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

14. Oktober 2020

Immobilienmarktbericht 2020

LUDWIGSBURG – Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg verzeichnete in den letzten Jahren ein nahezu ungebremstes Preiswachstum. Die Nachfrage nach Immobilien war hoch, das Angebot vergleichsweise niedrig. Die Preise kannten nur eine Richtung: nach oben. Dann kam der Schock der Corona-Pandemie, der zu einer kurzfristigen Beruhigung am Immobilienmarkt geführt hat. So stellen sich einige Fragen: Was waren und sind die Folgen der Pandemie und des Lockdowns auf dem Immobilienmarkt? Wohin entwickeln sich die Immobilienpreise? Wie sieht der Markt im Gesamtjahr 2020 aus? Mit welchen weiteren Folgen kann gerechnet werden? Wie hoch ist die Gefahr einer Immobilienblase? Diese und weitere Fragen beantwortet der zweite Immobilienmarktbericht der Kreissparkasse Ludwigsburg, der am 14. Oktober der Presse und damit der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Corona - wirtschaftliches Umfeld geschwächt

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld ist ein entscheidender Impulsgeber für die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Und obwohl unsere Region hier nach wie vor stabil aufgestellt ist, hinterlässt die Pandemie deutliche Spuren. „Die Wirtschaft der Region Stuttgart mit dem Kreis Ludwigsburg hat mit den Folgen von Corona besonders zu kämpfen, allerdings kommen wir auch von einem sehr hohen Niveau. Aktuell befindet sich unsere Wirtschaft mit dem Schwerpunkt Automobil unbestreitbar in einer Schwächephase. Die Frage lautet: Wie lange wird die gegenwärtige Konjunkturschwäche anhalten – bundes-, landes- und landkreisweit? Hinzu kommt der erhebliche Anpassungsdruck in der Automobilindustrie und ihren Zulieferern, der

unsere Region noch stark fordern wird. Die Antwort auf diese Fragen bestimmt letztendlich auch das weitere Marktgeschehen auf den Immobilienmärkten“, sagte Thomas Raab, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Ludwigsburg am Mittwoch.

Dem Wirtschaftseinbruch folgt eine allmähliche Besserung

Der Sachverständigenrat erwartet, dass die Wirtschaft in Deutschland und in Europa im Jahr 2020 infolge der Corona-Pandemie deutlich um 6,5 Prozent beziehungsweise um 8,5 Prozent schrumpfen wird. Nach dem kräftigen Einbruch im ersten Halbjahr folgte zunächst eine schnelle Erholung nach Ende des Lockdowns, sodass die Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2021 wieder um 4,9 Prozent wachsen wird. „Seit Bestehen der Bundesrepublik haben wir Corona-bedingt den stärksten Einbruch der deutschen Wirtschaft erlebt. Folgt man der Einschätzung des Sachverständigenrats, ist Besserung in Sicht. Insbesondere die Jahre 2021 und 2022 machen Hoffnung, wobei wir die Folgen noch länger spüren werden und Insolvenzen erfahrungsgemäß erst spät kommen“, so Raab.

Nach Verlautbarung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) von Anfang August stehen die Zeichen „eindeutig auf Erholung“. Es werde aber wohl zwei weitere Jahre dauern, bis der historische Einbruch vom Frühjahr wettgemacht sei. „Die Hoffnung auf eine schnelle Konjunkturbelebung ist wieder größer geworden“, so auch das Fazit von Professor Achim Wambach, dem Präsidenten des Mannheimer Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) Anfang August.

Sommerumfrage im IHK-Bezirk Ludwigsburg zeigt Einbruch

Noch in der Sommer-Umfrage im IHK-Bezirk Ludwigsburg war wenig von Hoffnung auf Besserung zu spüren. Da gaben rund zwei von zehn Unternehmen im IHK-Bezirk Ludwigsburg eine gute Geschäftslage an (21 Prozent), mehr als doppelt so viele beklagten schlechte Geschäfte (45 Prozent). Der entsprechende Saldowert stürzte gegenüber dem Jahresbeginn um 52 Prozentpunkte ab. Die Geschäftserwartungen für die folgenden 12 Monate fielen dementsprechend sehr zurückhaltend aus: Gut zwei von zehn Unternehmen (22 Prozent) erwarteten bessere, knapp die Hälfte (46 Prozent) schlechtere Geschäfte. Mit einer schnellen Erholung wurde nicht gerechnet. „Die IHK-Herbstumfrage, die in diesen Tagen veröffentlicht wird, wird für weitere Klarheit sorgen. Wir rechnen mit Erholungstendenzen. Die Unsicherheit über den

weiteren Verlauf der Pandemie und deren Folgen bestehen bei den Unternehmen weiter“, so Raab.

„Besonders die für unsere Region so wichtigen Branchen wie Automobilindustrie und deren Zulieferer, der Maschinenbau und die Elektrotechnik, haben derzeit mit einigen - nicht nur Corona-bedingten - Herausforderungen zu kämpfen, sind aber nach wie vor das Rückgrat unserer wirtschaftlichen Stärke – und werden es auch bleiben“, gibt sich Raab optimistisch. Allerdings bedarf es hier auch erheblicher Anstrengungen. Strukturelle Brüche in der Automobilindustrie und ihren Zulieferern würden sich mittelfristig auch auf die Immobilienmärkte auswirken.

„Stützend wirkt, dass sich hier längst auch führende Medienunternehmen, Firmen der Informationstechnologie und weitere Industrie- und Dienstleistungsbranchen niedergelassen haben. Ein gelungener Mix, der Zukunft verspricht, aber auch weiterer Ergänzung bedarf. Der Kreis Ludwigsburg bietet schon jetzt eine Vielzahl qualifizierter Arbeitsplätze und den Menschen zudem eine weit überdurchschnittliche Lebensqualität, und hat gute Chancen für die Überwindung der momentanen Schwäche.

Das belegt auch die jährliche Untersuchung durch das renommierte Institut für deutsche Wirtschaft, die Städte und Regionen in Deutschland miteinander vergleicht. Die Region Stuttgart und die umliegenden Landkreise stehen hier unverändert gut da und werden als drittstärkster Ballungsraum Deutschlands gewertet – mit großem Potenzial.

Wohnimmobilienmarkt trotzt Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie ist ein Schock, der von jetzt auf gleich die Wirtschaft und Gesellschaft erheblich getroffen hat. Auch am Immobilienmarkt ist diese Krise nicht spurlos vorübergegangen. So war zum Höhepunkt der Krise zwischen Mitte März und Mitte April eine deutliche Verringerung bei Angebot und Nachfrage feststellbar. Allerdings konnte bereits vor Beendigung des Lockdowns wieder eine Nachfrage auf Vorkrisenniveau festgestellt werden, und mit etwas Abstand zum Höhepunkt des Lockdown zeigt sich, dass die kurzzeitige Pause an den Märkten auf die Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt keinen nennenswerten Einfluss hatte.

Ein Einbruch bei den Immobilienpreisen ist nicht eingetreten, auch eine Zunahme von Zwangsverkäufen war nicht zu beobachten. Mieten sowie Preise für Wohnungen und Häuser sind teilweise sogar weiter gestiegen. Dafür gibt es gute Gründe: „Fundamental hat sich nichts geändert. Viele Menschen wollen in unserer Region leben, und unser Landkreis ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Zudem ist eine Entlastung durch ein stark steigendes Angebot nicht erkennbar. All dies führt zu einer hohen Stabilität am Wohnungsmarkt, welche durch die Corona-Pandemie nicht nachhaltig erschüttert wurde," erklärt Raab.

Wohnimmobilien bleiben gefragt

Raab zeigt sich daher weiterhin davon überzeugt, dass Wohnimmobilien in der Region eine gute Investition darstellen – sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. „Allerdings stoßen einzelne Projekte und Immobilienangebote hinsichtlich der Gesamtpreise mittlerweile durchaus an Grenzen", ergänzt Raab. „Zudem sollte beim Kauf mehr denn je auf die Objektqualität und auf die Lage geachtet werden." Ohnehin sei jede Immobilie ein Unikat. Wenn die Traumimmobilie gefunden und finanzierbar ist, warum sollten sich Interessenten dann diesen Wunsch nicht erfüllen?

Rund zehn Jahre hält nun der Immobilienboom in Deutschland an. Eine starke Konjunktur, steigende Einkommen und die Wohnungsknappheit haben die Preise vielerorts nach oben getrieben. „Auch unverändert niedrige Zinsen machen Immobilienfinanzierungen günstig, und Investoren suchen verstärkt Rendite im Wohnungsmarkt. Das alles spricht für einen weiterhin stabilen Immobilienmarkt", so Raab.

DER WOHNUNGSMARKT - NEUBAUTÄTIGKEIT
Entwicklung der Grunderwerbsteuer

Das Land Baden-Württemberg hat 2019 nach Angaben des Statistischen Landesamtes rund 9 Prozent mehr Grunderwerbsteuer eingenommen. Das Aufkommen insgesamt erhöhte sich somit auf rund 2,1 Milliarden Euro (Vorjahr 1,92 Milliarden Euro).

Im Landkreis Ludwigsburg betrugen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 46,5 Millionen Euro in 2019. Im laufenden Jahr 2020 lagen die Einnahmen im Kreis bis Ende August bei 31,5 Millionen Euro. Bis Jahresende rechnet das Landratsamt mit 40 bis 45 Millionen Euro – damit würde das Vorjahresniveau erreicht werden.

Gestiegene Bautätigkeit wird Nachfrage nicht gerecht

Der Wohnungsbau in Deutschland ist 2019 stärker in Schwung gekommen und hat den höchsten Stand seit fast 20 Jahren erreicht. Mit 293.000 errichteten Wohnungen, einem Plus von 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, setzt sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fort, teilte das Statistische Bundesamt in Wiesbaden Anfang Juni mit.

„Das liegt jedoch deutlich unter dem Bedarf. Nach Schätzungen von Experten müssten jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen fertig werden, um die große Nachfrage nach Wohnraum zu stillen und die Wohnungsnot in Städten wirkungsvoll zu bekämpfen“, betont Raab. Ob bundesweit, landesweit oder auch im Landkreis Ludwigsburg: Der Mangel an Wohnraum sei eine weit verbreitete Herausforderung, wobei dieser Mangel in wirtschaftlich prosperierenden Regionen erheblich ist. Das sei im Landkreis Ludwigsburg der Fall. Daran würde sich kurzfristig auch nicht viel ändern, so Raab weiter. Wobei es auch innerhalb des Landkreises deutliche Unterschiede gäbe.

Bevölkerung wächst weiter

Der Bedarf an Wohnraum hängt entscheidend von der Bevölkerungsentwicklung ab. Die Bevölkerung im deutschen Südwesten ist in der Vergangenheit rasant gewachsen. 1910 lebten etwa 4,6 Millionen Menschen auf dem Gebiet des heutigen Baden-Württemberg. 1952, im Jahr der Gründung des Landes, waren es bereits 6,7 Millionen. Im Jahr 2017 wurde erstmals die Schwelle von elf Millionen überschritten. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lebten im Jahr 2019 rund 11,1 Millionen Menschen in Baden-Württemberg.

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. Im Jahr 2019 lebten 545.423 Menschen im Landkreis, im ersten Quartal 2020 waren es 545.838 Menschen. Und die Prognose sieht weitere Zuwächse. Bis 2025 rechnet das Statistische Landesamt mit einer Einwohnerzahl von 557.400 bis 2035 mit 562.200 Einwohnern für den Landkreis Ludwigsburg, der also konstant weiterwächst. „Vor dem Hintergrund, dass im Kreis 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 und die nach wie vor leicht steigende Einwohnerzahl spielen hier eine entscheidende Rolle“, so Raab.

Mehr Baugenehmigungen erteilt - bundesweit

Im Jahr 2019 wurden in Deutschland mehr Genehmigungen für den Bau von Wohnungen erteilt. Die Zahl stieg um 4,0 Prozent zum Vorjahr auf 360.600, wie das Statistische Bundesamt Mitte März mitteilte. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit über 375.000. In den Zahlen sind sowohl die Zusagen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden enthalten.

Bei den Mehrfamilienhäusern gab es 2019 einen überdurchschnittlich starken Zuwachs von 4,6 Prozent. Verhaltener fiel der Anstieg bei Einfamilienhäusern mit 1,2 Prozent und Zweifamilienhäusern mit 2,6 Prozent aus.

Auch in Baden-Württemberg: Anstieg der Baugenehmigungen

In Baden-Württemberg wurden im Juni 2020 3.582 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben. Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden–Württemberg zufolge lagen die Genehmigungszahlen für neue Wohnungen um 11 Prozent über den Werten vom Juni 2019. Rechnet man die im bisherigen Jahresverlauf von Januar bis Juni 2020 registrierten genehmigten Wohnungen zusammen, wurden 20.479 oder 8 Prozent mehr Neubauwohnungen genehmigt als im Vergleichszeitraum 2019.

Von den im Zeitraum Januar bis Juni 2020 in Baden-Württemberg neu genehmigten Wohnungen waren 5.496 Einfamilienhäuser (+6 Prozent), 2 260 Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 25 Prozent) und 12.033 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+12 Prozent). Die Anzahl der genehmigten neuen Wohnungen in Wohnheimen betrug in diesem Zeitraum 271 Wohnungen, im Juni 2020 wurden in diesem Segment keine neuen genehmigt. In Nichtwohngebäuden wurden im bisherigen Jahresverlauf 419 Wohnungen genehmigt.

Zu den genehmigten Neubauwohnungen hinzuzurechnen sind 2.558 Wohnungen aus Baumaßnahmen im Bestand. Das sind Wohnungen in bestehenden Gebäuden, die nach Umbau-, Anbau- oder Ausbaumaßnahmen dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen. Insgesamt addierten sich somit die Baufreigaben von Januar bis Juni 2020 auf 23.037 Wohnungen, 8 % mehr Wohnungen als von Januar bis Juni 2019.

Auswirkungen der Coronakrise lassen sich an den Zahlen der Baugenehmigungen Baden-Württembergs nicht ablesen. Die Baurechtsämter übermitteln die Genehmigungen zeitnah zum Genehmigungsmonat.

Mehr Baugenehmigungen auch im Landkreis Ludwigsburg

Der bundes- und landesweit zu beobachtende Trend der Baugenehmigungen ist nach Aussage des Landratsamtes im Kreis Ludwigsburg auch spürbar. Die Anzahl der im 1. Halbjahr 2020 erteilten Baugenehmigungen bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres, eine Differenzierung nach Einfamilienhäusern, Wohnungen oder gewerblichen Vorhaben ist derzeit allerdings nicht möglich. Sicher ist, dass der Geschosswohnungsbau einen breiten Raum einnimmt und das Landratsamt deshalb davon ausgeht, dass mindestens genauso viele Wohnungen gebaut werden können wie 2019, tendenziell eher mehr. Außerdem besteht aus dem 1. Halbjahr noch ein gewisser Überhang von noch anstehenden Baugenehmigungen, so dass für 2020 damit gerechnet werden kann, dass bis zum Jahresende 2020 mehr Baugenehmigungen erteilt werden als 2019. Das Landratsamt Ludwigsburg rechnet mit ca. 900 Baugenehmigungen, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen. Baugenehmigungen von Städten oder Gemeinden im Landkreis Ludwigsburg, die keine eigene Baurechtszuständigkeit haben, sind hierbei nicht berücksichtigt.

POLITISCHE INITIATIVEN

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 unter anderem investive Impulse für den Wohnungsbau wie die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, das Baukindergeld, Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau, eine erhöhte Wohnungsbauprämie sowie altersgerechte Umbauten, Einbruchsicherung und gemeinschaftliches Wohnen. Alle zentralen Beschlüsse des Wohnungsgipfels sind mittlerweile umgesetzt, so das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) im Juni 2020. Die detaillierten Entscheidungen und Beschlüsse finden Interessenten ebenfalls in diversen Quellen des BMI.

Ob aber die zahlreichen Maßnahmen den gewünschten Effekt bringen, wird sich noch zeigen. Nach Meinung von Experten kann eine Entspannung am Wohnungsmarkt nur von Maßnahmen

erwartet werden, die zur Verbesserung des Angebots von Baugrund, Bauleistungen und damit Wohnungen beitragen.

Novellierung des WEG-Rechtes

Unter anderem wurde auch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen und soll zum 1. Dezember 2020 in Kraft treten. Das modifizierte Wohneigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) gibt Eigentümergemeinschaften mehr Verantwortung und Pflichten. Durch die Reduzierung der erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse werden energetische Sanierungen leichter möglich. So sollen bei Sanierungsmaßnahmen nur dann alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde und auch nur dann, wenn die bauliche Veränderung nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.
Der Einbau von E-Ladestationen, barrierefreie Ein- und Umbauten und Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie eines Glasfaseranschlusses können Eigentümer künftig ohne Beschluss der WEG auf eigene Kosten durchführen.

Insgesamt festigt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz Rechte und Pflichten der Gemeinschaft, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Im Rechtsverkehr wird die Gemeinschaft fortan nur noch durch den Verwalter vertreten, was mehr Rechtssicherheit für Eigentümer aber auch für externe Dienstleister bringen wird.

Verteilung der Maklerprovision wird neu geregelt

Zum 23. Dezember 2020 tritt das neue Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser für Verbraucher in Kraft. Durch die Aufnahme der neuen §§ 656a bis 656d in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) werden neue Regelungen für die Verteilung der Maklerprovision beim Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen eingeführt.

Demnach ist es künftig nicht mehr möglich, die Maklerprovision nur einem Vertragspartner in Rechnung zu stellen. Der Beschluss zielt darauf ab, durch bundesweit einheitliche und verbindliche Regelungen die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser zu erhöhen. Unter anderem soll verhindert werden, dass Maklergebühren, die vom Verkäufer verursacht wurden und vor allem in seinem

Interesse angefallen sind, im Kaufvertrag vollständig oder zu einem überwiegenden Teil dem Käufer berechnet werden. Dadurch sollen private Käufer von Wohnimmobilien von Nebenkosten entlastet und somit die Bildung von Wohneigentum erleichtert werden. Bei geplanten Immobilienverkäufen stellt sich für die Verkäufer also die Frage, ob es wirtschaftlicher sein könnte, noch die alte Rechtslage zu nutzen, so Raab.

Wird der Makler aufgrund zweier Maklerverträge sowohl für den Käufer, als auch für den Verkäufer tätig, kann er eine Vergütung künftig nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Sobald der Makler mit einer Partei vereinbart, für diese unentgeltlich tätig zu werden, kann er auch von der anderen Partei keine Provision verlangen. Wenn nur eine Partei den Makler beauftragt, muss diese die Maklervergütung alleine bezahlen. Vereinbarungen mit dem Ziel, die Kosten an die andere Partei weiterzureichen, sind nur wirksam, wenn die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Provision ausmachen. Außerdem ist der Käufer erst zur Zahlung verpflichtet, wenn der Verkäufer nachweist, dass er seinen Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat.

Landkreis und Stadt Ludwigsburg – Augenmerk auf bezahlbaren Wohnraum

Auch im Landkreis Ludwigsburg liegt das Augenmerk auf dem Thema bezahlbarer Wohnraum. So hat Landrat Dietmar Allgaier schon bei seinem Amtsantritt verlauten lassen, sich für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einzusetzen. Erst kürzlich hat er Kommunen, Gemeinderäte und Fachleute zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um ihnen Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wie das Thema angegangen werden kann. Beispielsweise könne man, wenn ein Bebauungsplan neu entwickelt werde, festschreiben, dass ein festgelegter Anteil öffentlich geförderter Wohnraum bereitgestellt werden soll. Die Gemeinde habe da Handlungsmöglichkeiten, vor allem bei neuen Bebauungsplänen, erklärte Allgaier. Und dies sei nur eine Möglichkeit von vielen, um dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu begegnen.

Ludwigsburgs Oberbürgermeister, Dr. Matthias Knecht, sieht einen Schwerpunkt seiner Tätigkeit ebenfalls in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zeigt sich dabei auch offen für neue Wohnkonzepte und Wohnmodelle.

Der politische Wille, in den Kommunen im Landkreis Ludwigsburg bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist vorhanden. „Das Problem, dass Immobilienpreise im Kreis teilweise ein Niveau erreicht haben, das für Familien mit mittlerem Einkommen nicht mehr darstellbar ist, ist als

zunehmender Standortnachteil erkannt“, erklärt Raab. Eine prosperierende Stadt und ein wirtschaftsstarker Landkreis müssen auch diesen Einkommensgruppen Wohnraum bereitstellen, wollen sie in Zukunft erfolgreich sein.

Stadt Ludwigsburg schafft Wohnraum

„Die Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen ist in Ludwigsburg weiterhin höher als das Angebot“, sagte Christopher Gentzcke, Abteilungsdirektor ImmobilienCenter der Kreissparkasse Ludwigsburg. Einige größere geplante Bauvorhaben seien allerdings in Planung:

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) hat mit der Revitalisierung von Grünbühl bereits begonnen. In fünf Bauabschnitten sollen in den nächsten 8 – 10 Jahren insgesamt 420 Einheiten entstehen. Der 1. Bauabschnitt mit 107 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 86 Stellplätzen und einer Kindertagesstätte für 110 Kinder, soll im Sommer 2022 fertiggestellt werden. Ein weiteres Wohnquartier mit 160 Wohnungen, einer Tiefgarage mit über 200 Stellplätzen und einer Kindertagesstätte, wird in der ehemaligen Jägerhofkaserne durch die WBL realisiert. Mit der Fertigstellung rechnet die WBL Ende 2023.

Auch in der Weststadt erfolgt die Aufwertung einer Brachfläche. In der Nähe des Bahnhofes entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten.

Im Stadtteil Neckarweihingen entstehen im Baugebiet „Schauinsland“ Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Die Stadt Ludwigsburg hat Grundstücke für die Schaffung von Wohnraum an Bauträger verkauft. Aktuell sind die neuen Grundstückseigentümer in der Planungsphase für die Baugesuchserstellung. Nach der Baufertigstellung werden Reihenhäuser und Miet- sowie Eigentumswohnungen in vielfältigen Größen entstehen, die den unterschiedlichen Anforderungen am Wohnungsmarkt gerecht werden.

Mit dem Fuchshof möchte die Stadt Ludwigsburg neue Wege gehen und die Verkehrswende voranbringen. Für das acht Hektar große Wohngebiet wurde von einem Team mit Stadtplanern ein ambitioniertes Konzept entwickelt. Im Dezember wurde 2019 die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gelegt. Der Entwurfsbeschluss ist für das 4. Quartal 2020 geplant.

„Wenn neben den wenigen größeren Bauvorhaben auch die vielen kleineren realisiert werden, wäre das für Ludwigsburg eine positive Entwicklung“, so Christopher Gentzcke.

MARKTPREISENTWICKLUNG

Preisentwicklungen im wohnwirtschaftlichen Bereich

Wie bereits erwähnt, sind die Immobilienpreise im wohnwirtschaftlichen Bereich stabil. Auch der Gutachterausschuss der Stadt Ludwigsburg hat bei der Vorstellung des Grundstücksmarktberichtes im August dieses Jahres prognostiziert, dass sich die Folgen des Virus ggf. erst im Jahr 2021 abzeichnen werden. Nach Angaben des Gutachterausschusses lag 2019 der höchste Quadratmeterpreis für Wohneigentum bei 7.996 Euro. Im Schnitt lag der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung bei 5.700 Euro. Da in den letzten Jahren keine größeren Neubaugebiete und nicht viele Grundstücke verkauft wurden, stiegen nach Aussage des Gutachterausschusses die Bodenpreise zwischen 2014 und 2019 um 34 Prozent, die Wohnungspreise sogar um 61 Prozent.

Die Finanzierungskosten sind im langjährigen Vergleich weiterhin 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 bieten Stabilität. „Sachwerte und somit auch Immobilien waren und sind die Investmentprodukte, die Anlegern zinsunabhängige, laufende Erträge in einer Niedrigzinsphase bieten können“, sagte Gentzcke.

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 trotz der aktuellen Lage 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 auch im Jahr 2020 leicht angezogen“, erläutert Gentzcke.

Steigende Mietpreise haben Immobilienkäufe zur Folge

Die Mietpreise für Wohnungen und Häuser im Landkreis Ludwigsburg sind auch im Jahr 2020 weiter gestiegen. So liegen die Quadratmetermieten nach Informationen von Immobilienscout24 im Kreis zwischen 5,50 Euro und 13,50 Euro, abhängig von Baujahr und Größe einer Wohnung. In den begehrten Städten und Gemeinden reichen die Ausschläge auch bis jenseits von 15 Euro. 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. Das stabilisiert zusätzlich die Immobilienmarktentwicklung.

Die Entscheidung zum Immobilienkauf wird ebenfalls positiv beeinflusst, bezieht man zusätzlich die Preissteigerungen der Immobilienpreise in seine Überlegungen mit ein. Auch wenn diese nur noch moderat sind, steigen sie ebenso wie die Mieten. Legt man jetzt noch die aktuellen Guthabenverzinsungen zugrunde, wird schnell klar, dass in nahezu allen Szenarien der Käufer dem Mieter im Sinne der Vermögensentwicklung überlegen ist. 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.

Bei einem angenommenen Kaufpreis einer Immobilie von 400.000 Euro und den marktüblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar und Makler (ca. 12 Prozent) ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 448.000 Euro. Mit einem Eigenkapitaleinsatz von rund 20 Prozent verbleibt somit ein Finanzierungsbedarf von ca. 358.000 Euro. Die monatliche Kreditrate beträgt in diesem Beispiel für Zins und Tilgung ca. 895 Euro.

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 Gentzcke.

Dynamik der Immobilienpreise hat nachgelassen

Aufgrund der Corona-Pandemie und des aktuellen Preisniveaus 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 Kurve der Preissteigerungen flacht ab. Die Kaufpreise von Neubauten sind 2020 dennoch um durchschnittlich ca. 3 – 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Selbstverständlich gibt es jedoch lokal deutliche Unterschiede“, sagt Gentzcke. 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 Ludwigsburg kann man außerdem festhalten, dass auch die ländlichen Regionen beim Preisniveau trotz der Corona-Pandemie in den vergangenen Monaten aufgeholt haben.

PREISSPIEGEL UND BAUGEBIETE IM LANDKREIS

Bestandsimmobilien gefragt

Altersschwerpunkte sind bei den Kaufinteressenten nicht erkennbar, der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ ist generationenübergreifend. Die Nachfrage nach Bestandsobjekten im Kreis ist daher groß. Je nach Kommune, Lage, Alter und dem energetischen Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 1.350 Euro/m² und 5.500 Euro/m², für Reihenhäuser zwischen 210.000 und 690.000 Euro. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 240.000 Euro und 840.000 Euro. Bis zu 1.500.000 Euro 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 180 Euro/m² und 1.400 Euro/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 Gentzcke.

Angebotene Neubauobjekte

Die Preisspanne liegt momentan bei Neubauten in großen Städten im Kreis Ludwigsburg für Eigentumswohnungen zwischen 4.200 Euro/m² und 6.900 Euro/m². In kleineren sowie mittleren Städten und Gemeinden bei 3.300 Euro/m² bis 5.600 Euro/m². Reihenhäuser in den größeren Städten erzielten zwischen 500.000 Euro und 780.000 Euro. In kleineren Kommunen bewegten sich die Preise in diesem Segment zwischen 380.000 Euro und 580.000 Euro. Für Doppelhaushälften wurden Preise ab 400.000 Euro bis 900.000 Euro erzielt, so Gentzcke.

GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Bedarf gedämpft, Angebot gering

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist nach dem Lockdown aufgrund Corona im Landkreis Ludwigsburg insgesamt deutlich schwächer. Ausgenommen hiervon sind rentable Renditeobjekte sowie Produktions- und Lagerhallen mittlerer Größe für den Eigennutzer. Wichtiger denn je ist eine verkehrsgünstige Anbindung auch an den ÖPNV und eine gute Infrastruktur, doch hier ist das Angebot weiterhin sehr gering.

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen im Ludwigsburger Stadtkern stagnieren größtenteils und sind in Nebenlagen auch teilweise rückläufig. Insbesondere in kleineren Gemeinden im Landkreis gibt es Leerstände. Dies spiegelt sich auch bei der Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen wieder.

Die Wirkungsketten der Coronakrise auf verschiedene Nutzer/Mieter von Büroimmobilien sind deutlich komplexer. Das Thema Kurzarbeit und die damit verbundene Homeoffice-Tätigkeit vieler Mitarbeiter bringt bedingt Veränderungen im Büromarkt mit sich. Das Angebot und die Nachfrage nach Büro-/Verwaltungsflächen ist im gesamten Landkreis auf einem sehr niedrigen Niveau. Welche Auswirkungen Homeoffice, Abstands- und Hygieneregeln netto auf die künftigen Anforderungen und den Bedarf an Büroflächen haben bleibt abzuwarten.

Die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis Ludwigsburg sind seit 2019 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/m² und

15 Euro/m² 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 weiterhin zwischen 3,00 Euro/m² und 6,00 Euro/m².

An gewerblichen Immobilien vermittelte die Kreissparkasse Ludwigsburg bis Ende September 20 Objekte, der dabei erzielte Umsatz beläuft sich auf 26 Millionen Euro. Darin enthalten sind die Immobilienobjekte des Geschäftsfeldes „Großinvestoren", das die Kreissparkasse seit 2016 betreibt. „Da das dritte und vierte Quartal 2020 erfolgreich sein wird, werden wir auch im Bereich der Gewerbeimmobilien im laufenden Geschäftsjahr ein gutes Ergebnis erzielen", sagte Gentzcke.

Bausparen und Baufinanzierung

Von Januar bis Ende September 2020 wurde ein Bausparvolumen von 191 Mio. Euro erreicht. Damit ist das Bauspargeschäft weiterhin auf Erfolgskurs. Erfreulich ist, dass die Stiftung Warentest den neuen LBS-Bauspartarif für junge Leute als den besten Bauspartarif für diese Zielgruppe bewertet hat (Finanztest 08/2020). Auch der Gesetzgeber hat mit den Verbesserungen der Wohnungsbauprämie ab dem Sparjahr 2021 die Bedeutung des Bausparens bestätigt. Bausparen soll auch weiterhin fester Bestandteil bei der Bildung von Eigenkapital zur Immobilienfinanzierung bleiben.

Im bisherigen Geschäftsjahr 2020 betrug die Summe der Baufinanzierungen für die Kreissparkasse Ludwigsburg rund 420 Mio. Euro. Der Bestand an Wohnbaufinanzierungen für das Gesamthaus liegt Ende September bei rund 3,4 Mrd. Euro.

Immobilienerwerb und Baufinanzierung zählen in der Regel zu den wichtigsten Lebensentscheidungen für die Kunden. Hier geht es neben attraktiven Konditionen um Vertrauen zum Finanzierungspartner. Wir bieten unseren Kunden beides und stehen für die komplette Kreditlaufzeit an seiner Seite. Dies hat sich besonders in der Corona-Krise bewährt: Wenn einmal etwas Unerwartetes passiert, kann ihnen ein Kreditvermittler zum Beispiel keine Tilgungsaussetzung anbieten - wir können das und konnten so in den letzten Monaten über 1.000 Kunden Sicherheit geben. Und in solchen Situationen spüren unsere Kunden ganz besonders, wie vorteilhaft die Kreissparkasse vor Ort und ihr persönlicher Berater sind.

„Wir haben weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baufinanzierungen. Mit diesem interessanten Geschäftsfeld verfolgen wir eine klare Wachstumsstrategie. Die Sparkasse bietet je nach Bedarf verschiedene Lösungen an: von der schnellen, unkomplizierten Lösung für z.B. die neue Photovoltaikanlage bis zur hoch individuellen Finanzierung unter Berücksichtigung von Verbundpartnerlösungen und öffentlichen Fördermitteln. Gerade Nachhaltigkeit und ‚grünes Bauen' stellen für uns wachsende Geschäftsfelder dar," erklärt Gentzcke.

Vermittlungen und Verkaufsvolumen - Gesamtzahlen 2020

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

Mit der Immobilienvermittlung wurde bis Ende September 2020 ein Umsatz von rund 104 Millionen Euro erzielt, davon entfallen 78 Millionen Euro auf den Bereich Wohnen und ca. 26 Millionen Euro auf die Bereiche Gewerbe und Großinvestoren.

„Was die Anzahl der vermittelten Objekte betrifft, werden wir auch für 2020 das gute Vorjahresergebnis ausbauen. Beim Volumen der verkauften Objekte rechnen wir sogar mit einer Steigerung", sagte Gentzcke. „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 Gentzcke weiter.

AUSBLICK 2021

Die weitere Entwicklung und die Dauer der Erholung der Wirtschaft ist entscheidend für den Immobiliensektor im Kreis Ludwigsburg. Insbesondere die Automobilindustrie spielt hier eine entscheidende Rolle. „Kurzfristig kann durch geringere Beschäftigung oder geringeres Einkommen die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern sinken. Mittelfristig sehen wir die Nachfrage immer noch höher als das Angebot, wobei die Nachfrage sowohl von Kapitalanlegern als auch von Eigennutzern getragen wird", erklärt Vorstandsmitglied Raab.

Die Kreissparkasse Ludwigsburg erwartet für das kommende Jahr am Markt für Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg stabile Verhältnisse. Übertriebene Kaufpreis- und Mietphanta-

sien gehörten allerdings der Vergangenheit an. „Diese ‚Normalisierung' ist nicht negativ, sondern die lange erwartete Marktberuhigung, welche durch Corona beschleunigt wurde", so Raab. Marktgängige Objekte in sehr guten und guten Lagen erfreuten sich unverändert einer hohen Nachfrage. Bei Liebhaberobjekten oder Objekten in „B-Lagen" erwartet die Kreissparkasse mehr Zurückhaltung und längere Vermarktungszeiträume.

Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region übersteigt deutlich das Angebot. Der Mangel an Grundstücken, Lager-/Logistik- und Produktionsflächen kann in den nächsten Jahren spürbar negative Folgen für das industrielle Wachstum sowie für den Bestand der regionalen Industriebasis im Landkreis haben. „Stimmen Lage, Verkehrsanbindung und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, finden diese Flächen zeitnah ihre Käufer bzw. Mieter", erläutert Raab.

„Die Vermarktung von Einzelhandelsflächen ist eine Herausforderung – teilweise gibt es hier lange Leerstände insbesondere in kleinen Kommunen. Der Online-Handel und veränderte Flächenanforderungen hinterlassen hier deutliche Spuren. Corona befeuert diesen Missstand", bilanzierte 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: „Corona konnte die Nachfrage nach Wohnimmobilien nur kurzfristig beeinflussen – bei unverändert geringem Angebot. Preise und Mieten sind stabil. An der generellen Marktsituation wird sich auch zukünftig so schnell nichts ändern, da der Wunsch nach Eigentum bestehen bleiben wird und das Bevölkerungswachstum im Landkreis Ludwigsburg weiter anhält", erklärt Raab. „Die derzeitige Zinssituation und die fehlenden attraktiven Anlagealternativen veranlassen viele Menschen nach wie vor zum Immobilienerwerb." Und hier seien die Immobilienprofis des ImmobilienCenters der Kreissparkasse Ludwigsburg immer der richtige Ansprechpartner – für Verkäufer wie Käufer, für Wohn- wie Gewerbeimmobilien.

Kreissparkasse Ludwigsburg präsentiert Immobilienmarktbericht 2020: Vorstandsmitglied Thomas Raab (links) mit Christopher Gentzcke, Abteilungsdirektor ImmobilienCenter.