wohnungsbau zur Chefsache machen“ und der neue Ludwigsburger Oberbürgermeister, Dr. Matthias Knecht, möchte ebenfalls einen Schwerpunkt auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum setzen und ist dabei auch offen für neue Wohnkonzepte und Wohnmodelle.

Bezahlbarer Wohnraum im Landkreis Ludwigsburg

Grundsätzlich sind die Kommunen im Landkreis Ludwigsburg daran interessiert, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Deren Überlegungen sehen unter anderem vor, dass der Anteil des sozialen Wohnungsbaus ca. 20 Prozent des gesamten Wohnungsbaus erreichen soll. Der verpflichtende Anteil preisgedämpfter Wohnungen auf privaten Investorengrundstücken soll zwischen 20 und 30 Prozent liegen. Außerdem wollen Gemeinden selbst als Bauträger auftreten und die Gebäude im Eigenbestand halten, um auch künftig günstig zu vermieten.

Stadt Ludwigsburg schafft Wohnraum

Die Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen ist in Ludwigsburg deutlich höher als das Angebot. Darum sehen die Planungen der Stadt vor, dass von 2019 bis 2022 im Durchschnitt ca. 450 Wohneinheiten pro Jahr entstehen sollen. In den vergangenen Jahren wurde deutlich weniger gebaut. Von den geplanten Wohnungen werden rund 19 Prozent sogenannter preisgedämpfter Wohnraum sein. Im kommenden Jahr werden knapp 600 Wohneinheiten entstehen, davon knapp 20 Prozent preisgedämpft. „Wenn die vielen kleineren sowie die wenigen größeren Bauvorhaben so realisiert werden, wäre das für Ludwigsburg eine positive Entwicklung“, sagte Sascha Braun, Abteilungsleiter ImmobilienCenter der Kreissparkasse Ludwigsburg.

MARKTPREISENTWICKLUNG
Preisentwicklungen im wohnwirtschaftlichen Bereich

Während sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bundesweit und regional eingetrübt haben, zeigen sich die Immobilienpreise davon relativ unbeeindruckt – auch im Landkreis

Ludwigsburg. Die Finanzierungskosten sind im langjährigen Vergleich sehr günstig, die Liquidität wird in weltpolitisch schwierigen Zeiten gerne in Immobilien angelegt. „Gerade dann werden Immobilien oft gegenüber anderen Anlageformen bevorzugt – auch als solide Kapitalanlage. Außerdem sollten Immobilienanlagen heutzutage in keinem ausgewogenen Vermögensportfolio mehr fehlen, denn diese erhöhen die Sicherheit. Sachwerte und somit auch Immobilien waren und sind die Investmentprodukte, die Anlegern zinsunabhängige, laufende Erträge in einer Niedrigzinsphase bieten können“, sagte Braun.

Angebot kann Nachfrage derzeit nicht decken

Ob die eigengenutzte Immobilie oder die Immobilie zur Kapitalanlage: Sofern die Lage stimmt, und die Immobilie die individuellen Anforderungen erfüllt, spricht auch zum jetzigen Zeitpunkt vieles für einen Erwerb von Haus oder Wohnung. Denn: Mit sinkenden Immobilienpreisen auf breiter Front ist angesichts der positiven Zukunftsaussichten im Landkreis Ludwigsburg auf absehbare Zeit nicht zu rechnen, zumal das Angebot an Häusern und Wohnungen im Kreis seit Jahren gering und die Zahl der Interessenten hoch ist. „Die Immobilienpreise haben in den vergangenen Jahren deutlich angezogen, jetzt stagnieren sie, allerdings auf einem sehr hohen Niveau“, erklärte Braun.

Steigende Mietpreise haben Immobilienkäufe zur Folge

Die Mietpreise für Wohnungen und Häuser im Landkreis Ludwigsburg weisen in den letzten Jahren markante Preissprünge aus. Die Quadratmetermieten liegen im Kreis Ludwigsburg zwischen 5,50 Euro und 12,00 Euro, abhängig von Baujahr und Größe einer Wohnung. In den begehrten Städten und Gemeinden reichen die Ausschläge auch bis jenseits von fünfzehn Euro. Interessant ist, dass laut Statista der Anteil des Haushaltseinkommens, den Mieter in Deutschland für ihre Miete aufbringen müssen, in 2018 bei 21,1 Prozent liegt – und damit exakt auf dem Wert aus 2005. Bei uns im Landkreis sind die Mieten im Wohnungsbereich laut Immobilienscout seit 2007 allerdings um 53 Prozent gestiegen. Viele Familien überlegen daher zunehmend, ob sie nicht eine Immobilie kaufen – in Anbetracht der niedrigen Zinsen und folglich geringeren Finanzierungskosten. Das stabilisiert zusätzlich die Immobilienmarktentwicklung“, erklärt Braun.

Die Situation auf dem Mietmarkt in Ludwigsburg ist seit Jahren angespannt. Familiengerechter Wohnraum und Wohnraum für Singles sind dabei besonders nachgefragt. Insbesondere

einkommensschwache Familien haben es immer schwerer, eine geeignete Wohnung zu finden. „Mittlerweile haben einige Unternehmen sogar Probleme, Mitarbeiter aus anderen Regionen zu gewinnen. Diese finden oft keine geeignete bzw. bezahlbare Wohnung. Dies führt zu einer Renaissance der Betriebswohnung“, so Braun.

Dynamik der Immobilienpreise hat nachgelassen

Auf dem aktuellen Preisniveau nehmen sich die Immobilienkäufer zunehmend mehr Zeit für ihre Kaufentscheidung. „Die dynamische Entwicklung der Immobilienpreise, die in der Vergangenheit nur eine Richtung kannte, nach oben, hat nachgelassen. Die Zeiten mit zweistelligen Preissteigerungsraten neigen sich dem Ende zu, die Kurve der Preissteigerungen flacht ab. Die Kaufpreise von Neubauten sind 2019 durchschnittlich um ca. 3 – 5 Prozent (Vj. 10 Prozent) gestiegen. Selbstverständlich gibt es jedoch lokal deutliche Unterschiede“, so Braun. Im Bereich der gebrauchten Immobilien hätten sich die Preise aufgrund des Mangels an Neubauten in letzter Zeit deutlich in deren Richtung bewegt. Für den Landkreis Ludwigburg kann man außerdem festhalten, dass die ländlichen Regionen beim Preisniveau in den vergangenen Jahren stark aufgeholt haben.

PREISSPIEGEL UND NEUBAUGEBIETE IM LANDKREIS
Bestandsimmobilien gefragt

Die Nachfrage nach Bestandsobjekten im Kreis ist groß. Je nach Kommune, Lage, Alter und dem energetischen Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 1.300 EUR/m² und 5.200 EUR/m², für Reihenhäuser zwischen 200.000 und 650.000 EUR. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 230.000 EUR und 800.000 EUR. Bis zu 1.500.000 EUR erzielten freistehende Einfamilienhäuser. Die Preisspitze für Einfamilienhäuser älteren Baujahres, die mit einem hohen Renovierungsstau versehen sind, wurde erreicht. Die Preisspanne für Bauland bewegte sich zwischen 150 EUR/m² und 1.400 EUR/m². Dabei spielt der m²- Preis bei Einfamilienhäusern und bei Grundstücken für Doppelhaushälften fast keine Rolle mehr, sondern immer mehr der absolute Gesamtpreis. „Dies hat zur Folge, dass selbst für dieses Segment relativ hohe, deutlich über dem Bodenrichtwert liegende Quadratmeterpreise bezahlt werden“, erklärte Braun.

Angebotene Neubauobjekte

Die Preisspanne liegt momentan bei Neubauten in großen Städten im Kreis Ludwigsburg für Eigentumswohnungen zwischen 4.000 EUR/m² und 6.500 EUR/m². In kleineren sowie mittleren Städten und Gemeinden bei 3.100 EUR/m² bis 5.300 EUR/m². Reihenhäuser in den größeren Städten erzielten zwischen 480.000 EUR und 750.000 EUR. In kleineren Kommunen bewegten sich die Preise in diesem Segment zwischen 360.000 EUR und 550.000 EUR. Für Doppelhaushälften wurden Preise ab 380.000 EUR bis 850.000 EUR erzielt. „Auch hier reduziert sich die Preisnennung aufgrund des geringen Angebots auf nur wenige Städte und Gemeinden. Um keine Verzerrungen aufgrund des Direktvertriebs ohne Maklereinbindung zu erhalten, wurden in die Preisindikationen neben den Vermittlungen der Kreissparkasse zusätzliche Marktbeobachtungen einbezogen“, so Braun.

Umfrage zu Baugebieten

Eine aktuelle Umfrage der Kreissparkasse Ludwigsburg bei den Kommunen im Landkreis brachte interessante Ergebnisse: So stehen aktuell ca. 23,2 Hektar an Neubaugebieten zur Verfügung. Hier entstehen rund 1.180 Wohneinheiten – von der Eigentumswohnung, über Doppelhaushälften oder Reihenhäuser bis zum Einfamilienhaus.

Für die kommenden Jahre planen die Kommunen Neubaugebiete mit einer Fläche von 57,6 Hektar – hier sollen nach heutigem Stand ca. 1.550 Wohneinheiten entstehen. Über die genaue Art der Bebauung und die Anzahl der Wohneinheiten kann aktuell noch keine präzise Aussage getroffen werden.

„Wir gehen von einer wesentlich höheren Anzahl an aktuellen und geplanten Neubaugebieten aus, da sich nicht alle Kommunen an unserer Umfrage beteiligt haben“, erklärte Braun.

Gewerbliche Immobilien

Im Landkreis Ludwigsburg ist das Angebot an Gewerbeflächen gering bei gleichzeitig hoher Nachfrage. Insbesondere werden Grundstücke von Industrie- und Produktionsunternehmen zwischen 2.000 und 8.000 Quadratmetern nachgefragt. „Eine verkehrsgünstige Anbindung und funktionierende Infrastruktur sind dabei besonders wichtig“, sagte Braun.

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen im Ludwigsburger Stadtkern sind relativ konstant. Insbesondere in kleineren Gemeinden im Landkreis gibt es Leerstände. Dabei haben sich die Preise nicht selten nach unten bewegt.

Die Nachfrage nach Büro-/Verwaltungsflächen bewegt sich im gesamten Landkreis auf moderatem Niveau – bei einer gleichzeitig geringen Leerstandsquote. In der Stadt Ludwigsburg sank die Leerstandsquote bei Büroflächen weiter und liegt unter drei Prozent. Die Anforderungen an eine entsprechende technische Infrastruktur und anspruchsvolle Ausstattung des Gebäudes spielen bei den Nutzern zunehmend eine große Rolle.

Gegenüber 2018 haben sich die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis Ludwigsburg erneut leicht erhöht. Nach wie vor sind die Städte Ludwigsburg, Kornwestheim, Ditzingen und Bietigheim-Bissingen die teuersten Gewerbelagen im Landkreis. Hier liegen die Büro-Mietpreise zwischen 7,00 EUR/m² und 15,00 EUR/m² und damit annährend auf dem Niveau der Mieten in Stuttgart. Im Logistik- und Produktionsgewerbe sind Hallenflächen rar und die Betriebe müssen weit nach außen ziehen, um auf ein geeignetes Angebot zu stoßen. Zudem sind frei werdende Hallenkapazitäten bereits entweder frühzeitig mit Verlängerungs- oder aber mit Folgemietanfragen gekennzeichnet. Auch in diesem Bereich setzt ein Wandel im Anforderungsprofil aufgrund optimierter Prozessabläufe ein und treibt die Mietpreise nach oben. Im Landkreis Ludwigsburg liegt der Mietpreis einer Standard-Halle zwischen 3,00 EUR/m² und 6,00 EUR/m².

An gewerblichen Immobilien vermittelte die Kreissparkasse Ludwigsburg bis Ende Oktober 15 Objekte (im Vorjahr waren es 10 Objekte). Der dabei erzielte Umsatz beläuft sich auf 14 Millionen Euro, im Jahr 2018 betrug der Umsatz 34,70 Millionen Euro. Darin enthalten sind die Immobilienobjekte des Geschäftsfelds Investmentimmobilien, das die Sparkasse seit 2016 betreibt. „Da das vierte Quartal sehr erfolgreich sein wird, werden wir auch im Bereich der Gewerbeimmobilien im laufenden Geschäftsjahr ein gutes Ergebnis erzielen“, so Braun.

Bausparen und Baufinanzierung auf Rekordkurs

„Die positive Lage auf dem Immobilienmarkt hat auch das Bauspargeschäft bei der Kreissparkasse beflügelt. So sind wir derzeit auf der Zielgeraden zu einem für uns historischen Bausparergebnis – bereits jetzt haben wir ein Ergebnis von 300 Millionen Euro Bausparsumme er-

reicht. 2017 lag das Ergebnis bei 250 Millionen Euro und 2018 bei 264 Millionen Euro Bausparsumme“, erläuterte Braun.

„Wir erwarten in diesem Jahr ein Rekordergebnis im Neugeschäft mit Baufinanzierungen. Aktuell liegen wir bei 535 Millionen Euro im Bereich der Baufinanzierungen. Wir rechnen hier bis Jahresende mit einem Ergebnis von bis zu 600 Millionen Euro“, so Braun weiter. Mit einem Baufinanzierungsbestand von drei Milliarden Euro im Oktober sei die Kreissparkasse ebenfalls sehr zufrieden.

Kreditnachfrage in Deutschland übertrifft Erwartungen

Die Erwartungen der Banken bei der Kreditnachfrage im Immobilienmarkt wurden laut Deutscher Bundesbank im dritten Quartal 2019 weit übertroffen – wobei die Richtlinien für die Vergabe von privaten Wohnungsbaukrediten sich nicht verändert haben. Die meisten Banken rechnen damit, dass die Kreditnachfrage der Privathaushalte im vierten Quartal nochmals zunehmen wird.

Vermittlungen und Verkaufsvolumen - Gesamtzahlen 2019

Die Kreissparkasse Ludwigsburg vermittelte in den zehn Monaten von Januar bis Oktober 2019 insgesamt 270 Immobilien. Darin enthalten sind 255 aus dem wohnwirtschaftlichen und 15 aus dem gewerblichen Bereich.

Mit der Immobilienvermittlung wurde bis Ende Oktober 2019 ein Umsatz von rund 105 Millionen Euro erzielt, davon entfallen 91 Millionen Euro auf den Bereich Wohnen und ca. 14 Millionen Euro auf den Bereich Gewerbe.

„Was die Anzahl der vermittelten Objekte betrifft, werden wir für 2019 das gute Vorjahresergebnis ausbauen. Beim Volumen der verkauften Objekte rechnen wir sogar mit einer deutlichen Steigerung“, sagte Braun. „Mit diesem Ergebnis können wir zufrieden sein. Einmal mehr haben wir bewiesen, dass wir als Makler Nr. 1 im Landkreis keinen Vergleich zu scheuen brauchen“, so Braun weiter.

AUSBLICK 2020

Die Kreissparkasse Ludwigsburg erwartet für das kommende Jahr 2020, dass am Markt für Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen die langanhaltende Boomphase abebbt. „Wir sehen einen stabilen Markt, bei dem die Nachfrage nach attraktiven Objekten das Angebot nach wie vor übersteigt. Die derzeitige Zinssituation veranlasst viele Menschen zum Immobilienerwerb. Aufgrund der hohen Objektpreise und des geringen Angebots in der Stadt Ludwigsburg, werden Interessenten auch alternative Standorte zunehmend in Betracht ziehen“, erklärte Vorstandsmitglied Raab.

Bei gewerblichen Objekten sieht die Kreissparkasse nach wie vor eine gute Nachfrage nach Grundstücken, Lager-/Logistik- und Produktionsflächen, wobei die Verkehrsanbindung und der Öffentliche Nahverkehr Kriterien sind, die noch stärker an Bedeutung gewinnen. „Die Vermarktung von Einzelhandelsflächen ist anspruchsvoll – teilweise gibt es hier lange Leerstände insbesondere in kleinen Kommunen. Der Online-Handel und veränderte Flächenanforderungen hinterlassen hier deutliche Spuren“, bilanzierte Raab. Büroflächen werden größtenteils weiter für den Eigenbedarf oder durch Investoren nach erfolgreicher Mietersuche erstellt. Einen breiten Zweitmarkt sehen wir hier weiterhin nicht.

Das Fazit lautet: Kaufen lohnt sich weiterhin. Für Eigennutzer ist es langfristig die richtige Entscheidung. Für Anleger ist die Rendite zwar begrenzt – Bruttorenditen > 4 Prozent sind eher selten – allerdings liegen die Renditen meist über den Renditen alternativer Anlagen mit vergleichbarem Risiko. Wenn es um Immobilien geht, wenden sich Verkäufer wie Käufer gerne an einen seriösen und fachlich versierten Partner – an das ImmobilienCenter der Kreissparkasse Ludwigsburg“, so Raab.



Im Bild (v.l.n. re.): Sascha Braun, Leiter der Abteilung ImmobilienCenter, Vorstandsmitglied Thomas Raab und Matthias Wörwag, der Leiter des Immobilienhandels.

Foto: Opel