



SPERRFRIST 17.07.2024 – 13.00 Uhr

Immobilienmarktbericht 2024

Wieder leichter Aufwind am Immobilienmarkt

Böblingen, 17. Juli 2024 – Die Stimmung am Immobilienmarkt zeigt sich seit Anfang des Jahres 2024 im Landkreis Böblingen positiver. Trotz fortbestehender Herausforderungen in der Wirtschaft – wie schwachen Nachfrageimpulsen, sinkenden Exportgeschäften, hohen Preisen und einem Mangel an Arbeitskräften – hat sich die Nachfrage im Bereich Gebrauchtimmobilen in unserer Region wieder etwas erholt, anders als im deutschlandweiten Vergleich. Bedingt durch die hohen Kaufpreise sehen immer mehr Menschen in Mietwohnungen die passendere Alternative.

1. Rahmenbedingungen, Trends und aktuelle Entwicklungen

Wissenschaftliche Studien bescheinigen dem Landkreis Böblingen immer wieder eine Spitzenposition: ob der viel zitierte Zukunftsatlas des Prognos-Instituts, der Innovationsindex des Statistischen Landesamts oder das Regionalranking des Instituts der Deutschen Wirtschaft. Auch dessen jüngste Aussagen weisen dem Kreis mit Rang 16 einen Spitzenplatz zu. Die Landeshauptstadt Stuttgart landet nur auf Rang 36. Doch dürfen diese Einschätzungen nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Unternehmen hier die wirtschaftlichen Herausforderungen hautnah zu spüren bekommen. Nach einem rückläufigen Jahr 2023 nahmen laut dem Statistischen Landesamt auch im 1. Quartal 2024 die Exporte in Baden-Württemberg für 7 der 10 wichtigsten Zielländer ab. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,1 %. Dementsprechend

schätzen in der Fröhsommer-Konjunkturumfrage der IHK nur noch rund 30 % der Betriebe ihre Lage als gut ein und geben zahlreiche Geschäftsrisiken an, die ihre Investitionstätigkeit hemmen.

„Seit Jahresanfang bemerken wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, dass die durch den Zinsanstieg ausgelöste Lähmung des Immobilienmarkts wieder nachgelassen hat. Die Investitionsbereitschaft ist wieder da. Die Menschen gehen davon aus, dass ein Abwarten keine verbesserten Konditionen bringen wird – weder beim Zinsniveau, noch den Bauleistungspreisen oder den energetischen Anforderungen“, fasst Kreissparkassen-Vorstandsvorsitzender Michael Fritz zusammen. „Um so wichtiger ist eine fachkundige Beratung, um die richtige Immobilie zu finden und diese auch passend zu finanzieren.“

1.1 Bautätigkeit und Immobilienerwerb im Kreis Böblingen

Ein verlässlicher Gradmesser für die Aktivität auf dem Immobilienmarkt sind die Einnahmen aus der **Grunderwerbsteuer**, die bei jedem notariellen Kaufvertrag erhoben wird. 2023 zeigte sich in Baden-Württemberg ein markanter Rückgang. Die Einnahmen sanken landesweit um 25 %, die Region Stuttgart war mit einem Minus von 27 % noch stärker betroffen. Der Landkreis Böblingen schnitt innerhalb der Region mit einem Rückgang von „nur“ 15 % noch am besten ab und erzielte Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Höhe von 33.459.000 Euro (2022: 39.376.000 Euro).

Dieser Rückgang ist ein klares Signal für die abgeschwächte Dynamik im Immobiliensektor bis Ende 2023. Investoren und Käufer zeigten aufgrund der hohen Kosten beim Immobilienerwerb, der gestiegenen Finanzierungskosten sowie der unsicheren wirtschaftlichen Lage mehr Zurückhaltung. Projekte wurden verzögert oder auf Eis gelegt. Dennoch erwies sich der Landkreis Böblingen

als relativ robust, was bereits auf eine stabilere Nachfrage und möglicherweise weniger drastische Preiskorrekturen hindeutet.

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Beurteilung des Immobilienmarktes sind die **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen**. Diese Indikatoren geben Aufschluss über die zukünftige Angebotslage und die Bereitschaft, in neue Wohnprojekte zu investieren. 2023 wurde in Baden-Württemberg eine deutliche Abnahme der genehmigten Bauvorhaben (einschließlich der Kenntnissgabeverfahren) registriert. Diese sank auf 28.328, was einen drastischen Rückgang im Vergleich zu 42.136 Genehmigungen im Jahr 2022 darstellt. Auch im Landkreis Böblingen war der Rückgang spürbar: 2023 wurden nur 820 Genehmigungen erteilt, während es 2022 noch 1.749 waren. Dies führt zu einer Reduktion des zukünftigen Wohnraumangebots und trägt bei anhaltender Nachfrage zu einer Verknappung und steigenden Preisen bei.

Trotz des Rückgangs bei den Baugenehmigungen zeigen die Baufertigstellungen ein gemischtes Bild. In Baden-Württemberg stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen leicht an: 37.247 im Jahr 2023 gegenüber 34.549 im Vorjahr. Diese Steigerung deutet darauf hin, dass Projekte, die bereits genehmigt waren, trotz der wirtschaftlichen Widrigkeiten abgeschlossen wurden. Im Landkreis Böblingen ist ein geringfügiger Anstieg zu verzeichnen. 2023 wurden 1.246 Wohnbauprojekte fertiggestellt nach 1.045 im Jahr 2022. Einige größere Projekte, die on hold gesetzt wurden, sind bisher noch nicht in die Statistik eingeflossen, könnten jedoch in den Folgejahren noch fertiggestellt werden. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass der Immobilienmarkt 2023 in einer Findungsphase war. Insbesondere der ohnehin schon angespannte Mietmarkt dürfte dies zu spüren bekommen.

Deutschlandweit gesehen hat die Bundesregierung ihr selbst gestecktes Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich erneut deutlich verfehlt. So wurde insgesamt ein Viertel weniger gebaut als vorgesehen. Auf der anderen Seite stehen in Deutschland rund 1,9 Millionen Wohnungen und damit 4,3 % leer, weil sie in weniger gefragten Regionen liegen. Teilweise geben aber auch Eigentümer diese nicht in den Markt.

1.2 Sozialer und bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt

Im Landkreis Böblingen und in vielen anderen Regionen Deutschlands ist das Angebot an sozialem und bezahlbarem Wohnraum nicht ausreichend, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu decken. Eine aktuelle Studie des Pestel-Instituts zeigt, dass in Deutschland mehr als 900.000 **Sozialwohnungen** fehlen, davon allein 206.000 in Baden-Württemberg.

Sozialwohnungen sind für Menschen mit geringem Einkommen entscheidend, da das Mietniveau staatlich reguliert ist. Diese Wohnungen unterliegen einer Sozialbindung, die Mietpreise unterhalb des Marktniveaus festlegt und somit für einkommensschwächere Haushalte erschwinglich bleiben.

In den vergangenen Jahren war die Zahl der Sozialwohnungen in Baden-Württemberg kontinuierlich rückläufig, bevor sie in den letzten beiden Jahren durch verstärkte Förderprogramme von Bund und Land wieder leicht anstieg. So wurden 2023 rund 2.600 neue Sozialwohnungen geschaffen. Dennoch fielen im gleichen Zeitraum etwa 1.300 Wohnungen aus der Sozialbindung, sodass der tatsächliche Nettozuwachs gering war. Der Gesamtanstieg um 2,5 % ist angesichts des großen Bedarfs eher ein Tropfen auf den heißen Stein und zeigt, dass die bestehenden Maßnahmen nicht ausreichen, um den anhaltenden Mangel nachhaltig zu beheben.

Im Landkreis Böblingen ist die Situation besonders angespannt. Die hohen Lebenshaltungskosten und die starke Nachfrage nach Wohnraum führen dazu, dass viele Menschen mit niedrigem Einkommen Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden. Die hohen Baukosten und die oft komplexen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau schrecken Investoren ab, statt signifikante Anreize für rentable Investments zu setzen.

Mit der Neugestaltung ihres Leonberger Direktionsareals leistet die Kreissparkasse auch einen Beitrag zu mehr sozialem Wohnraum. So entstehen dort auch vier Wohnhäuser mit insgesamt 71 Mietwohnungen, 25 % davon als sozial geförderter Wohnraum. „Diese dringend benötigten innerstädtischen Wohnungen zu schaffen, sehen wir als regionales Kreditinstitut als unsere soziale Aufgabe an“, sagt Michael Fritz.

Auch über den sozialen Wohnungsbau hinaus bleibt **bezahlbarer Wohnraum** ein großes Thema. Die Wohnungsknappheit und die steigenden Mietpreise machen es insbesondere für Geringverdiener und Familien mit niedrigem Einkommen schwer, angemessenen Wohnraum zu finden. „Wir als Kreissparkasse Böblingen unterstützen mit unseren Spezialisten gerne Investoren dabei, wirtschaftlich tragfähige und zugleich sozial verantwortliche Lösungen zu entwickeln“, so Michael Fritz.

1.3 Barrierefreier Wohnraum

Barrierefreier Wohnraum ist eine wesentliche Voraussetzung für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und für die Unabhängigkeit von Menschen mit Behinderungen, Senioren und Personen mit eingeschränkter Mobilität. Im Landkreis Böblingen und in vie-

len anderen Regionen wird dieser Bedarf nicht ausreichend gedeckt. Die demografische Entwicklung verstärkt den Druck auf den Wohnungsmarkt barrierefreie Wohnlösungen anzubieten.

Laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft fehlen bundesweit mindestens 2 Millionen altersgerechte Wohnungen. Die Mikrozensus-Daten aus dem Jahr 2022 zeigen, dass es in Deutschland über 3 Millionen Haushalte gibt, in denen mobilitätseingeschränkte Menschen leben. Besonders groß ist die Lücke in Thüringen, Hessen und Sachsen, während sich Baden-Württemberg im Mittelfeld befindet. Der Bedarf an barrierefreien Wohnmöglichkeiten wird durch die Alterung der Gesellschaft weiter zunehmen, insbesondere da die Generation der „Babyboomer“ in den kommenden Jahren in den Ruhestand geht.

Demgegenüber ist das Angebot an **betreutem Wohnen** nur an bestimmten Standorten zu gering. Die meisten Menschen ziehen es vor, so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung zu bleiben. Hinzukommt das hohe Preisniveau bei diesen Angeboten.

2. Wohnwirtschaftlicher Bereich

„Über 60% aller Investitionen in Deutschland gehen in den Bausektor und davon ca. 60 % in den Wohnungsbau, sowohl für den Neubau als auch für Modernisierung, Instandhaltung und Wohnwertverbesserung im Bestand. Die entsprechende Wertschöpfung der Wohnungs- und Bauwirtschaft ist gigantisch, an ihr hängen mehr als 3 Millionen Arbeitsplätze“, so die Autoren des Bauforschungsberichtes des Pestel Instituts mit dem Titel „So baut Deutschland – so wohnt Deutschland“. Diese Aussage verdeutlicht die zentrale Rolle des Bausektors für die deutsche Wirtschaft. Insbesondere der Wohnungsbau trägt erheblich zur wirtschaftlichen

Wertschöpfung bei und bietet Millionen von Menschen Arbeitsplätze. Für viele hat das eigene Zuhause, nicht zuletzt durch die Erfahrungen während der Coronazeit, erheblich an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig sind Wunsch und finanzielle Wirklichkeit nicht immer kompatibel.

Gestiegene Baupreise, hohe bürokratische Hürden, steigende Zinsen und akuter Personalmangel gepaart mit den globalen und lokalen Unsicherheiten drückten die Stimmung in der Baubranche deutlich. Das Ifo-Institut berichtete, dass der Geschäftsklima-Index bei den Wohnungsbauunternehmen im Dezember 2023 ein historisches Tief erreicht hatte und die Rufe nach staatlichen Anreizen lauter wurden, um Investoren zum Bauen zu ermutigen.

Seit dem Jahresanfang hellt sich die Stimmung am Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen wieder auf. Investoren, Bauherren aber auch private Immobilienkäufer und -verkäufer erkennen zunehmend, dass ein weiteres Abwarten keine Verbesserung der Rahmenbedingungen verspricht und dass das aktuelle Niveau der Baupreise und -bedingungen voraussichtlich bestehen bleiben wird. „Der erste Schock ist nun verdaut. Wer investieren will, der investiert jetzt. Diese Erkenntnis hat den Immobilienmarkt in Böblingen stabilisiert und zu einer Wiederaufnahme von Bauprojekten geführt“, so Immobilienvertriebsleiter Uwe Nageler.

Aktuell trifft weiterhin eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot. Insbesondere das insgesamt gute Lohnniveau, das durch Bonus- und Inflationsprämienzahlungen der Unternehmen nochmals gehoben wird, sorgt bei vielen für eine gute finanzielle Ausstattung. Hinzukommt eine große jährliche Anzahl von Erbschaften und Schenkungen – von den deutschlandweit rund jährlich rund 150.000 Stück entfallen auch viele auf die finanziell gut situierten Menschen im Landkreis Böblingen. Dies hat zur Folge,

dass die Preise wieder leicht anziehen, wenn auch stark objektabhängige Unterschiede festzustellen sind.

In anderen Regionen Deutschlands zeichnet sich teilweise ein anderes Bild ab. Hier ist die Unsicherheit weiterhin groß, viele Projekte sind noch in der Schwebe.

2.1 Bestandsimmobilien wieder gefragter

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland kämpft insgesamt gesehen bereits seit 6 Quartalen in Folge mit einer negativen Preisentwicklung. Auch im 1. Quartal 2024 sanken laut dem Statistischen Bundesamt die Preise erneut um 5,7 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Besonders deutlich sind die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den Top7-Metropolen, zu denen auch Stuttgart gehört.

Blickt man in die einzelnen Regionen, so zeigt sich ein heterogenes Bild. Während die Makler der Kreissparkasse im vergangenen Jahr noch einen Preisrückgang von rund 20 % bei Bestandsimmobilien beobachtet haben, ist dieser nun gestoppt. Positive Signale sind 2024 sichtbar „Der festgestellte Preisrückgang lag nicht nur an der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung der Lage, sondern auch an überhöhten Preisvorstellungen. Wir merken, dass auf der Verkäuferseite nun das Bewusstsein vorhanden ist, dass sie mit ihren Preisen insbesondere bei alten oder energetisch unsanierten Gebäuden runter müssen, um einen Käufer zu finden“, so Uwe Nagele. „Besonders gefragt sind kleinere Wohneinheiten, die auch eine Käuferschicht mit geringerem finanziellem Polster anspricht – eine Entwicklung, die wir bereits im vergangenen Jahr prognostiziert haben.“

Dem Markt Auftrieb verschafft hat auch, dass sich das Käuferinteresse wieder vermehrt zu Bestandsimmobilien hin verschoben hat, die bei der Kreissparkasse zum 30.6.2024 den größten Anteil der vermittelten Immobilien ausmachten – insgesamt 92 Objekte (30.6.2023: 66). Stark nachgefragt werden insbesondere energetisch gut sanierte und jüngere Bestandsimmobilien mit maximal 15 Jahren. Werden diese Immobilien angeboten, gibt es bereits wieder mehrere Interessenten für ein und dasselbe Objekt. Bei älteren Gebäuden hingegen ist häufig der Abriss wirtschaftlicher als eine aufwendige Sanierung, besonders wenn der energetische Zustand und die Raumaufteilung nicht den heutigen Anforderungen entsprechen. Dies führt dazu, dass die Preise für Grundstücke in der Nähe des Bodenrichtwertes liegen, der im Rahmen der Grundsteuerreform 2022 angepasst wurde und seitdem alle zwei Jahre von den Gutachterausschüssen neu festgelegt werden muss.

Eine entscheidende Herausforderung im Bestandssegment bleibt der Sanierungsstau: Rund 90 % der Bestandsgebäude in Baden-Württemberg wurden vor dem Jahr 2000 errichtet. Dies unterstreicht der Gebäudereport Baden-Württemberg. Die energetische Sanierung dieser älteren Immobilien ist oftmals aufwendig und kostspielig, was viele Käufer abschreckt. Die gestiegenen Energiepreise und die hohen Kosten für Handwerksleistungen erschweren die Situation zusätzlich. Zudem tragen die aktuellen und künftigen EU-Vorgaben zur CO₂-Reduktion bzw. -Bepreisung dazu bei, dass unsanierte Häuser in Zukunft noch teurer im Unterhalt werden.

Umso wichtiger ist die Nutzung aktueller staatlicher Fördermöglichkeiten, um die Attraktivität älterer Immobilien zu steigern, den Wohnkomfort zu erhöhen und die Kosten für notwendige energie-

tische Sanierungen zu senken. Investitionen in die Energieeffizienz senken die Betriebskosten und erhöhen den Wiederverkaufswert.

Je nach Kommune, Lage, Alter und energetischem Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 2.000 EUR/m² und 6.000 EUR/m², für Reihenhäuser zwischen 290.000 und 800.000 EUR. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 380.000 EUR und 1.200.000 EUR. Bis zu 2.500.000 EUR erzielten freistehende Einfamilienhäuser. Die Preisspanne für Bauland bewegte sich zwischen 480 EUR/m² und 1.100 EUR/m².

2.2 Neubau

Der Neubausektor im Landkreis Böblingen zeigt ein weiterhin hohes Preisniveau, das nur für eine kleinere Käuferschicht erschwinglich ist. Trotz der Marktbelegung und einer leichten Anpassung der Preise bleiben Neubauimmobilien für viele potenzielle Käufer außerhalb ihrer finanziellen Reichweite. Dies führt zu einer selektiveren Nachfrage und einer angespannten Verkaufssituation. Allerdings: Neu geplante Objekte entsprechen wieder mehr den Anforderungen des Marktes.

Die hohen Kosten für Neubauten resultieren aus einer Vielzahl von Faktoren. Die gestiegenen Baupreise, hohe Grundstückskosten – vor allem bei Grundstücken, die in den Jahren 2020 bis 2022 gekauft wurden – und die umfangreichen Anforderungen an die Energieeffizienz treiben die Preise. Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg sind die Preise für Bauleistungen im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,0 % gestiegen. Besonders stark erhöhten sich die Kosten für Verbau-, Abdichtungs- und Gerüstarbeiten. Demgegenüber sanken die

Preise für Beton- und Holzbauarbeiten leicht, was allerdings nur einen kleinen Teil der Gesamtkosten betrifft und den generellen Anstieg nicht vollständig ausgleichen konnte.

In einigen Fällen führen die hohen Kosten und Unsicherheiten zu Rückabwicklungen von Verträgen. Diese Objekte gehen zum Teil in den Vermietungsmarkt. Manche Wohnungen sind besser zu verkaufen, wenn das Gebäude bereits steht und die Immobilien nicht nur auf dem Papier „besichtigt“ werden kann.

Aufgrund der Attraktivität des Landkreises Böblingen lässt sich auch in den kleineren Städten und Kommunen im Landkreis weiterhin kaum ein Angebot unter 5.000 EUR/m² finden. In den Kreisstädten müssen Käufer mit 5.500 bis 6.500 EUR/m² bei Wohnungen rechnen. Gemeinden ohne S-Bahn-Anschluss sind preislich niedriger angesiedelt. Reihenhäuser in den größeren Städten erzielten zwischen 600.000 und 750.000 EUR. In kleineren Kommunen waren Objekte in diesem Segment ab 500.000 EUR im Angebot. Für Doppelhaushälften wurden Preise ab 500.000 bis 1.000.000 EUR erzielt.

3. Bauträger

Die Preisentwicklung und veränderte Nachfragesituation im Neubau führt dazu, dass viele Bauträger sich gezwungen sehen, die Kalkulationen ihrer Projekte neu zu überdenken – vor allem wenn die Projektplanung und damit auch die Kostenrechnung aus einer Phase mit Höchstpreisen stammt. Dies führt zu einer komplexen Preisstruktur, die Bauherren und Käufer gleichermaßen herausfordert. Projekte, die mit einer neuen Kalkulation in den Markt gehen, zeigen Tendenzen zu leicht sinkenden Preisen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Eine weitere Herausforderung ist die Zurückhaltung potenzieller Investoren und Projektträger, die auf



den Rückgang der Käuferschicht reagieren. Dies lässt die Anzahl der Bauaufträge deutlich zurückgehen. Gleichzeitig liegen geplante und noch nicht begonnenen Bauprojekte weiterhin auf Eis. Trotz der schwierigen Marktbedingungen blieb die von manchen befürchtete Insolvenzwelle im großen Stil aus, dennoch muss die Situation der Projektierer weiterhin als angespannt bezeichnet werden.

Angesichts der Lage haben Bauträger begonnen, neue Geschäftsmodelle zu entwickeln, um neue Einnahmequellen zu erschließen. Eine bemerkenswerte Anpassung ist der Übergang zu Komplett-sanierungen für Privatimmobilien. Dieses Modell bietet eine Alternative zu traditionellen Neubauprojekten und ermöglicht es Bauträgern, auf die gestiegene Nachfrage nach Sanierungen von Bestandsimmobilien zu reagieren.

„Wir sehen die Situation der Bauträger trotz der Herausforderungen insgesamt positiv, da weiterhin genug Kaufkraft im Landkreis vorhanden ist und der von Bauträgern aufgerufene Preis wieder vermehrt auf die Vorstellung der Käufer trifft“, so Markus Linha, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Böblingen. „Die von uns finanzierten Bauträger sind in ihrer Gesamtheit grundsolide und wir unterstützen sie dabei, die richtigen Finanzierungsentscheidungen zu treffen, sodass sie ihre Projekte erfolgreich realisieren.“

4. Mietmarkt steht unter Stress

Als bedeutender Industriestandort mit zahlreichen mittelständischen und internationalen Unternehmen zieht dieser viele Menschen an. Der Mietmarkt im Landkreis Böblingen ist derzeit stark angespannt und wird auch in den kommenden Jahren den Wohnungsmarkt massiv prägen. Die aktuelle Situation mit Zinssätzen

über der 3 %-Marke hat dazu geführt, dass für viele Haushalte Mieten attraktiver ist als Kaufen. Dieser Trend verstärkt sich dadurch, dass sich immer mehr Menschen keine eigene Immobilie leisten können oder länger darauf hinsparen müssen. Als Folge suchen viele Wohnraum im Mietsegment, was die Nachfrage erheblich erhöht. Laut einer aktuellen Studie suchen außerdem 74 % der Familien über die Stadtgrenze von Stuttgart hinaus nach geeigneten Wohnmöglichkeiten – möglichst mit etwas mehr Platz und Garten. Ebenso gefragt sind etwas kleinere Wohnungen als noch vor einigen Jahren, da der Preisanstieg durch eine Verringerung der Quadratmeterzahlen zu kompensieren versucht wird.

Die gestiegene Nachfrage hat zu einem spürbaren Anstieg der Mietpreise geführt, insbesondere bei Neuvermietungen. Während die Mieten für bestehende Mietverhältnisse aus Bequemlichkeit relativ stabil bleiben, sind deutliche Preissteigerungen bei neuen Verträgen erkennbar.

Die Anzahl der vermittelten Mietobjekte und der Umsatz der Kreissparkasse liegen leicht über dem Vorjahresniveau. „Wir haben unsere Marktführerschaft weiter ausgebaut und unterstützen Mieter und Vermieter gleichermaßen in diesem dynamischen Marktumfeld“, sagt Uwe Nageler.

Im Kreis Böblingen liegt die Erstbezugsmiete rund 2 EUR/m² unter dem durchschnittlichen Stuttgarter Mietniveau. Insgesamt geht die Kreissparkasse von einer Erhöhung zwischen 2 - 5 % innerhalb des vergangenen Jahres aus. Allerdings variieren die Preise stark nach der jeweiligen Gemeinde – gerade in den vier großen Kreisstädten und Gemeinden mit besonders gutem Infrastrukturangebot ist das Angebot knapp und mit deutlich höheren Preisen zu rechnen. Neben dem Neubauprojekt in Leonberg mit 71 Mietwohnungen hat die Kreissparkasse auch den unmittelbar an ihren Böblinger Hauptsitz angrenzenden Wohn- und Bürokomplex

des neuen Quartiers Pulse gekauft und sorgt so für innerstädtisch dringend benötigten Wohnraum. Die 14 Wohnungen sind bereits vergeben, die Mietverträge werden sukzessive unterzeichnet.

5. Finanzierungsvorhaben nehmen wieder zu

Das Zinsniveau spielt eine entscheidende Rolle bei der Frage, ob und in welcher Größe sich Menschen Wohneigentum leisten können. Auch für Investoren ist erst ab einem Zinssatz von unter 3 % die Rendite attraktiv. Diesem Niveau haben sich die Zinsen in den vergangenen Monaten wieder angenähert – aktuell liegen sie je nach Finanzierungsmodell und persönlicher Bonität bei rund 3,5 %. Auch wenn die Zinsen historisch gesehen moderat im Mittelfeld liegen, bedeutet dies eine spürbare Mehrbelastung im Vergleich zu den historischen Niedrigzinssätzen. Ein weiteres, deutlicheres Absinken der Zinsen bei Baufinanzierungen ist aktuell nicht sichtbar. Die letzte Entscheidung der Europäischen Zentralbank wurde bereits erwartet und damit eingepreist.

„Bei unseren Kunden laufen im Moment viele 10-jährige Baufinanzierungen mit Festzinssätzen von rund 2 % aus und wir führen viele Gespräche über bestmögliche Anschlussfinanzierungen“, so Michael Fritz. „Bei keiner Kundengruppe erwarten wir signifikante Kreditausfälle, da unsere Kunden zum einen solide Finanzierungen abgeschlossen haben. Zum anderen legen sie ganz im Sinne der schwäbischen Mentalität Wert darauf, ihre Finanzen im Blick zu behalten und ihre Immobilie abzubezahlen.“

Seit Ende 2023 ist eine leichte Wiederbelebung des Marktes für Baufinanzierungen zu beobachten, die mit der allgemeinen Immobilienmarktentwicklung im Landkreis Böblingen korrespondiert. Das 1. Quartal 2024 setzt diesen positiven Trend fort. Auch wenn

sich einige Kunden für kleinere Objekte entscheiden oder sich für eine längere Ansparphase entscheiden, verzeichnet die Kreissparkasse Böblingen eine Aufwärtsentwicklung. Zum 30.06.2024 betrug das Volumen der neuen privaten Baufinanzierungen 303 Mio. EUR*, nachdem im Jahr 2023 insgesamt 492 Mio. EUR erzielt wurden.

* Die Statistik enthält seit 2024 auch private Baufinanzierungen, die von gewerblichen Kunden abgeschlossen wurden. Dies macht jedoch nur einen marginalen Teil des Anstiegs aus.

Nachdem in den letzten Jahren viele potenzielle Käufer zurückhaltend waren, bringt die aktuelle Stabilisierung des Zinsniveaus und die Entwicklung der Preise neue Dynamik. Immer mehr Menschen nutzen die Gelegenheit, um in Wohneigentum zu investieren. Und auch für Investoren wird der Markt wieder attraktiver.

Die steigenden Energiepreise und die verschärften Vorgaben zur CO₂-Reduktion haben das Bewusstsein für energieeffiziente Sanierungen und Neubauten geschärft. Staatlichen Förderprogrammen kommt eine zentrale Bedeutung zu. Allerdings waren im Jahr 2023 Fördertöpfe schnell ausgeschöpft und viele Kriterien nicht immer leicht zu erfüllen. Das stellte Immobilienbesitzer vor große Unsicherheiten und erschwerte langfristige Planungen. „Unsere Experten unterstützen deshalb die Antragsteller, damit diese sich im Förderdschungel zurechtfinden und von den Programmen profitieren können“, sagt Michael Fritz. „Bei Sanierungen besteht außerdem immer die Gefahr, dass es durch Unvorhergesehenes teurer wird, als gedacht. Wir beraten deshalb die Eigentümer, was auf sie zukommt, welche Maßnahmen den Energieverbrauch am meisten reduzieren und wie sie Stück für Stück ihre Immobilie energetisch fit machen.“

Im Jahr 2024 hat die Bundesregierung wichtige Fördertöpfe neu gefüllt und weitere Programme aufgelegt. Weiterhin ist es entscheidend, frühzeitig die verfügbaren Fördermittel zu beantragen und auf zum Teil verschärfte Förderbedingungen zu achten. So wurden zum Beispiel die Mittel bei der Landeswohnraumförderung, die Sozialwohnungen aber auch Menschen mit geringerem Einkommen bei selbst genutztem Wohneigentum unterstützt, stark nachgefragt und Zusagen sind erst wieder ab dem kommenden Haushaltjahr möglich.

Zu den häufig nachgefragten Programmen zählt „Wohnen mit Kind“ der L-Bank. Hier werden Familien mit mindestens einem minderjährigen Kinder beim Kauf oder Bau eines Eigenheims gefördert, die ein gutes Jahreseinkommen aufweisen. Die Sanierung zu Effizienzgebäuden steht ebenfalls stark im Fokus, hier bietet die Kreissparkasse über die KfW entsprechende Förderkredite an. Förderprogramme für klimafreundlichen Neubau und Ergänzungskredite – zum Beispiel für den Heizungstausch – erfreuten sich ebenfalls einer hohen Nachfrage. Noch im Raum stehen Programme zur Umwidmung von Nichtwohngebäuden zu Wohnungen und die Unterstützung von Familien beim Erwerb von Bestandsimmobilien.

Der Anstieg der Baufinanzierung und die Energiethematik spiegelt sich auch in der Zahl der vermittelten Förderdarlehen wider. In der ersten Jahreshälfte waren dies 390 mit einem Volumen von 68 Mio. EUR. Im Gesamtjahr 2023 wurden insgesamt knapp 600 Förderdarlehen mit einem Volumen von 88 Mio. Euro vergeben.

Um Kunden zusätzlich und unabhängig von der komplexen Förderthematik zu unterstützen, hat die Kreissparkasse im April 2024 den „S-Solarkredit“ eingeführt. „Damit bieten wir eine schnelle, unbürokratische und zinsgünstige Alternative, um den Bedarf

rund um die Energieerzeugung, Speicherung und Ladetechnik zu realisieren“, sagt Michael Fritz. „In einem anspruchsvollen Marktumfeld haben wir innerhalb wenigen Wochen bereits ca. 1 Mio. Euro an Finanzierungen an Privatkunden vergeben.“

6. Zögerliche Belebung bei gewerblichen Immobilien

Der Markt für gewerbliche Immobilien im Landkreis Böblingen zeigt eine gemischte Entwicklung. Unternehmen agieren weiterhin vorsichtig und zögern mit Investitionen. Während die allgemeine Belebung noch eher zögerlich ist, senden einzelnen Segmente positive Signale.

Die verschiedenen Förderprogramme der Bundesregierung, die den Transformationsprozess der Wirtschaft durch energetisch optimierte und auf Nachhaltigkeit setzende Neubauten oder die Anschaffung energiesparender Maschinen unterstützen sollen, haben bisher nicht die gewünschte steuernde Wirkung erzielt. „Häufig werden diese Förderungen lediglich mitgenommen, wenn die Investitionsentscheidung bereits unabhängig davon im Vorfeld getroffen worden ist. Nur wenige Unternehmen entscheiden sich aufgrund von Anreizen für Investitionen“, stellt Markus Linha fest. „Wir als Kreissparkasse Böblingen wollen gerne die Unternehmen bei ihrem Transformationsprozess zu einem geringeren CO₂-Ausstoß begleiten und unterstützen nicht nur bei der Finanzierung, sondern auch bei der Beratung der ESG-Maßnahmen.“

Der Markt für **Büroflächen** zeigt erste Anzeichen einer Erholung. Die Etablierung des Homeoffice hat den Flächenbedarf vieler Unternehmen reduziert. Insbesondere größere Büroflächen sind

schwer zu vermarkten, da sich die Homeofficequote bei vielen Unternehmen zwischen 20 % und 30 % eingependelt hat und weniger Fläche dauerhaft benötigt wird. Dies führt zu sinkenden Preisen. Büros müssen flexibel und modern sein, um den veränderten Anforderungen gerecht zu werden. Nur vereinzelt lässt sich eine Umkehrung des Trends beobachten, wie bei der Telekom, die wieder vermehrt auf Präsenz setzt. Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien im Landkreis liegt bei aktuell 2,5 %. Die Preisspanne bewegt sich je nach Ausstattung und Lage zwischen 8 - 14 EUR/m² bei Bestandsimmobilien und kann bei Neubauten in der Spitze bis auf 15 - 17 EUR/m² gehen.

Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage nach **Praxisflächen** von Ärzten hoch, die sich immer mehr zu Gemeinschaftspraxen zusammenschließen, um die Betriebskosten zu senken. Auch größere Ärztezentren sind verstärkt am Entstehen.

Flächen für **Hallen, Montage und Logistik** werden auf geringerem Niveau nachgefragt. Dies liegt auch daran, dass die Kommunen nur begrenzte Gewerbeflächen im Angebot haben und die Offenheit gegenüber neuen Gewerbegebieten eher gering ist. Der Mietpreis einer Standardhalle liegt in Böblingen und Sindelfingen zwischen 6,00 EUR/m² und 9,50 EUR/m². In Leonberg und Herrenberg ist der durchschnittliche Preis zwischen 5,50 EUR/m² und 8,50 EUR/m² anzusetzen. Insgesamt bewegen sich die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis auf einem stabilen Vorjahresniveau mit vereinzelt Erhöhungen, vor allem im Neubaubereich. Nach wie vor sind die Städte Böblingen und Sindelfingen die teuersten Gewerbelagen im Landkreis.

„Unsere Zahlen zeigen, dass sich die Marktsituation für gewerbliche Immobilien auf dem Niveau des Vorjahres bewegt – sowohl hinsichtlich der Objekte als auch beim Umsatz“, so Markus Linha. Bis Ende Juni vermittelte die Kreissparkasse 8 Gewerbeobjekte

mit einer Gesamtfläche von rund 11.500 m². Der dabei erzielte Umsatz betrug 5,5 Mio. EUR.

7. Optimistischer Blick auf den Immobilienmarkt 2024

Das Jahr 2024 verspricht eine allmähliche Erholung der Wirtschaft und zeigt, nachdem die Preise ihre Talsohle durchschritten haben, positive Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen. Die Zinsentscheidungen der Europäischen Zentralbank sind bereits in die Marktentwicklung eingepreist. Mittelfristig ist mit einem leichten Absinken der Zinsen bei Finanzierungen zu rechnen.

Die konjunkturelle Entwicklung bleibt ein zentraler Faktor für den Immobilienmarkt. Die Bundesregierung hat ihre Wachstumsprognose leicht angehoben, nachdem die Wirtschaft aufgrund hoher Energiepreise in den vergangenen Jahren stagnierte. Seit Jahresbeginn ist ein vorsichtiger Aufwärtstrend zu verzeichnen. Für 2025 prognostiziert die Bundesregierung ein BIP-Wachstum von 1 %, womit Deutschland den anderen EU-Ländern deutlich hinterherhinkt. Unternehmen im Landkreis Böblingen betrachten ihre Geschäftslage weiterhin mit Sorgen, wie aktuelle Konjunkturumfragen zeigen.

Demgegenüber bescheinigen mehrere Studien dem Landkreis eine hohe Innovationskraft und Attraktivität. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert ein Bevölkerungswachstum von 8 % auf dann 425.000 Einwohner im Jahr 2040. Dies hat zur Folge, dass die Preise für Immobilien weiterhin hoch bleiben bzw. noch steigen werden. „Als der Finanzpartner unterstützen wir unsere privaten und gewerblichen Kunden bei der Preisfindung, der Finanzierung



Kreissparkasse Böblingen

der eigenen vier Wände und der Gestaltung des Transformationsprozesses, damit diese die bestmögliche Entscheidung treffen können“, so Michael Fritz.

*Die Kreissparkasse Böblingen ist ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut. Mit 1.168 Mitarbeitern an 41 Standorten – davon 13 Beratungs-Center mit Spezialist*innen für die Themen Vermögensanlage, Wertpapiere, Versichern und Immobilien sowie 28 Filialen – und 29 SB-Stellen bietet die Kreissparkasse ihren Kund*innen ein umfangreiches Finanz- und Serviceangebot. Darüber hinaus engagiert sich das Kreditinstitut in besonderem Maße für die Region.*

Kontakt:

Kreissparkasse Böblingen

Miriam Höhn

Pressesprecherin

Wolfgang-Brumme-Allee 1, 71034 Böblingen

Tel.: 07031 77-1416

E-Mail: miriam.hoehn@kskbb.de

www.kskbb.de