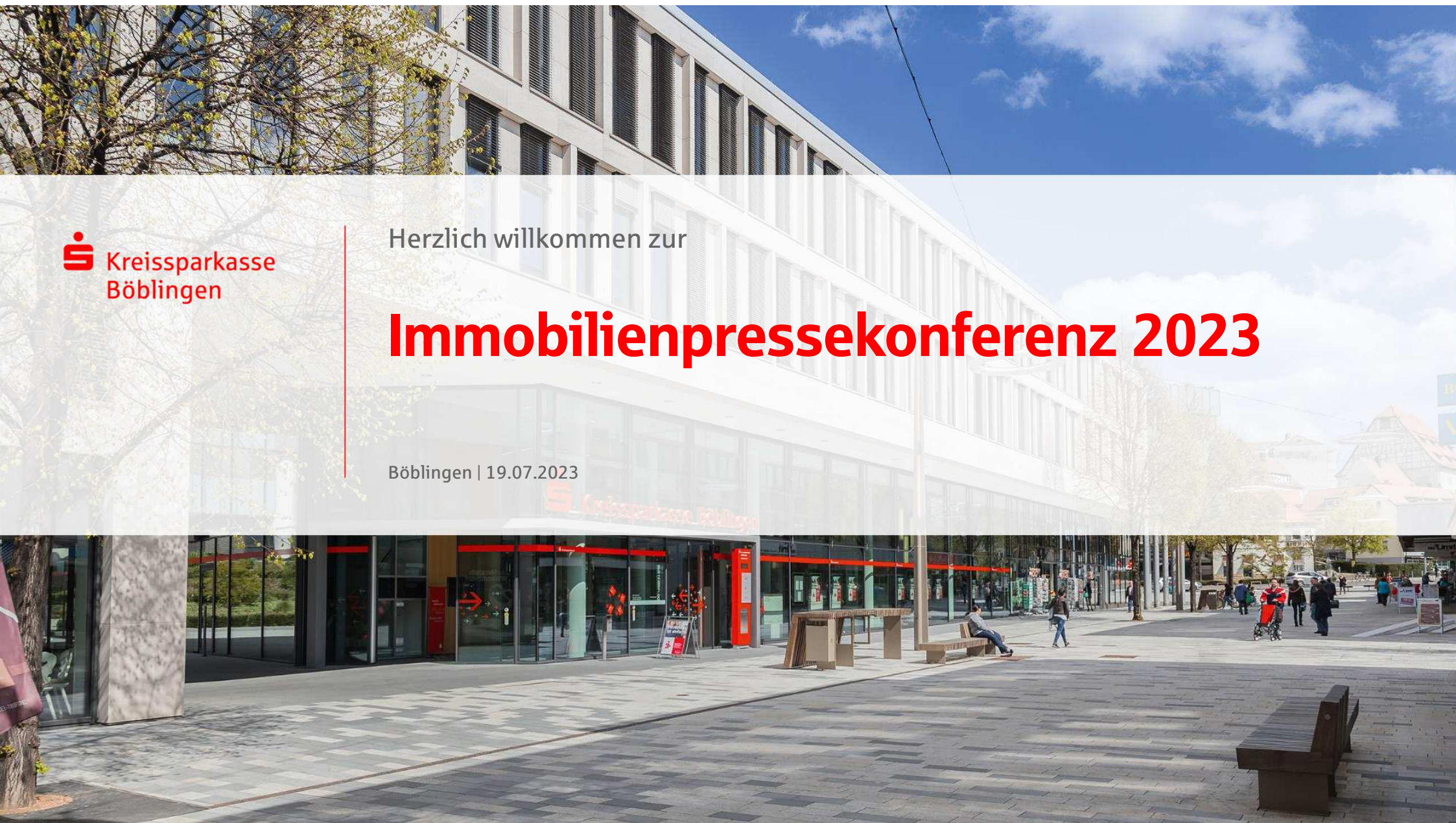




Herzlich willkommen zur

Immobilienpressekonferenz 2023

Böblingen | 19.07.2023



Die 3 Phasen am Immobilienmarkt

bis 30.06.2022



Immobilienmarkt
weiterhin im
Aufwind, steigende
Preise

bis 31.12.2022



Zinsentwicklung
lähmt
Immobilienmarkt

bis 30.06.2023



Immobilienmarkt in
„Findungsphase“
durch veränderte
Rahmenbedingung

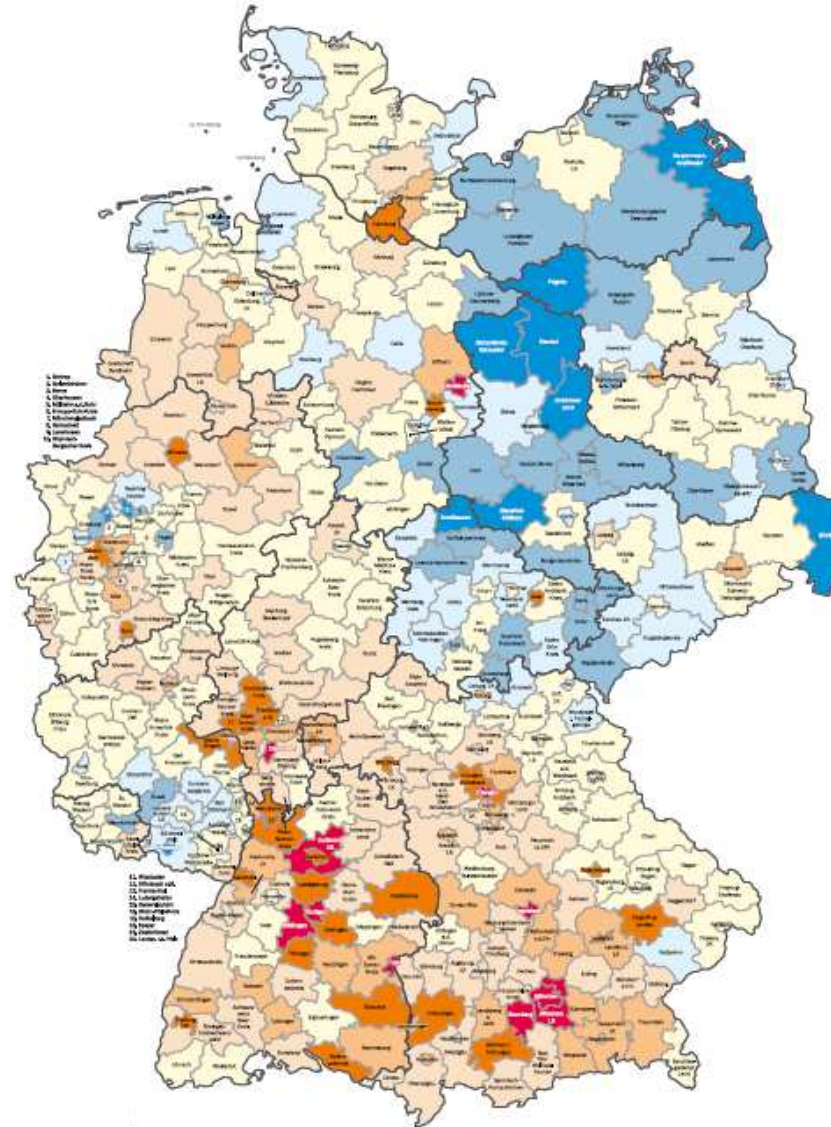
Beste Chancen

im Landkreis Böblingen

Regionen und ihre Zukunftschancen

Stadt/Kreis

1	beste Chancen
2	sehr hohe Chancen
3	hohe Chancen
4	leichte Chancen
5	ausgeglichene Chancen/Risiken
6	leichte Risiken
7	hohe Risiken
8	sehr hohe Risiken

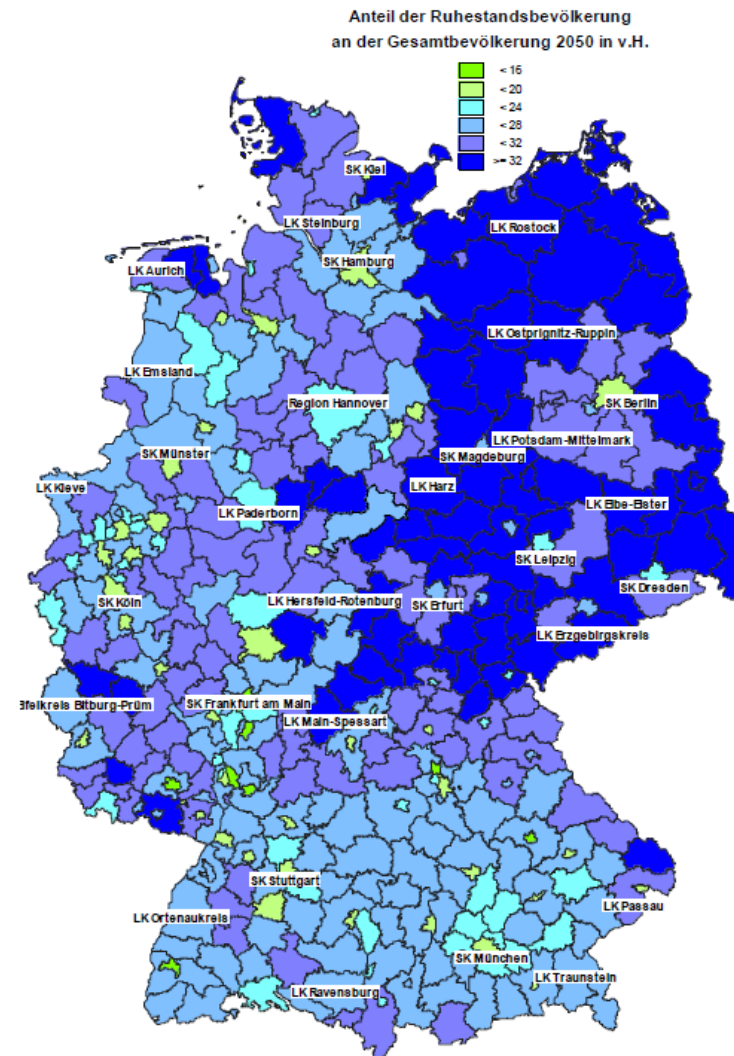


Quelle: Prognos,
Zukunftsatlas 2022

Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung
im Jahr 2050

Zunehmender Bedarf

an altersgerechten Wohnungen



Quelle: Pestel-Institut, „Wohnen im Alter“

Alternativ Bauen – Massivholzprojekt in Maichingen



Immobilienvermittlungen

		Stückzahlen			Umsatz in Mio. EUR (ohne Vermietungen)		
		01.06.23	31.12.22	01.06.22	01.06.23	31.12.22	01.06.22
Eigentumswohnungen							
	Neubau	8	44	33			
	Bestand	41	84	39			
Häuser							
	Neubau	0	2	1			
	Bestand	25	60	29			
Vermietungen		9	46	18			
Grundstücke		5	12	4			
Summe Wohnen		88	248	124	31,8	102,8	55,8
Gewerbe		16	38	12	30,6	22,3	3,6
Gesamt		104	286	136	62,4	125,1	59,4

Preisübersicht Bestandsimmobilien

Stand 30.06.2023

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser		Freistehende Häuser		Baugrundstücke	
	gebraucht €/m ²		gebraucht T€		gebraucht T€		gebraucht T€		€/m ²	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen Herrenberg Leonberg Sindelfingen	2.400	6.000	450	1.400	300	800	400 *)	2.500	500	1.500 **)
Aidlingen	2.300	3.800	450	750	400	700	280 *)	1.500	580	750
Bondorf	2.000	4.000	450	650	300 *)	550	200 *)	1.300	330	500
Ehningen	2.600	5.000	500	850	450	700	250 *)	1.700	1.000	1.200
Holzgerlingen	2.600	5.000	500	900	450 *)	750	250 *)	1.700	800	1.200
Schönaich	3.000	5.300	500	850	450	700	220 *)	1.700	800	1.100
Weil der Stadt	2.000	5.000 ***)	380 *)	850 ***)	290 *)	700 ***)	200 *)	1.600 ***)	550	800

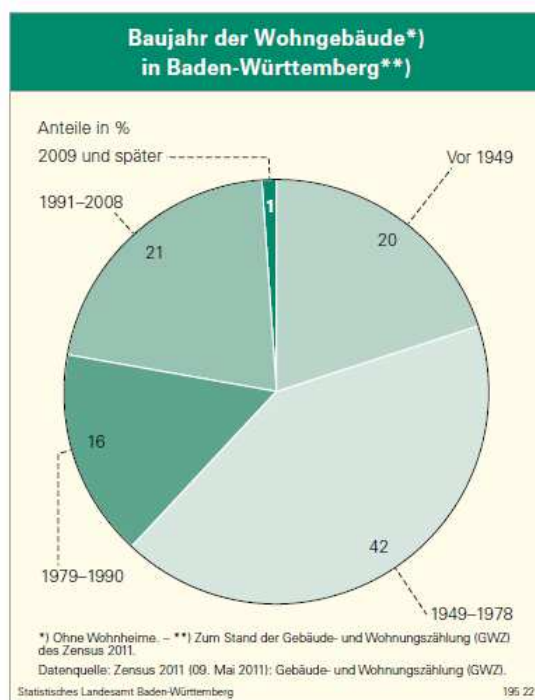
*) Häuser/Wohnungen mit sehr hohem Sanierungsaufwand. Oftmals nicht bewohnbar

***) Bauträger Mehrfamilienhaus je nach Bauausnutzung.

***) Neuere Baujahre, kein Renovierungsstau, modern, Top-Technik

Blick auf den Wohngebäudebestand

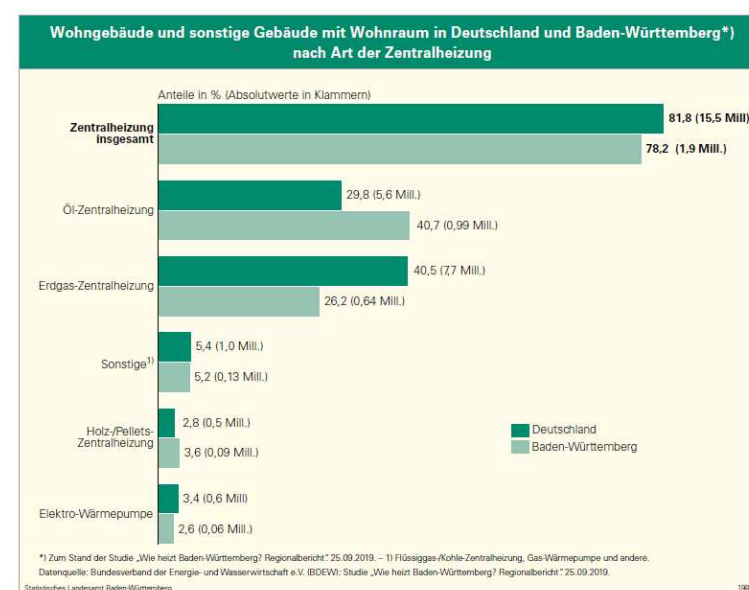
in Baden-Württemberg



Wohngebäude*) in Baden-Württemberg) nach Heizungsart**

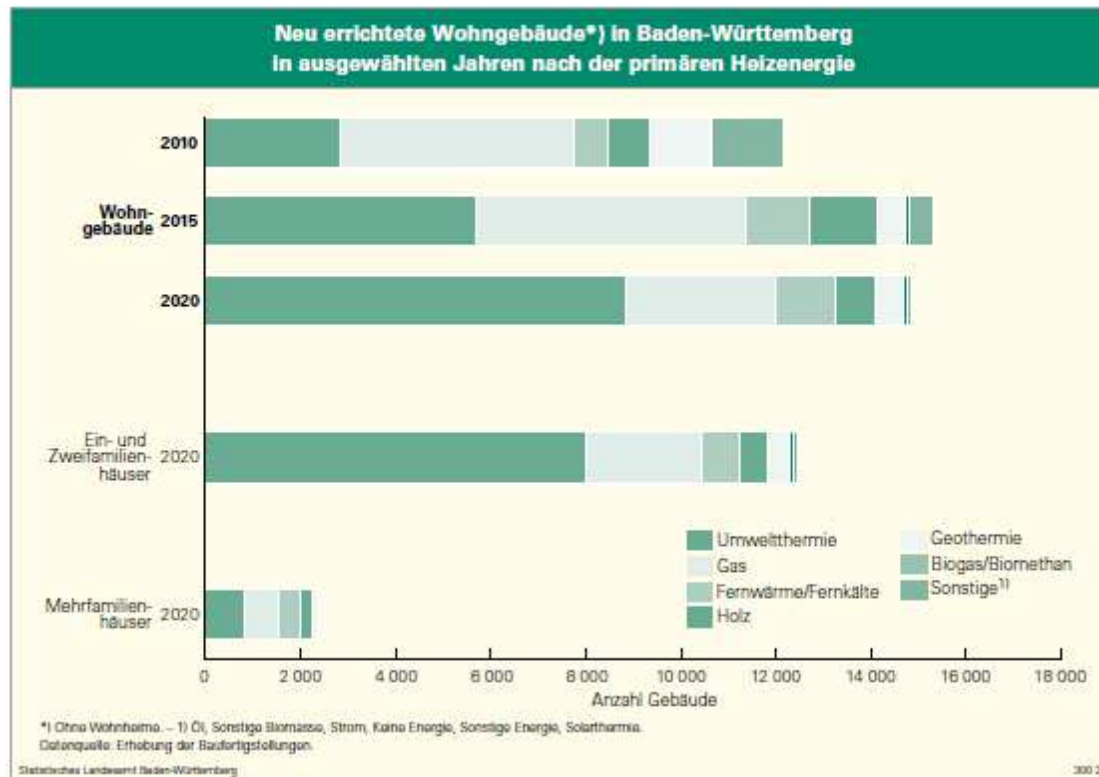
Heizungsart	Wohngebäude	Davon	
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Anteile in %			
Zentralheizung	78,9	80,7	71,1
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	12,1	12,8	8,8
Etagenheizung	4,5	2,7	12,2
Fernheizung (Fernwärme)	3,6	2,8	6,9
Blockheizung	0,6	0,5	0,8
Keine Heizung	0,4	0,5	0,1

*) Ohne Wohnheime. - **) Zum Stand der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2011.
Datenquelle: Zensus 2011 (09. Mai 2011): Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ).



Quelle: Gebäudereport 2022,
Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg

Klimafreundliche Heizenergie nimmt zu



Quelle: Gebäudereport 2022,
Ministerium für Umwelt, Klima und
Energiewirtschaft Baden-
Württemberg

Preisübersicht Neubauten

Stand 30.06.2023

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser	
	neu €/m ²		neu T€		neu T€	
	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen/ Sindelfingen	6.000	7.000*)	800	1.200*)	700	750*)
Leonberg	5.800	7.000*)	750	1.200*)	650	750*)
Herrenberg	5.800	7.000*)	750	1.200*)	650	750*)
Bondorf	5.000	5.500	550	600	600	650*)
Ehningen	5.000	6.500	650	800	650	700*)
Holzgerlingen	5.200	6.400	650	1.000*)	650	700*)
Schönaich	5.300	6.500	650	800	600	750*)
Weil der Stadt inkl. Merklingen	5.000	6.000	650	850*)	500	750*)

Speziell bei Neubauten sind die Preise vom Angebot und der Qualität abhängig.

*) Erzielbar nur noch in den Top-Lagen für besondere Objekte, hier vereinzelt auch darüber

Wohnwirtschaftliche Baugebiete im Kreis Böblingen

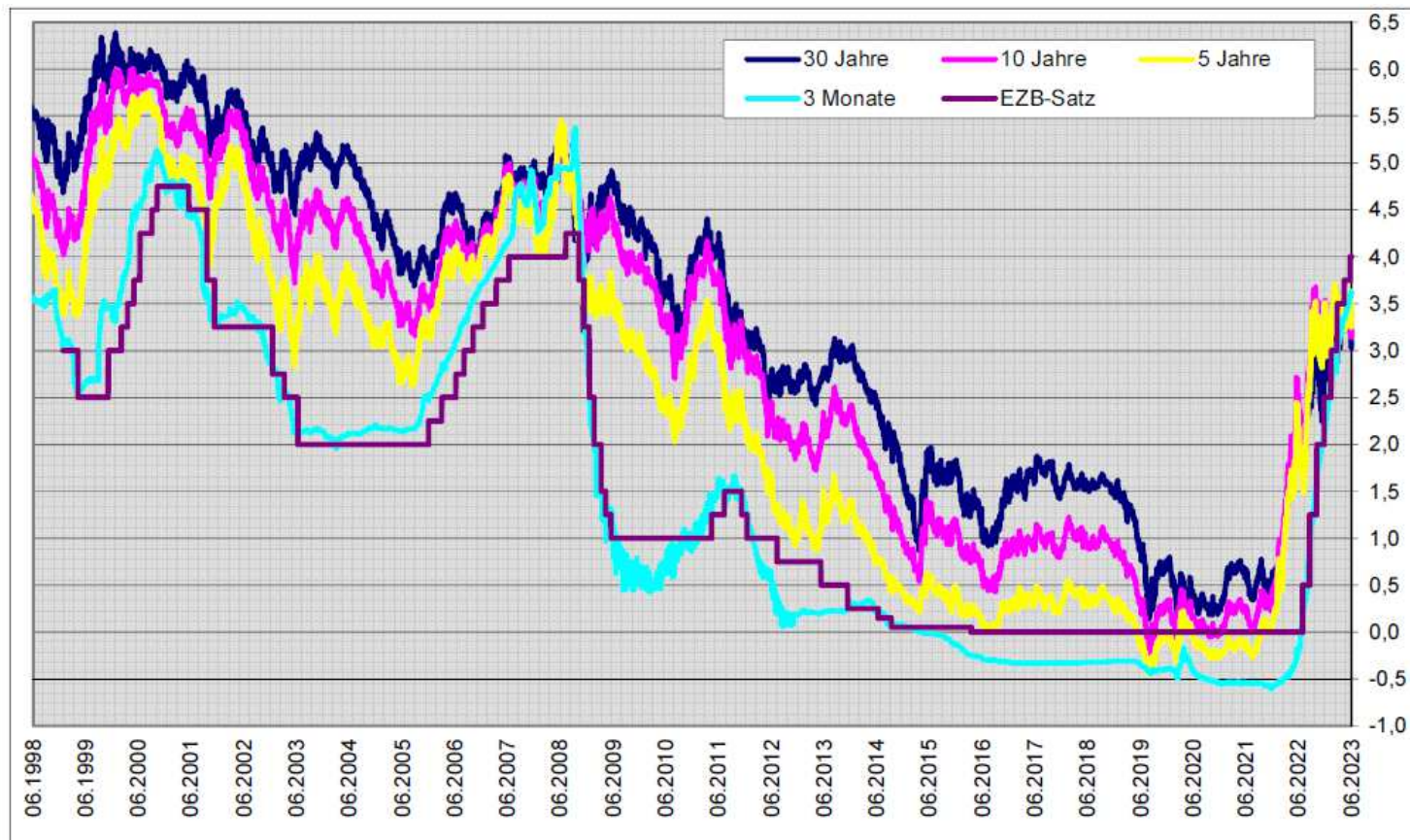
ohne innerstädtische Entwicklungsgebiete



Summe wohnwirtschaftliche
Baugebiete im Landkreis:
ca. 156 ha*

* Ohne Maichingen Mühlweg

Zinsentwicklung*



* Pfandbriefe KSK

Zunehmende Belastung durch Zinsanstieg

monatliche Ausgaben

Situation 2022		Situation 2023	
Kaufpreis brutto	100.000 €	Kaufpreis brutto	100.000 €
Zins	1,0%	Zins	3,8%
Tilgung	2,0%	Tilgung	2,0%
Jahresbelastung	3.000,00 €	Jahresbelastung	5.800,00 €
mtl. Belastung	250,00 €	mtl. Belastung	483,33 €

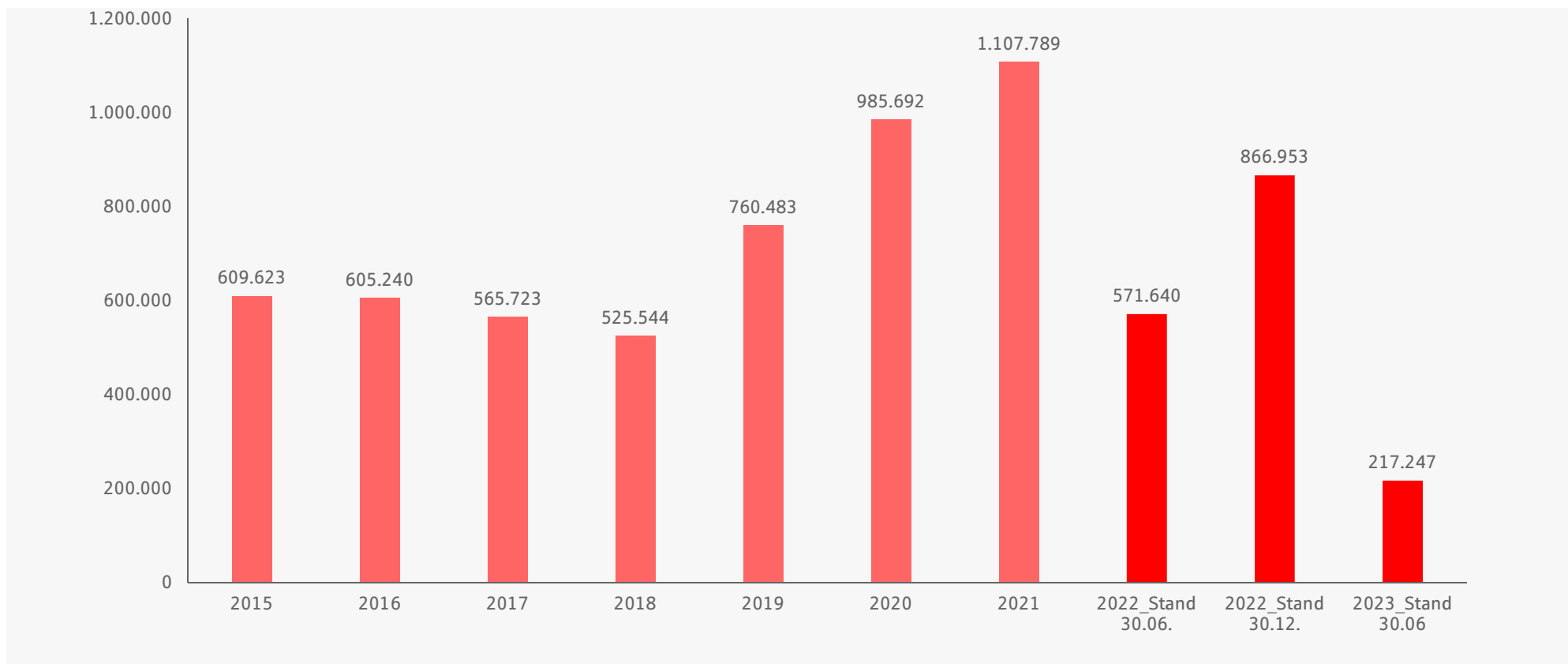
Mehrbelastung 233,33 Euro

Situation 2022		Situation 2023	
Kaufpreis brutto	750.000 €	Kaufpreis brutto	750.000 €
Zins	1,0%	Zins	3,8%
Tilgung	2,0%	Tilgung	2,0%
Jahresbelastung	22.500 €	Jahresbelastung	43.500 €
mtl. Belastung	1.875 €	mtl. Belastung	3.625 €

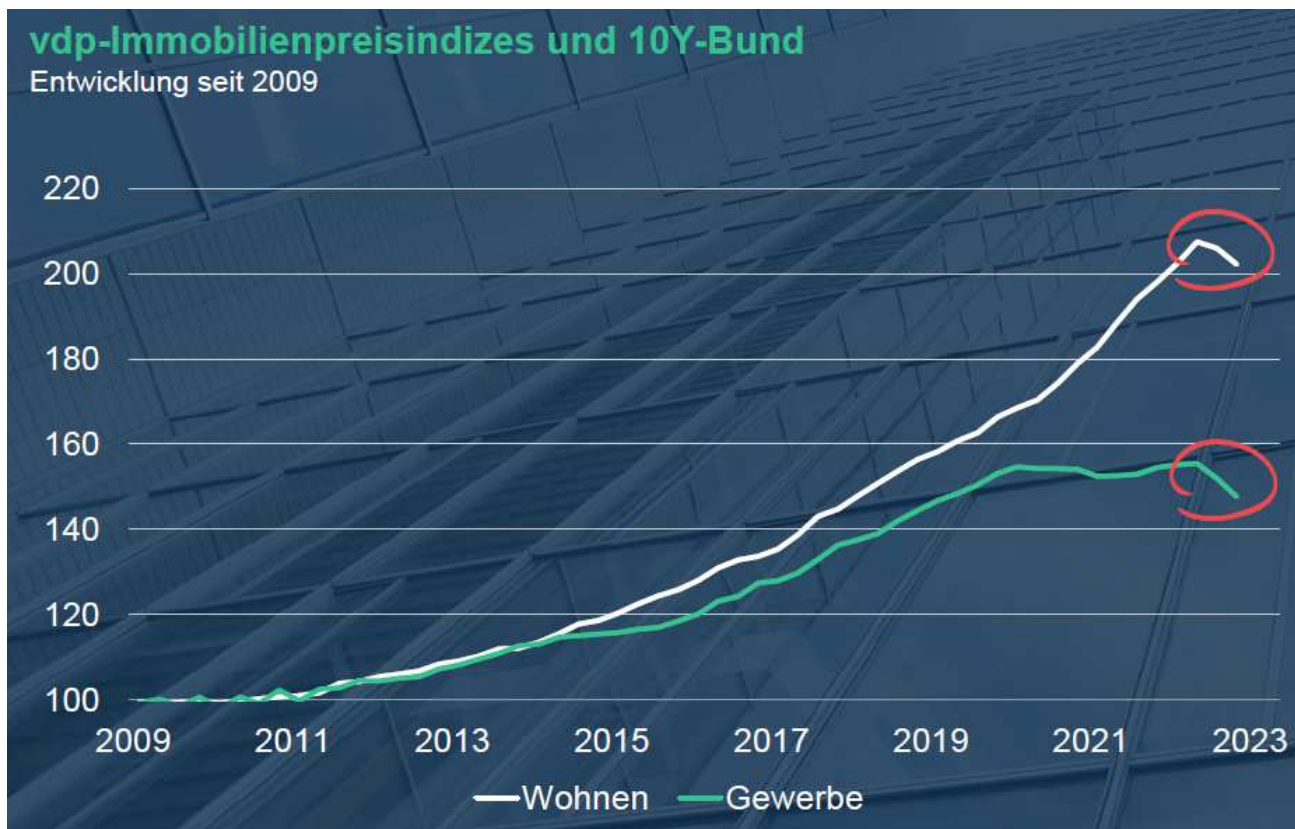
Mehrbelastung 1.750 Euro

Entwicklung des Baufinanzierungsvolumen

Neugeschäft Baufinanzierung in TEUR



Risiken am Immobilienmarkt nehmen zu



- Abwertungsdruck auf Immobilien durch steigende Zinsen erhöht
- Geringerer Bürobedarf durch Homeoffice

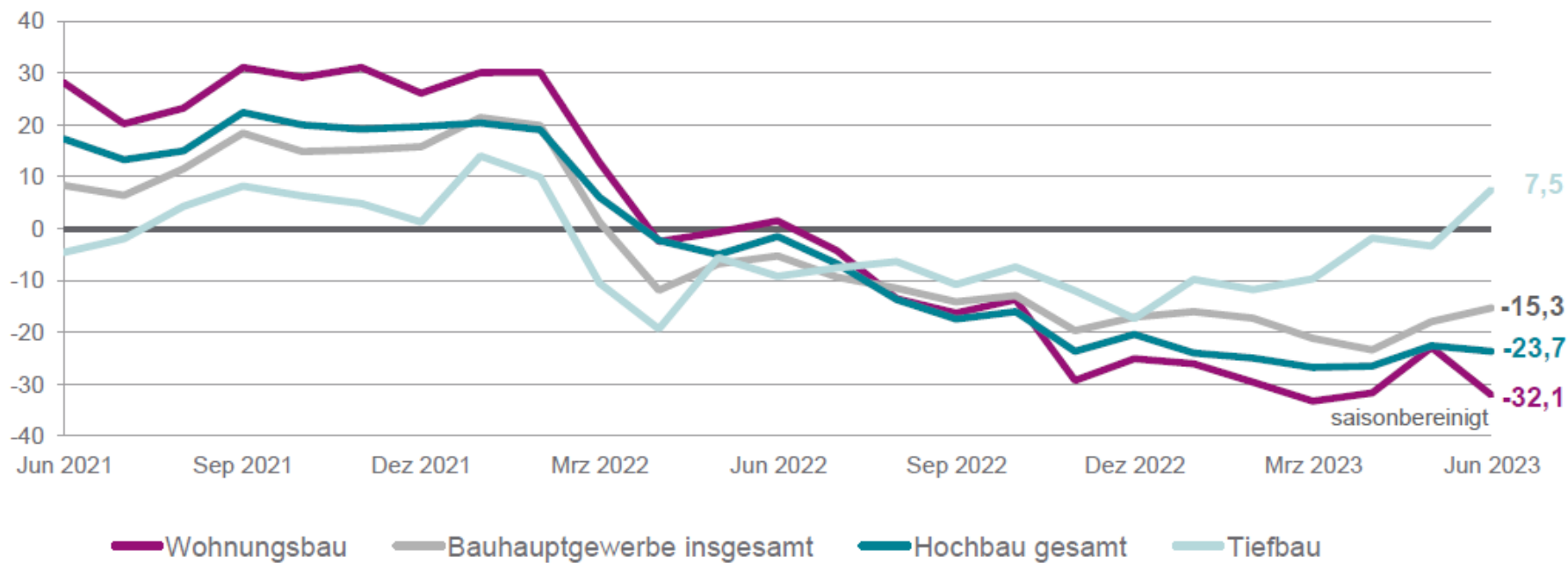
Quelle: LBBW

Vermietungen 2023

Stand 30.06.2023

Struktur	BB/Sifi	Hbg	Leo	Außerhalb des Landkreises	Gesamt
1-Zi.-Wohnungen	0	0	0	0	0
2 - 2 1/2-Zi.-Wohnungen	0	1	2	0	3
3 - 3 1/2-Zi.-Wohnungen	4	0	0	0	4
4 - 5 Zi.-Wohnungen	0	0	2	0	2
Gesamt Wohnungen	4	1	4	0	9
Häuser	0	0	0	0	0
Gesamt	4	1	4	0	9

Negatives Geschäftsklima im Wohnungsbau



Quelle: L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg, 2. Quartal 2023

Gewerbliche Immobilienvermittlungen

	Fläche in m ²			Umsatz in Mio. EUR		
	01.06.23	31.12.22	01.06.22	01.06.23	31.12.22	01.06.22
Büro- und Ladenflächen	1.810	9.568	1.961			
Firmenanwesen	-	5.152	-			
Hotel/Gastronomie	4.310	165	-			
Hallenflächen	706	13.866	2.043			
Grundstücke	10.865	826	-			
Summe	17.691	29.577	4.004			
	Anzahl					
Vermittelte Objekte	16	38	12	30,6	22,3	3,6

Gewerbliche Baugebiete im Kreis Böblingen

Baugebiete Kreis BB
Gewerbebebauung



Summe gewerbliche
Baugebiete im Landkreis:
ca. 78 ha

Aktuelle Lage

”

Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt entwickelt.

Oliver Braun, Vorstandsmitglied

“