

Kreissparkasse Ludwigsburg · Postfach 6 20 · 71606 Ludwigsburg

Vorstandsstab  
Schillerplatz 6  
71638 Ludwigsburg

## **PRESSEMITTEILUNG**

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

21. Oktober 2021

# **Immobilienmarktbericht 2021**

**LUDWIGSBURG. Hat die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Corona-Pandemie und den aus ihr resultierenden Belastungen im Landkreis Ludwigsburg nachgelassen? Wie hat sich das Angebot entwickelt? Und wie war die Preisentwicklung für Immobilien? Antworten auf diese Fragen gibt der dritte Immobilienmarktbericht der Kreissparkasse Ludwigsburg, der am 21. Oktober der Presse und damit der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.**

## **1. Aktuelle wirtschaftliche Lage im Landkreis Ludwigsburg, in der Region Stuttgart und der Bundesrepublik Deutschland**

Die Coronakrise konnte den prosperierenden Immobilienmarkt nur kurz beeinflussen. Nach einer kurzzeitigen Beruhigung ging es unvermindert weiter: Die Nachfrage bleibt hoch, das Angebot knapp und damit sind rückläufige Preise ausgeblieben. „Geht das so weiter? fragen sich die Menschen, die überlegen, eine Immobilie zu kaufen bzw. zu verkaufen“, sagte Thomas Raab, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Ludwigsburg, bei der Vorstellung des dritten Immobilienmarktberichtes der Kreissparkasse Ludwigsburg am 21. Oktober 2021.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes hängt mittel- bis langfristig entscheidend von der gesamtwirtschaftlichen Lage ab. „Wie steht es um die Konjunktur und insbesondere den Arbeitsmarkt? Wie ist die Lage im Landkreis Ludwigsburg? Diese Rahmenbedingungen gilt es zunächst zu betrachten“, so Raab.

## Konjunktur Deutschland: Starker Aufschwung erst für 2022 absehbar

In ihrem Herbstgutachten sehen die **fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute** in diesem Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur noch 2,4 Prozent statt bisher 3,7 Prozent. Für 2022 wird hingegen mit 4,8 Prozent ein doppelt so hohes Wachstum vorhergesagt. Während die Dienstleistungsbranche sich derzeit weiter positiv entwickelt, ist das Wachstum in der Industrie und Produktion insbesondere durch globale Lieferengpässe zurückgegangen, so die Wirtschaftsforscher.

Das **ifo-Institut** hatte schon Mitte September seine Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft wegen der Lieferengpässe in der Industrie deutlich gesenkt. Im Jahr 2021 dürfte laut ifo-Institut die Wirtschaftsleistung nur um 2,5 Prozent zulegen – 0,8 Prozentpunkte weniger als im Juni vorhergesagt. Dafür wurde die Prognose für 2022 von 4,3 auf 5,1 Prozent angehoben.

„Das Fazit: Einerseits wächst bislang die deutsche Wirtschaft kräftig. Andererseits nehmen die Sorgen wegen der weltweiten und branchenübergreifenden Lieferkettenproblematik und die dadurch ausgelösten Preisschübe zu“, erklärt Raab. „Alles in allem sieht jedoch das Gros der Wirtschaftsexperten die deutsche Volkswirtschaft in einer robusten Lage. Die meisten Ökonomen erwarten zwar, dass die Wirtschaftsdynamik im vierten Quartal spürbar nachlässt und das Bruttoinlandsprodukt nur wenig wachsen wird – wenn es nicht sogar leicht nachgibt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wirtschaft 2022 kräftig zulegen kann. Ein anziehender Konsum, expandierende Exporte und steigende Investitionen sind die Wachstumstreiber“, so Raab.

## Konjunkturerwartungen für Baden-Württemberg positiv

Ende September prognostizierte das **Baden-Württembergische Wirtschaftsministerium** für das Jahr 2021 für Baden-Württemberg ein Wirtschaftswachstum zwischen 3,5 und 4,0 Prozent.

Für die Unternehmen in der Region geht es nach zwanzig Monaten Coronakrise insgesamt deutlich aufwärts, so das Fazit der Konjunkturmfrage der **Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart** vergangene Woche. Sowohl Lage als auch Erwartungen der Befragten haben sich gegenüber der letzten Umfrage im Frühsommer noch einmal deutlich verbessert.

Die Hälfte aller Unternehmen – sowohl im Land als auch in der Region – stuft die aktuelle Lage als gut ein. Eine schlechte Lage meldet nur noch etwa jeder Zehnte. Für die kommenden zwölf Monate rechnen ebenfalls 50 Prozent mit einer weiter positiven Entwicklung. Allerdings entfällt hier der größte Anteil auf diejenigen Unternehmen, die für die kommenden zwölf Monate eher gleichbleibende Geschäfte erwarten.

Diese Entwicklung wird im Rest des Jahres 2021 jedenfalls nicht mehr so dynamisch sein wie im ersten Halbjahr. Ein Zeichen für den gestiegenen Optimismus ist die größere Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Als Risiken gelten die weitere Entwicklung der Pandemie, risikige Lieferketten, hohe Preise für Rohstoffe sowie Energie und der Mangel an Fachkräften.

### **IHK-Bezirk Ludwigsburg: Erholungskurs setzt sich fort**

Laut dem aktuellen Wirtschaftsbericht der **IHK Bezirk Ludwigsburg** bewertet jedes zweite Unternehmen seine Geschäftslage im Herbst 2021 mit „gut“ (knapp 49 Prozent). Vier von zehn geben „befriedigend“ an (40 Prozent). Das Lageurteil „schlecht“ kommt von etwas mehr als jedem zehnten Unternehmen (gut 11 Prozent). Der Saldo aus „gut“ minus „schlecht“ Lageangaben verbessert sich im Vergleich zum Frühsommer um knapp 16 Prozentpunkte. Die Erholung zeigt sich auch im Vergleich der Umsätze der letzten vier Monate mit dem gleichen Vorjahreszeitraum: 43 Prozent „gestiegen“ stehen 28 Prozent „gefallen“ Rückmeldungen gegenüber.

Bei den Geschäftserwartungen für die kommenden 12 Monate stehen knapp 37 Prozent Optimisten (plus 5 Punkte) rund 13 Prozent Pessimisten (minus 7 Punkte) gegenüber. Der Konjunkturklimaindex, der Lage und Erwartungen in einem Wert abbildet, erreicht 130 Punkte, nach 117 im Frühsommer und 92 vor einem Jahr. Im Zuge der Erholungstendenzen hat sich auch die Ertragslage vieler Unternehmen verbessert. Knapp 37 Prozent geben aktuell „gut“ an, nach 29 im Frühsommer und 16 vor einem Jahr. Eine schlechte Ertragslage beklagen 17 Prozent, nach 26 im Frühsommer und 36 vor einem Jahr.

„Die aktuelle Lage und die Erwartungen der heimischen Unternehmen sind also durchaus positiv. Insbesondere die große Zahl der Optimisten stimmt zuversichtlich. Zu schaffen macht vielen Unternehmen allerdings die höheren Energie- und Rohstoffpreise sowie der Fachkräfte-

mangel“, erklärt Raab. „Und die großen Herausforderungen, die der Wandel in der Antriebstechnologie im Fahrzeugbau mit sich bringen wird, werden gerade in unserer Region ein Thema bleiben.“

## **2. Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg im Überblick**

### **Angebot kann Nachfrage trotz Corona weiterhin nicht decken**

Ob die eigengenutzte Immobilie oder die Immobilie zur Kapitalanlage: Sofern die Lage stimmt, die Immobilie passt, spricht weiterhin vieles für einen Erwerb von Wohneigentum.

Trotz der anhaltenden Pandemie haben die Immobilienpreise weiter zugelegt, im Schnitt liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien zwischen 3 – 7 % über dem Vorjahresniveau.

Zudem klettern die Baupreise in Deutschland aktuell weiter. Das liegt vor allem an knappen Rohstoffen, knappem Bauland und umfangreicher werdenden Bauvorschriften. Inzwischen haben die Preissteigerungen in der Baubranche langjährige Höchststände erreicht. Preissteigerungen zwischen 30 und 80 Prozent gegenüber Mai 2020 sind zu beobachten. Das Statistische Bundesamt hat errechnet, dass das Preisniveau konventionell gefertigter Wohngebäude im August des laufenden Jahres 12,6 % höher lag als im August 2020. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit November 1970 (+13,1 gegenüber November 1969). Aufgrund der großen Nachfrage für Baumaterialien auf den Weltmärkten bleiben die Märkte für Holz, Stahl und Dämmstoffe angespannt. Ein weiterer Grund für steigende Immobilienpreise dürfte zudem fortbestehen: In den meisten Gegenden in Deutschland und auch im Landkreis Ludwigsburg bleibt Bauland knapp und teuer. Und zusätzliche Vorschriften zur Förderung der Energieeffizienz erhöhen die notwendigen Investitionen im Neubau.

### **Immobilienkäufe nehmen auch aufgrund steigender Mietpreise zu**

Im August hat die Stadt Ludwigsburg den neuen Mietspiegel vorgestellt, die Mietpreise sind auch im Jahr 2021 weiter gestiegen. Über alle Wohnungsgrößen hinweg hat sich im Durchschnitt der Preis pro Quadratmeter von 9,13 Euro auf 9,24 Euro erhöht.

So liegen die Quadratmetermieten in Ludwigsburg zwischen 8,66 Euro und 17,03 Euro, abhängig von Lage, Baujahr und Größe einer Wohnung. Aufgrund der weiterhin steigenden Mieten im Wohnungsbereich überlegen viele Familien daher, ob sie nicht eine Immobilie kaufen – da

die Zinsen weiterhin niedrig und folglich Finanzierungskosten gering sind. Solange nicht ungeplante Sanierungsarbeiten in erheblichem Ausmaß durchgeführt werden müssen oder die Immobilie bereits wieder nach kurzer Zeit veräußert wird, ist der Immobilienkauf ein langfristig lohnendes Investment. Das stabilisiert zusätzlich die Immobilienmarktentwicklung.

„Die Kaufpreise von Neubauten sind auch 2021 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im aktuellen CityReport Ludwigsburg des ivd (Immobilienverband Deutschland) werden Preissteigerungen für Neubauwohnungen in Ludwigsburg von bis zu 21,3% festgestellt. Selbstverständlich gibt es jedoch lokal deutliche Unterschiede“, sagt Christopher Gentzcke, Abteilungsdirektor des ImmobilienCenter.

Auch in der Corona-Pandemie und teilweise befeuert durch diese, haben die Preise für gebrauchte Immobilien und Neubauten in ländlichen Regionen in den letzten Monaten aufgeholt. Der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ ist weiterhin generationenübergreifend. Je nach Kommune, Lage, Alter und dem energetischen Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 1.570 Euro/m<sup>2</sup> und 6.025 Euro/m<sup>2</sup>, für Reihenhäuser zwischen 225.000 und 700.000 Euro. Bei Doppelhäusern liegen die Preise zwischen 260.000 Euro und 870.000 Euro. Bis zu 1.750.000 Euro erzielten freistehende Einfamilienhäuser. Die Preisspanne für Bauland bewegte sich zwischen 200 Euro/m<sup>2</sup> und 1.600 Euro/m<sup>2</sup>. Dabei spielt der m<sup>2</sup>-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 Gentzcke.

Eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstitut Forsa beschäftigte sich im Februar diesen Jahres mit der Frage: „Wie wollen die Deutschen nach Corona wohnen?“. Befragt wurden sowohl Mieter als auch Haus- und Wohnungseigentümer.

Von 1.020 Bürgerinnen und Bürgern im Alter zwischen 18 – 65 Jahren gaben 90 % der Befragten an, in den zurückliegenden 12 Monaten mehr Zeit zu Hause verbracht zu haben, fast 60 % arbeiteten im Homeoffice und knapp 20 % unterrichteten Kinder zu Hause. 85 % der Befragten nannten in der Forsa-Studie konkrete Aspekte, die sie sich für ihr Zuhause wünschen würden. Technik und Energiesparen ist oft wichtiger als mehr Fläche. 24% benötigen aufgrund der Anforderungen von Homeoffice bzw. Homeschooling ein separates Arbeitszimmer, für jeweils 27 % ist ein geringerer Energieverbrauch und eine schnellere Internetverbindung von hoher Priorität. Und noch etwas fehlte vielen während des Lockdowns: einen Ort für ihren Sport.

28 % wünschen sich einen eigenen Raum fürs tägliche Training. Weiter unten auf der Prioritätenliste stehen mehr Wohnfläche, ein Balkon oder eine Terrasse. Nicht einmal jeder Fünfte wünscht sich mehr Wohnfläche, nur 11 % vermissen einen Balkon oder eine Terrasse.

Die Motivation für Renovierungen und Umbauten stieg und bereits mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer hat bereits die Wohnung oder das Haus verändert oder will dies demnächst in Angriff nehmen. Auch eine energetische Sanierung ziehen viele Wohneigentümer in Betracht. Nur 23 % der Befragten sehen ihren Wunschwohrtort in einer Großstadt oder einer der deutschen Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohner. Rund 50 % würden sich am liebsten aber auf dem Land oder einer kleinen oder einer mittelgroßen Stadt niederlassen.

Zwei Drittel der von Forsa Befragten gaben an, Wohnen im Eigentum sei für sie jetzt erstrebenswerter als noch vor der Pandemieerfahrung. Immerhin jeder fünfte Mieter beschäftigt sich seitdem ernsthaft mit dem Thema Haus- oder Wohnungskauf. Eine große Mehrheit der Befragten, 87 % stimmt der Einschätzung zu, dass Wohneigentum eine Investition in die persönliche Zukunftssicherung und Altersvorsorge sei.

### **Angebotene Neubauobjekte**

Nach unseren Recherchen entstehen aktuell an rund 50 Standorten im Landkreis Ludwigsburg neue Wohnungen oder Häuser. Laut des Immobilienverband Deutschland (ivd) ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sowie die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Ludwigsburg im Jahresvergleich 2019 zu 2020 deutlich angestiegen. Im Jahr 2020 wurden 374 neue Wohnungen genehmigt (+81,9 % gegenüber 2019) und 234 neue Wohneinheiten fertiggestellt (+101,7 %). Die Preisspanne liegt momentan bei Neubauten in großen Städten im Kreis Ludwigsburg für Eigentumswohnungen zwischen 5.500 Euro/m<sup>2</sup> und 7.500 Euro/m<sup>2</sup>. In kleineren sowie mittleren Städten und Gemeinden bei 4.000 Euro/m<sup>2</sup> bis 6.000 Euro/m<sup>2</sup>. Einfamilienhäuser im Landkreis Ludwigsburg erzielten zwischen 580.000 Euro und 950.000 Euro so Gertzecke.

### **Mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im ersten Halbjahr 2021**

Im ersten Halbjahr 2021 wurden deutlich mehr Genehmigungen für den Bau neuer Wohnungen in Deutschland erteilt. Nach einem Bericht des statistischen Bundesamtes im August dieses Jahres gab es von Januar bis Juni 2021 insgesamt 7,7 Prozent mehr Zusagen als ein Jahr zuvor. "Dieses Plus betrifft im Neubau fast alle Gebäudearten", hieß es dazu. Bei den Einfamilienhäusern gab es ein Plus von 10,7 Prozent, bei Zweifamilienhäusern sogar von 37,5 Prozent.

Geringer fiel die Zunahme bei Mehrfamilienhäusern mit 1,9 Prozent aus, während es bei Wohnheimen sogar einen Rückgang um 9,2 Prozent gab.

Trotz Corona-Krise waren 2020 deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt worden. Experten zufolge reicht das Tempo aber nicht aus, um den vor allem in Großstädten vorhandenen Wohnraumangel zu beheben. Die von der Bundesregierung ausgerufene Wohnraumoffensive verfehlt demnach zentrale Ziele. Von den eigentlich geplanten 1,5 Millionen neuen Wohnungen werden bis zum Ende der Legislaturperiode wohl nur 1,2 Millionen gebaut sein, wie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen schätzt.

### **Bausparen und Baufinanzierung**

Um sich günstige Finanzierungsmittel langfristig zu sichern wurden von unseren Kunden bis September 2021 Bausparverträge mit einer Summe von über 190 Mio. Euro abgeschlossen (Vorjahr 191 Mio. Euro). Damit konnten wir diesen erfolgreichen Kurs des Vorjahres für unsere Kunden weiter fortsetzen. Seit dem Sparjahr 2021 gibt es zudem mehr Wohnungsbauprämie und die prämienbegünstigten Einzahlungen sowie die Einkommensgrenzen wurden angehoben. Bausparen ist und bleibt damit ein wichtiger und attraktiver Baustein zur Bildung von Eigenkapital und Zinssicherheit für eine spätere Immobilienfinanzierung.

Die Summe der Baufinanzierungen im Jahr 2021 beläuft sich per September 2021 auf 588 Mio. Euro (Vorjahr 420 Mio. Euro). Das Wachstum hat sich in 2021 beschleunigt. Der Bestand an Wohnbaufinanzierungen liegt Ende September 2021 bei 3,65 Mrd. Euro (Vorjahr 3,4 Mrd. Euro).

Mit diesen Zahlen bestätigen wir klar unsere Wachstumsstrategie in diesem Geschäftsfeld. Die Sparkasse kann Lösungen von einfach bis anspruchsvoll bieten. Sei es die „einfache“ Wohnungsfinanzierung oder die Renovierung mit Investitionen in energiesparende Techniken oder auch die komplexe Finanzierung unter Einbindung von öffentlichen Förderungen und Verbundpartnern. Mit unseren Angeboten setzen wir uns damit aktiv für die Schonung unserer Umwelt ein und übernehmen Verantwortung im Landkreis und für seine Bürger.

## Vermittlungen und Verkaufsvolumen - Gesamtzahlen 2021

Die Kreissparkasse Ludwigsburg vermittelte bis Ende September dieses Jahres insgesamt 226 Immobilien (Vorjahr 220). Darin enthalten sind 223 Immobilien aus dem wohnwirtschaftlichen (Vorjahr 200) und 3 aus dem gewerblichen Bereich (Vorjahr 20) bzw. dem Bereich Großinvestoren.

Mit der Immobilienvermittlung wurde bis Ende September 2021 ein Umsatz von rund 102,6 Millionen Euro erzielt (Vorjahr 104 Mio. Euro), davon entfallen 98,2 Millionen Euro auf den Bereich Wohnen (Vorjahr 78 Mio. Euro) und ca. 4,4 Millionen Euro auf die Bereiche Gewerbe und Großinvestoren (Vorjahr 26 Mio. Euro).

„Was die Anzahl der vermittelten Objekte betrifft, werden wir auch für 2021 das gute Vorjahresergebnis halten können“, sagte Gentzcke. „Mit diesem Ergebnis können wir zufrieden sein. Wieder einmal haben wir bewiesen, dass wir als Makler Nr. 1 im Landkreis keinen Vergleich zu scheuen brauchen“, so Gentzcke weiter.

## 3. Gewerbliche Immobilien

### Die Herausforderungen im gewerblichen Immobiliensektor

Die Entwicklungen des Vorjahres haben sich auch in 2021 fortgesetzt und teilweise verstärkt. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien – vor allem im Bereich von Büroflächen – hat sich aufgrund der Auswirkungen der Coronakrise im Landkreis Ludwigsburg insgesamt deutlich abgeschwächt. Auch im Bereich rentabler Renditeobjekte ist teilweise ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Lediglich die Nachfrage von Eigennutzern nach Produktions- und Lagerhallen mittlerer Größe und mit einer verkehrsgünstigen Anbindung sowie einer guten Infrastruktur ist weiterhin konstant. Das Angebot solcher Objekte ist aber weiterhin sehr gering.

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen im Ludwigsburger Stadtkern stagnieren größtenteils und sind bei Objekten, welche sich nicht in den Top Lagen befinden, teilweise sogar rückläufig. Insbesondere in kleineren Gemeinden im Landkreis steigt die Leerstandquote. Dies spiegelt sich auch bei der Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen wieder.

Die Nachfrage nach klassischen Büroflächen ist weiter auf niedrigem Niveau. Dieser Bereich ist hinsichtlich der Nachfrage am stärksten von den Auswirkungen der Coronakrise betroffen. Zwar bewegt sich die Leerstandquote in der Stadt Ludwigsburg weiterhin auf einem relativ

niedrigen Niveau, dennoch wird es schwieriger freie Flächen neu zu vermieten, da sich Firmen und Unternehmen zunehmend auf das Thema Homeoffice und flexibles Arbeiten einstellen.

Die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis Ludwigsburg sind stabil. Nach wie vor sind die Städte Ludwigsburg, Kornwestheim, Ditzingen und Bietigheim-Bissingen die teuersten Gewerbelagen im Landkreis. Hier liegen die Büro-Mietpreise zwischen 7 Euro/m<sup>2</sup> und 16 Euro/m<sup>2</sup> und damit nahezu auf dem Niveau der Mieten in Stuttgart. Logistik- und Produktionsobjekte sind auch in den umliegenden Landkreisen weiterhin Mangelware. Der Mietpreis einer Standard-Halle liegt aktuell zwischen 4,00 Euro/m<sup>2</sup> und 6,00 Euro/m<sup>2</sup>.

#### **4. Mit Immobilien Werte schaffen**

Das niedrige Zinsniveau lässt viele Menschen über geeignete Anlagemöglichkeiten nachdenken. Der Kauf einer Immobilie gilt dabei als sichere Möglichkeit der Geldanlage und gerade deshalb nutzen immer mehr Kunden die Immobilieninvestition zur Vermögensanlage. Die Renditen bewegen sich bei Wohnimmobilien je nach Lage, Zustand und Baujahr zwischen 2 – 3,5 %. Dies ist im Vergleich zu Tagesgeldkonten und angesichts der negativen Realzinsen attraktiv. Oftmals dient die Immobilie dabei auch der persönlichen Altersvorsorge unter Nutzung von steuerlichen Anreizen. Neben der Rendite sind Inflationsschutz, Wertsteigerung oder Vererbbarkeit die häufigsten Gründe für eine Immobilieninvestition. Besonders gefragt sind Neubauwohnungen mit den neuesten Energie- und Ausstattungsstandards aber auch Bestandswohnungen mit 2-3 Zimmern liegen voll im Trend.

#### **Absicherung gegen Elementarschäden**

Auch wenn die jüngsten Starkregenereignisse im Landkreis Ludwigsburg glücklicherweise nicht zu annähernd vergleichbaren Zuständen wie in Ahrweiler geführt haben, stellen Elementarschäden auch für den Süden Deutschlands eine immer größere Herausforderung dar. Die „Naturgefahrenbilanz“ des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft weist für das Jahr 2020 Schäden durch Unwetter und Starkregen in Baden-Württemberg von mehr als 220 Millionen Euro aus, 20% mehr als noch im Vorjahr. Hausbesitzer und Wohnungseigentümer sollten daher auf eine entsprechende Absicherung achten, um Risiken zu vermeiden. Mit der SV Sparkassenversicherung als Partner im Sparkassenverbund, erhalten unsere Kunden in der Wohngebäudeversicherung grundsätzlich den Schutz gegen Elementargefahren. Auch in der Haus-

ratversicherung stellt die Absicherung gegen Elementarschäden einen essentiellen Versicherungsbaustein dar, welcher in der Kundenberatung im Fokus steht und uneingeschränkt empfohlen wird. Mit einer Elementarschadenversicherung schützen wir unsere Kunden somit umfassend vor den finanziellen Folgen von Naturereignissen wie z.B. Starkregen, Überschwemmung oder Rückstau.

## 5. Geschäftsfeld Großinvestoren

In diesem eigens geschaffenen Geschäftsfeld richten wir unser Service-/Dienstleistungsangebot an vermögende Privatkunden, Unternehmer und FamilyOffices. Wir beraten bei der persönlichen Anlagestrategie, suchen gezielt nach geeigneten Anlageobjekten und begleiten den gesamten Transaktionsprozess bis zum Kaufabschluss und darüber hinaus. Ebenso beim Verkauf können wir durch gute Kontakte zu zahlreichen Investoren, diskret und professionell den richtigen Käufer finden.

Der erfolgreiche An- und Verkauf von Investmentobjekten erfordert dabei ein hohes Maß an Immobilien-Kompetenz sowie ein regionales und überregionales Netzwerk und Kontakte im Immobilienmarkt und zu Marktteilnehmern. Unseren Fokus richten wir auf die Kernmärkte Ludwigsburg und Stuttgart, wobei dem jedoch keine Grenzen gesetzt sind, letztlich entscheidet der Objektstandort oder das Suchprofil unserer Kunden wo die Reise hingehet. Bei den Investitionsobjekten sind besonders Wohn-/Geschäftshäuser beliebt mit Kaufpreisen zwischen 2,0 Mio. Euro bis 6,0 Mio. Euro. Die Renditen bewegen sich wiederum abhängig von der Immobilien-Art, Lage, Baujahr und Zustand des Objektes in der Regel zwischen 2,5 % bis 4,0 %. Viele Investoren legen dabei Wert auf ein sogenanntes „Sorglos-Paket“. Das bedeutet Bündelung sämtlicher Dienstleistungen, wie z. B. Haus- und Mietverwaltung, Durchführung von Renovierungsarbeiten etc., hierzu können wir auf ein Netzwerk an professionellen Kooperationspartner zugreifen. Selbstverständlich bieten wir für unsere Kunden auch die passenden Finanzierungskonzepte inklusive Renditebetrachtung, Cash Flow und Abschreibung an.

## 6. Ausblick 2022

Eine der entscheidenden Branchen sowohl für die Wirtschaft als auch für den Arbeitsmarkt in der Region Stuttgart ist die Automobilindustrie mit ihrem Wertschöpfungsnetzwerk. Und deren Bedeutung nahm weiter zu, so der jüngste Strukturbericht 2021 der Region Stuttgart. Danach ist die „Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen“ die mit Abstand beschäftigungsstärkste Industriebranche - mit 123.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Stuttgart. Im Jahr 2007 waren es noch knapp 18 Prozent weniger, mit knapp 105.000. Im Landkreis Ludwigsburg sind nahezu 13.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in dieser Branche tätig, ein Plus von 19,4 Prozent gegenüber 2007 mit rund 11.200. Bei insgesamt 207.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Ludwigsburg sind dies 6,5 Prozent.

„Die Auswirkungen der Lieferkettenproblematik in der Automobilindustrie und eine damit verbundene Kurzarbeit der Beschäftigten in dieser für uns wichtigen Branche dürfte, wenn überhaupt, nur kurzfristig dämpfend wirken“, stellt Raab fest.

Somit ist und bleibt die weitere Entwicklung dieser Branche sowie die Dauer der Erholung in der Gesamtwirtschaft ein entscheidender Faktor für den Immobilienmarkt im Kreis Ludwigsburg. „Ein Nachfragerückgang nach Immobilien war auch im Jahr 2021 nicht erkennbar, das Angebot an Immobilien bleibt weiter knapp. Preise und Mieten sind weiterhin stabil. Mittelfristig sehen wir keine Veränderung dieser Grundsituation, denn die Nachfrage wird weiterhin von Kapitalanlegern als auch von Eigennutzern getragen“, erklärt Raab. „Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen und das Bevölkerungswachstum im Landkreis Ludwigsburg bleibt stabil“.

Die Kreissparkasse Ludwigsburg erwartet auch für das kommende Jahr am Markt für Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg stabile Verhältnisse. Arbeitnehmer, die aus dem aktiven Arbeitsleben ausscheiden, bleiben aufgrund ihrer Verwurzelung in der Region wohnen, und neue Arbeitskräfte sind hier auf der Suche nach der passenden Immobilie. Immer häufiger stellt die Kreissparkasse fest, dass es Immobilienkäufer aus Stuttgart in den Landkreis Ludwigsburg zieht.

„Und auch wenn die Baukosten - unter anderem für nachhaltiges Bauen - steigen, bleiben die Zinsen für eine Kreditaufnahme attraktiv. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist weiterhin deutlich spürbar“, so Raab.

Der Mangel an Grundstücken, Lager-/Logistik- und Produktionsflächen im Landkreis Ludwigsburg besteht weiter. Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region wird auch in den kommenden Jahren nicht gedeckt werden können. „In Zeiten von Homeoffice bleiben Flächen bei denen Lage, Verkehrsanbindung und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stimmen, weiterhin attraktiv und können zeitnah verkauft oder vermietet werden“, erläutert Raab.

„Die Vermarktung von Einzelhandelsflächen bleibt weiterhin eine Herausforderung. Teilweise gibt es hier lange Leerstände, insbesondere in kleinen Kommunen. Der Online-Handel und veränderte Flächenanforderungen hinterlassen hier deutliche Spuren. Corona hat diese Entwicklung auch dieses Jahr weiter befeuert“, bilanziert Raab. Büroflächen im Kreis Ludwigsburg werden größtenteils weiter für den Eigenbedarf oder durch Investoren nach erfolgreicher Mietersuche erstellt. Einen breiten Zweitmarkt sehen wir hier weiterhin nicht.

Das Fazit lautet: „Auch im Jahr 2021 war die Nachfrage nach Wohnimmobilien trotz, teilweise sogar wegen Corona, hoch – das Angebot bleibt hingegen gering. Preise und Mieten sind weiterhin stabil. An der generellen Marktsituation wird sich im kommenden Jahr nichts ändern, da der Wunsch nach Eigentum bestehen bleiben wird und das Bevölkerungswachstum im Landkreis Ludwigsburg weiter stabil ist“, erklärt Raab.

„Die derzeitige Zinssituation und die fehlenden attraktiven Anlagealternativen veranlassen viele Menschen nach wie vor zum Immobilienerwerb. Und hier sind die Immobilienprofis des ImmobilienCenter der Kreissparkasse Ludwigsburg immer der richtige Ansprechpartner – für Verkäufer wie Käufer, für Wohn- wie Gewerbeimmobilien. Die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg haben wir für Interessenten in unserem aktuellen Wohnmarktbericht 2021 zusammengestellt. Unter [www.ksklb.de/wohnmarktbericht](http://www.ksklb.de/wohnmarktbericht) finden sie alle Einzelheiten“, so Raab.



Vorstandsmitglied Thomas Raab (links) und Christopher Gentzcke, Abteilungsleiter ImmobilienCenter.