Kreissparkasse Böblingen

SPERRFRIST 16.07.2025 – 13.00 Uhr

Immobilienmarktbericht 2025

Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter im Aufwärtstrend

Böblingen, 16. Juli 2025 – Spürbar belebt zeigt sich im Landkreis Böblingen der Markt für Wohnimmobilien. Während sich hier eine zunehmende Nachfrage verbunden mit Preisanstiegen abzeichnet, ist das gewerbliche Immobiliensegment angesichts des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds weiterhin von Investitionszurückhaltungen geprägt. Insbesondere globale Unsicherheiten – darunter anhaltende geopolitische Spannungen, neue Krisenherde und Handelshemmnisse – führen zu einer abwartenden Haltung. Sich abzeichnende konjunkturelle Lichtblicke lassen Unternehmer weniger pessimistisch in die Zukunft blicken als noch zum Jahresende. Zunehmend unter Druck gerät angesichts weiter steigender Kaufpreise der Mietwohnungsmarkt, was die Wohnungssuche deutlich erschwert.

1. Rahmenbedingungen, Trends und aktuelle Entwicklungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben durchwachsen, die Konjunktur kam auch in der ersten Jahreshälfte nicht wirklich in Schwung. Auch wenn der ifo-Geschäftsklimaindex von einem niedrigen Niveau kommend im Juni 2025 mehrfach gestiegen ist, zeigt sich bislang noch keine grundlegende Trendumkehr. Laut der aktuellen Konjunkturbefragung der IHK-Bezirkskammer Böblingen bewerten die Unternehmen ihre Geschäftslage weiterhin überwiegend verhalten.

Während Konsum und Inlandsnachfrage schwächeln, ist zumindest bei der Auslandsnachfrage eine leichte Belebung zu erkennen. Für das Gesamtjahr wird ein minimaler Anstieg des Bruttoinlandsprodukts erwartet – ein vorsichtiger Lichtblick nach längerer Phase der Stagnation.

Ungeachtet der konjunkturellen Unsicherheiten bleibt der Landkreis Böblingen ein attraktiver und innovativer Standort mit hoher Lebensqualität. Die Einwohnerzahl steigt kontinuierlich an, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hält sich konstant auf hohem Niveau. Die Region gilt damit nicht nur als wirtschaftlich leistungsfähig, sondern auch als gefragter Wohnort für Fachkräfte und Familien.

„Unser Landkreis bietet sowohl Unternehmen als auch Privatpersonen hervorragende Perspektiven – wirtschaftlich, infrastrukturell und hinsichtlich der Lebensqualität. Das zeigt sich auch in der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohneigentum, das nicht nur zur Eigennutzung, sondern auch wieder zunehmend als Kapitalanlage geschätzt wird“, betonte Markus Linha, Vorstand der Kreissparkasse Böblingen.

1.1 Bautätigkeit und Immobilienerwerb im Kreis Böblingen

Ein verlässlicher Indikator für die Aktivität auf dem Immobilienmarkt sind die Einnahmen aus der **Grunderwerbsteuer**, die bei jedem notariellen Kaufvertrag anfällt. 2024 verzeichnete der Landkreis Böblingen hier einen deutlichen Rückgang: Die Einnahmen sanken auf rund 27,4 Millionen Euro (2023: 33,5 Mio. Euro), was einem Minus von gut 18 % entspricht. Dieser Rückgang spiegelt die verhaltene Dynamik wider, die den Immobiliensektor im vergangenen Jahr prägte. Insbesondere das insgesamt unsichere

wirtschaftliche Umfeld war ausschlaggebend, dass Investitionen zurückgestellt und Projekte verzögert wurden.

Die Entwicklung bei den **Baugenehmigungen** unterstreicht diese Zurückhaltung: In Baden-Württemberg sank die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden (einschließlich der Kenntnisgabeverfahren) im Jahr 2024 auf 20.550 – ein drastischer Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2023: 28.290). Im Landkreis Böblingen blieb der Rückgang vergleichsweise moderat: Mit 800 genehmigten Einheiten lag die Zahl nur leicht unter dem Vorjahreswert von 820. Allerdings betrugen die Fertigstellungen im Jahr 2022 rund 1.750 Stück. Diese Entwicklung verdeutlicht die stark gebremste Neubautätigkeit, die zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumangebots führt.

Ein differenziertes Bild zeigte sich hingegen bei den **Baufertigstellungen**. In Baden-Württemberg wurden 2024 insgesamt 30.627 Wohnungen im Wohnbau fertiggestellt (2023: 37.247), was ebenfalls einen deutlichen Rückgang bedeutet. Im Landkreis Böblingen hingegen ist ein erfreulicher Anstieg zu verzeichnen: Mit 1.494 fertiggestellten Wohneinheiten lag der Wert über dem Vorjahr (2023: 1.246). Dies deutet darauf hin, dass insbesondere bereits begonnene Projekte trotz schwieriger Rahmenbedingungen weitergeführt und zum Abschluss gebracht wurden.

Deutschlandweit gesehen hat die Ampelkoalition ihr selbst gestecktes Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich deutlich verfehlt. 2024 wurden nur gut die Hälfte der Planungszahlen erreicht und damit nochmals weniger Wohnungen als in den beiden Vorjahren fertiggestellt.

Kreissparkasse Böblingen

1.2 Wohnraum dringend benötigt – vor allem bezahlbarer

Ohne gezielte Förderung droht sich der Wohnungsmangel bundesweit zu verschärfen – laut Prognosen fehlen bis 2027 bis zu 830.000 Wohnungen, insbesondere in stark nachgefragten Ballungsräumen wie der Region Stuttgart.

Der Wohnraumbedarf im Landkreis Böblingen bleibt ungebrochen hoch. Getrieben durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum und die zunehmende Zahl an Haushalten steigt das Defizit an benötigten Wohnungen weiter an. Hinzu kommt, dass die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt kontinuierlich abnimmt – was die Nachfrage zusätzlich verstärkt und den Wohnungsmarkt spürbar unter Druck setzt. Viele weichen auch ins Umland aus und kommen zum Arbeiten in den Landkreis wie die Anzahl der Einpendler belegt, die deutlich über denen der Auspendler liegt.

Ein zentrales Problem bleibt der Mangel an **bezahlbarem Wohnraum**. Die Region ist auf Zuzug angewiesen, um den Bedarf am Arbeitsmarkt langfristig zu decken – insbesondere, wenn die geburtenstarken Jahrgänge zunehmend das Rentenalter erreichen. „Wir brauchen genügend bezahlbaren Wohnraum in der Region, damit dringend benötigte Arbeitskräfte zu uns kommen und der Landkreis wirtschaftlich stark und erfolgreich bleibt“, so Oliver Braun, Vorstand der Kreissparkasse Böblingen.

Zwar wird weiterhin im bezahlbaren Wohnungsbau investiert – denn dieser rechnet sich unter bestimmten Voraussetzungen noch für Investoren. Der Bau von **sozialen Wohnungen** lässt sich ohne staatliche Förderung aus Investorensicht kaum mehr wirtschaftlich erfolgreich stemmen, da diese keine unterdurchschnittlichen Renditen in Kauf nehmen wollen. Steigende Baukosten, hohe Anforderungen und begrenzte Flächenressourcen erschwe-

ren die Schaffung von Wohnraum, der für breite Bevölkerungsschichten leistbar ist. Trotz dieser Hindernisse hat sich die Kreissparkasse entschieden auf ihrem neu gestalteten Direktionsareal in Leonberg vier Wohnhäuser mit insgesamt 71 Mietwohnungen zu errichten, 25 % davon als sozial geförderter Wohnraum.

2. Wohnwirtschaftlicher Bereich „Wer kaufen will, kauft."

Seit Jahresbeginn zeigt sich der Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen spürbar belebt. Ein entscheidender Treiber für die Marktdynamik ist die solide wirtschaftliche Basis des Landkreises. Das Lohnniveau ist im bundesweiten Vergleich hoch und die Region profitiert von starken Unternehmen, die weiterhin zu den großen Arbeitgebern in Baden-Württemberg zählen. Gleichzeitig sorgen jedoch strukturelle Veränderungen in der Arbeitswelt für Unsicherheit: Auch im Landkreis Böblingen verlagern einige namhafte Unternehmen Arbeitsplätze ins Ausland oder bauen Stellen ab – was bei potenziellen Eigennutzern von Immobilien zu Zurückhaltung führt.

Nach einer Phase der Marktkorrektur steigen die Preise im Wohnsegment mittlerweile wieder an. Diese Entwicklung ist deutschlandweit in den Metropolregionen spürbar. Auch im Landkreis Böblingen hat sich das Preisniveau nach einer gesunden Normalisierung inzwischen stabilisiert.

Parallel hat sich die Lage im Bausektor trotz der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen – geopolitische Krisen, Lieferengpässe, hohe Baustandards und bürokratische Anforderungen – konsolidiert. Kapazitäten wurden weitgehend gehalten, ein flächendeckender Abbau blieb bislang aus.

Die Stimmung in der deutschen Bauwirtschaft ist aktuell gemischt. Während manche Unternehmen weiterhin mit den Nachwirkungen der Krise kämpfen, erwarten andere bereits wieder eine positive Entwicklung. „Unser Landkreis ist gut durch die schwierigere Zeit gekommen. Wir blicken weder auf starke Preiseinbrüche noch auf ein Überangebot zurück. Vielmehr war es eine Phase der Konsolidierung, in der sich die Preise auf ein gesundes Niveau angepasst und das Angebot neu geordnet haben“, fasst Uwe Nageler, Leiter Immobilienvertrieb zusammen.

Auch private Käufer spüren, dass ein weiteres Abwarten kaum günstigere Bedingungen schaffen wird. Viele gehen mittlerweile davon aus, dass das aktuelle Niveau der Baukosten und Rahmenbedingungen längerfristig Bestand haben wird.

Trotz anziehender Preise bleibt das Missverhältnis zwischen hoher Nachfrage und begrenztem Angebot bestehen. Die gute Vermögenssituation weiter Teile der Bevölkerung – etwa durch Erbschaften oder angesparte Rücklagen – schafft bei vielen den finanziellen Spielraum für Investitionen in Wohneigentum. Besonders in attraktiven Lagen des Landkreises Böblingen ist die Nachfrage daher unverändert hoch.

2.1 Bestandsimmobilien wieder im Fokus

Nach einer Phase der Zurückhaltung verzeichnet der Markt für Bestandsimmobilien im Landkreis Böblingen wieder eine spürbare Belebung. Auch unsanierte Objekte oder solche mit energetischem Sanierungsbedarf stoßen auf zunehmendes Käuferinteresse. Der Grund: Die Verfügbarkeit von Handwerksleistungen hat sich deutlich verbessert, da viele Betriebe derzeit weniger im Neubausegment gebunden sind. Was in den vergangenen Jahren oft

zum Engpass wurde, ist aktuell deutlich entspannter – Modernisierungen lassen sich wieder zeitnah planen und umsetzen.

Zudem hat sich die Lage für viele Kaufinteressierte nach der Verunsicherung durch das Gebäudeenergiegesetz (umgangssprachlich „Heizungsgesetz“) spürbar entspannt. Die Diskussionen rund um mögliche Pflichten und Kosten hatten 2023 zu einer spürbaren Zurückhaltung geführt.

Auch die Kreissparkasse spürte das zunehme Interesse an Bestandsimmobilien, die zum 30.6.2025 den größten Anteil der vermittelten Immobilien ausmachten – insgesamt 104 Objekte (30.6.2023: 92). Stark nachgefragt, aber am wenigsten angeboten werden insbesondere energetisch gut sanierte und jüngere Bestandsimmobilien mit maximal 15 Jahren. Kommen diese Immobilien auf den Markt, steigt die Zahl der Interessenten deutlich an. Bei älteren Gebäuden hingegen ist ein Abwägen wichtig, ob der Abriss wirtschaftlicher ist als eine umfassende Sanierung, insbesondere wenn der energetische Zustand und die Aufteilung der Räume nicht den eigenen Anforderungen entsprechen. Dennoch wechseln diese Immobilen derzeit am häufigsten den Eigentümer.

Gleichzeitig haben viele Verkäufer ihre Preisvorstellungen an das aktuelle Marktniveau angepasst. Überzogene Forderungen sind seltener geworden. Besonders gefragt sind aktuell Objekte im Preissegment zwischen 400.000 Euro und 700.000 Euro – hier trifft das Angebot auf eine vergleichsweise breite Käufergruppe. Auch kleinere Wohneinheiten erfreuen sich großer Beliebtheit, da sie auch für Haushalte mit begrenzterem Budget finanzierbar sind.

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 790.000 EUR. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 380.000 EUR und 1.000.000 EUR. Bis zu 2.500.000 EUR erzielten freistehende Einfamilienhäuser. Die Preisspanne für Bauland bewegte sich zwischen 310 EUR/m² und 1.100 EUR/m².

Ein Blick auf die Altersstruktur des Immobilienbestands im Landkreis Böblingen zeigt eine im deutschlandweiten Vergleich bessere, aber dennoch ungünstige Ausgangslage: Lediglich 7 % der Wohngebäude wurden vor 1950 errichtet – bundesweit liegt dieser Anteil bei rund 23 %. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch hier erheblicher Modernisierungsbedarf besteht. Denn: Nur rund 19 % der Immobilien im Kreis wurden ab dem Jahr 2000 gebaut. Zum Vergleich: Deutschlandweit liegt dieser Wert sogar nur bei 13 %. Der Sanierungsaufwand für ältere Gebäude ist oft hoch – insbesondere im Hinblick auf energetische Standards.

Aktuelle und kommende EU-Vorgaben zur CO_2-Reduktion und Bepreisung von Emissionen werden die Betriebskosten unsanierter Immobilien künftig weiter erhöhen. Umso wichtiger ist es, bestehende staatliche Förderprogramme zu nutzen, um die energetische Qualität, den Wohnkomfort und die Wirtschaftlichkeit von Bestandsimmobilien zu verbessern. Investitionen in die Energieeffizienz zahlen sich gleich doppelt aus: Sie senken nicht nur laufende Kosten, sondern steigern auch den Wiederverkaufswert der Immobilie.

Kreissparkasse Böblingen

2.2 Neubau steht weiterhin vor Herausforderungen

Der Bedarf an Wohnraum ist im Landkreis Böblingen unbestritten hoch – doch der Neubausektor kämpft weiterhin mit massiven Herausforderungen. „Dass der Neubau gefördert werden soll, darüber sind sich alle Experten einig. Auch das *Wie* ist nicht unbedingt strittig. Aber bei der konkreten Umsetzung braucht die neue Regierung noch etwas Zeit“, fasst Markus Linha zusammen.

Tatsächlich sind die Kosten für den Neubau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses seit 2010 um mehr als 60 % gestiegen. Allein im zweiten Quartal 2025 verteuerten sich Bauleistungen in Baden-Württemberg um weitere 3,2 %, insbesondere im Bereich der Ausbauarbeiten. Das aktuell hohe Preisniveau schränkt den Käuferkreis stark ein – viele Projekte bleiben für breite Bevölkerungsschichten schlicht unerschwinglich.

Laut dem Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. lässt sich ein Neubauprojekt für Investoren erst ab einer Durchschnittsmiete von 21 EUR/m² wirtschaftlich realisieren – für viele Wohnungssuchende eine kaum bezahlbare Größenordnung. In der Folge werden neue Wohngebäude seltener realisiert – oder nur in sehr attraktiven Lagen für eine kaufkräftige Zielgruppe.

Immerhin: Die Situation im Bauträgersegment hat sich zuletzt leicht entspannt. Die Branche konnte trotz der schwierigen Phase weitgehend ihre Kapazitäten halten. Neu geplante Objekte, die auf Basis realistischer Kosten kalkuliert sind, erreichen wieder vermehrt ihre Zielgruppe. Doch Projekte, deren Planung und Finanzierung noch aus Zeiten besonders hoher Baukosten stammen, stehen weiterhin unter wirtschaftlichem Druck.

Hinzu kommt: Die Baubranche kritisiert die geplante Umsetzung des Infrastruktur-Sondervermögens der Bundesregierung. Weil

die ursprünglich vorgesehene *Zusätzlichkeit* gestrichen wurde, befürchtet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, dass Länder und Kommunen ihre Haushalte lediglich umschichten – statt in echten Ausbau und neue Investitionen zu gehen. Damit könnten dringend benötigte Impulse ausbleiben.

Auf landespolitischer Ebene ist in Baden-Württemberg kürzlich die reformierte Landesbauordnung in Kraft getreten. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und das Bauen insgesamt einfacher und kostengünstiger zu gestalten. In der Praxis sieht man das bislang kritisch. „Wir schauen gespannt darauf, wie sich diese neue Regelung in der Praxis auswirken wird“, so Markus Linha.

Die Bundesregierung strebt mit einem geplanten „Wohnungsbau-Turbo“ ebenfalls eine Beschleunigung der Prozesse an – durch Bürokratieabbau, eine Entschlackung der Standards und mehr kommunalen Spielraum. Derzeit aber gelten in Deutschland rund 20.000 Bauvorschriften und mehr als 3.500 DIN-Normen – mehr als in jedem anderen europäischen Land. Hohe Standards etwa im Schall- oder Wärmeschutz sind zwar wichtig, schränken aber auch die Flexibilität der Bauherren erheblich ein.

Ein Trend, der sich parallel verstärkt, ist die Verlagerung vom Neubau in den Bestand: Nachverdichtung, Umnutzung und CO_2-Optimierung gelten vielerorts als die realistischeren Alternativen zum klassischen Neubau.

Trotz aller Widrigkeiten bleibt der Neubau ein wichtiger Baustein für die Zukunftsfähigkeit des Immobilienmarktes – auch im Landkreis Böblingen. „Wir begleiten viele Bauträger als verlässlicher Finanzpartner – von der Finanzierung über den Vertrieb bis zur

Absicherung der Projekte. Bei uns erhalten Kunden das Komplettpaket“, so Markus Linha. „In ihrer Gesamtheit arbeiten diese wirtschaftlich solide und mit einem gesunden Risikobewusstsein.“

Blickt man auf die aufgerufenen Preise, lässt sich im Landkreises Böblingen auch in den kleineren Städten und Kommunen kein Angebot unter 5.000 EUR/m² finden. In den Kreisstädten müssen Käufer mit 5.800 bis 6.900 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 800.000 EUR erzielt.

3. Mietmarkt unter Druck – hohe Nachfrage trifft auf knappes Angebot

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Landkreis Böblingen ungebrochen hoch – und sie steigt weiter. Gerade durch die Kombination aus beruflicher Unsicherheit, gestiegenen Baukosten und des aktuellen Zinsniveaus entscheiden sich viele Menschen gegen den Immobilienkauf und für ein Mietverhältnis. Die Folge: Der Druck auf den ohnehin angespannten Mietmarkt nimmt weiter zu – und damit auch das schon hohe Preisniveau.

Mit Zinssätzen um die 3 %-Marke lohnt sich der Immobilienkauf für viele Menschen nicht oder sie müssen wesentlich länger darauf hinsparen.

Dabei trifft die zunehmende Nachfrage auf kein steigendes Angebot: Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-

unternehmen rechnet damit, dass im laufenden Jahr deutlich weniger neue Mietwohnungen fertiggestellt werden. Ein Rückgang, der sich spürbar auf den Mietwohnungsmarkt auswirken dürfte.

Vor allem im Neubausegment kommt es zu teils erheblichen Mietpreissteigerungen. Bei Bestandsimmobilien bleiben die Mieten hingegen häufig auf vergleichbarem Niveau – sei es aus Bequemlichkeit oder aus Rücksicht auf bestehende Mietverhältnisse. Besonders gefragt sind kleinere Wohneinheiten, da sie im Verhältnis noch erschwinglich sind und sich besser in kleinere Haushaltsbudgets einfügen.

Die Mietpreisbremse selbst wurde zuletzt um weitere vier Jahre verlängert. Sie soll sicherstellen, dass die Mieten bei Neuvermietungen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob dieses Instrument allerdings sinnvoll ist, um den Mietanstieg nachhaltig zu begrenzen, bleibt fraglich.

Für Kommunen und Unternehmen wird der hohe Mietpreis zunehmend zum Standortnachteil – insbesondere im Wettbewerb um dringend benötigte Fachkräfte. Laut einer aktuellen Umfrage von PwC hat bereits jeder zehnte Erwerbstätige seinen Arbeitsplatz gewechselt, weil die Wohnkosten am Arbeitsort zu hoch waren. „Unsere Mitarbeitendenwohnungen im gesamten Landkreis mit vergünstigten Konditionen stoßen deshalb auf reges Interesse“, sagte Uwe Nageler.

Auch die Kreissparkasse Böblingen als regionales Kreditinstitut engagiert sich aktiv für den Mietwohnungsmarkt: In den an die Böblinger Zentrale angrenzenden Wohn- und Bürokomplex hat sie gezielt investiert – nicht nur als Baustein einer langfristigen Anlagestrategie, sondern auch um dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Alle 14 im Pulse entstandenen Mietwohnungen sind bereits vollständig vermietet.

Im Kreis Böblingen liegt die Erstbezugsmiete spürbar 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. „Die Anzahl der vermittelten Mietobjekte und der Umsatz der Kreissparkasse liegen über dem Vorjahresniveau. Damit haben wir unsere Marktführerschaft gefestigt“, so Uwe Nageler.

4. Finanzierungsvorhaben nehmen wieder zu

Ein deutliches Anzeichen dafür, dass der Immobilienmarkt wieder an Fahrt aufnimmt, ist der Anstieg der Nachfrage nach Immobilienkrediten. Immer mehr Menschen entscheiden sich, in Immobilien zu investieren. „Als der größte Immobilienfinanzierer im Landkreis sind wir positiv überrascht, in welcher Deutlichkeit die Nachfrage nach Baufinanzierungen in den vergangenen Monaten wieder angestiegen ist“, sagte Oliver Braun.

Im Zeitraum von Juni 2024 bis Juni 2025 sind die bei der Kreissparkasse neu abgeschlossenen Baufinanzierungen deutlich von 303,0 Mio. Euro auf 482,1 Mio. Euro gestiegen. Auch für das Gesamtjahr 2025 rechnet das Institut mit einer weiteren Steigerung des Volumens im Vergleich zum Vorjahr.

Aktuell liegen die Zinsen je nach Finanzierungsmodell und persönlicher Bonität im 10-jährigen Bereich bei rund 3,5 % und damit auf dem Niveau vor rund einem Jahr. Auch wenn die Zinsen historisch gesehen moderat im Mittelfeld liegen, bedeutet dies eine spürbare Mehrbelastung im Vergleich zu den historischen Niedrigzinssätzen. Eigenheimerwerber entscheiden sich deshalb

verstärkt für etwas kleinere und damit günstigere Immobilien oder verlängern ihre Ansparphase. „Gleichzeitig bemerken wir, dass vermehrt Zwischenfinanzierungen nachgefragt werden, wenn ein Kunde seine bestehende Immobilie verkauft und kurz darauf in ein größeres Objekt investiert. Dies zeigt, dass die Kaufkraft und die Vermögen im Landkreis Böblingen insgesamt gesehen weiterhin hoch sind“, so Oliver Braun. Auch deutschlandweit zeigen die Statistiken, dass die privaten Haushalte so reich wie nie sind. Verstärkt wurde der Trend 2024, da die Menschen weniger konsumiert und viel angespart haben in Verbindung mit einem sich positiv entwickelnden Aktienmarkt.

Auch Anschlussfinanzierungen werden derzeit verstärkt nachgefragt, denn bei vielen Kunden laufen derzeit ihre 10-jährige Baufinanzierungen aus. Auch wenn diese auf Festzinssätzen von rund 2 % basieren, sind bei der Kreissparkasse keine signifikanten Kreditausfälle zu erwarten. „Wir achten bei unserer Beratung immer darauf, die Finanzierung auf solide Beine zu stellen und die Lebenssituation der Kunden zu berücksichtigen. Dies kommt den Kunden zugute und minimiert auch unser eigenes Kreditrisiko“, so Oliver Braun.

Kapitalanleger zeigen ebenfalls wieder verstärktes Interesse, wenn sich interessante Konstellationen ergeben. Diese Erfahrungen macht die Kreissparkasse gerade bei einem Neubauprojekt in der Region. Dort entstehen derzeit Objekte mit gut kalkulierten Preisen, die auf den Marktbedarf abgestimmt sind.

Die hohen Energiepreise und die staatlichen Vorgaben zur CO_2-Reduktion haben energetische Themen verstärkt in den Fokus gerückt. Staatlichen Förderprogrammen kommt in diesem Zusammenhang eine zentrale Bedeutung zu, um den Umstieg auf nachhaltige Energiekonzepte zu fördern, Sanierungen anzugehen und

dabei die finanziellen Belastungen für Bauherren und Eigentümer zu verringern.

„Besonders wichtig ist hier jedoch Planungssicherheit und eine kurze Bearbeitungsdauer, damit Investitionen zügig angegangen werden könne. Denn die Erfahrungen mit leeren Fördertöpfen in der Vergangenheit haben sich kontraproduktiv auf Projekte ausgewirkt“, sagte Oliver Braun. „Unser Beratungs-Team steht den Antragstellern zur Seite, um sich im komplexen Fördersystem zurechtzufinden und die bestmöglichen Förderungen zu nutzen.“

Im wohnwirtschaftlichen Bereich war weiterhin „Wohnen mit Kind“ der L-Bank beliebt. Hier werden Familien mit mindestens einem minderjährigen Kinder beim Kauf oder Bau eines Eigenheims gefördert, die ein gutes Jahreseinkommen aufweisen. Für Kunden, die einen Zuschuss für Einzelmaßnahmen beantragt hatten, bestand die Möglichkeit den Fehlbetrag über den KfW-Ergänzungskredit zu finanzieren.

Insgesamt leitete die Kreissparkasse im 1. Halbjahr 2025 bereits 400 Förderkreditanträge mit einem Volumen von 64 Mio. EUR für ihre Kunden weiter. Im Jahr 2024 waren es 783 Förderanträge mit einem Volumen von 125,6 Mio. EUR.

5. Gewerbemarkt – Unsicherheiten und Chancen

Während der private Immobilienmarkt in der Region Böblingen eine Erholung erlebt, ist der gewerbliche Sektor nach wie vor von Unsicherheiten und Zurückhaltung geprägt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie geopolitische Spannungen und hohe Standortkosten haben Unternehmen dazu veranlasst, Investitionen und Expansionen weiterhin zu überdenken. Stattdessen werden vermehrt Arbeitsplätze ins Ausland verlagert.

Der Gewerbemarkt zeigt dennoch eine gewisse Bewegung – vor allem durch Umzüge von Unternehmen in kleinere, modernere und flexiblere **Büroflächen**. Insbesondere große Büroflächen, die den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Flexibilität nicht gerecht werden, haben es auf dem Markt schwer. Unternehmen suchen zunehmend nach Objekten, die sofort bezogen werden können. Die Homeoffice-Quote hat sich mittlerweile weitgehend bei durchschnittlich 25% stabilisiert. Teilweise setzen Unternehmen wieder vermehrt auf Präsenz. „Wir spüren, dass sich Unternehmen hier umorientieren“, sagte Markus Linha.

Ein weiterer wichtiger Akteur auf dem Büroimmobilienmarkt ist aktuell die öffentliche Hand. Sie sucht aktuell aktiv nach moderneren und größeren Räumlichkeiten, da deren Bestandsgebäude vielfach in die Jahre gekommen sind und die Anforderungen nicht mehr erfüllen.

Im benachbarten Pulse-Gebäude sind die angebotenen Büroflächen der Kreissparkasse hinsichtlich der Vermietung auf der Zielgeraden. Hier zeigt sich, dass die Nachfrage nach modernen Büroflächen in guter Lage weiterhin stabil bleibt. Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien im Landkreis liegt bei aktuell 3 %. Die Preisspanne bewegt sich je nach Ausstattung und Lage zwischen 8 - 17 EUR/m² bei Bestandsimmobilien und kann bei Neubauten in der Spitze bis auf 15 - 18 EUR/m² gehen.

Der **Einzelhandel** in Innenstädten sieht sich weiterhin mit großen Herausforderungen konfrontiert. Online-Shopping hat den stationären Handel massiv unter Druck gesetzt. Einzelhändler müssen zunehmend in innovative Konzepte investieren, um den Kunden ein einzigartiges Einkaufserlebnis zu bieten und sich gegen die Konkurrenz aus dem Internet zu behaupten. Die hohe Mietbelastung in Innenstadtlagen verschärft die Situation zusätzlich.

Ein leerstehendes Geschäft zieht häufig weitere Leerstände nach sich – die Städte sind deshalb zunehmend gefordert, Konzepte zur Belebung der Innenstädte zu entwickeln und umzusetzen.

Im Bereich **Logistik** sind nach wie vor Hallen mit kleineren Büroflächen stark nachgefragt. Dennoch zeigt sich hier ein etwas gedämpfterer Trend im Vergleich zu den vergangenen Jahren. Die große Nachfrage nach großen Logistikzentren hat sich etwas relativiert, wobei kleinere Einheiten immer noch gesucht werden. Die steigenden Anforderungen an eine flexible und schnelle Lieferkette bedingen, dass Unternehmen nach gut erreichbaren und effizient nutzbaren Flächen suchen.

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 6,00 EUR/m² und 8,50 EUR/m² anzusetzen. Insgesamt bewegen sich die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis auf einem stabilen Vorjahresniveau mit vereinzelten Erhöhungen, vor allem im Neubaubereich. Nach wie vor sind die Städte Böblingen und Sindelfingen die teuersten Gewerbelagen im Landkreis.

5.1 Politische Rahmenbedingungen und Perspektiven

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, durch ein steuerliches Investitionssofortprogramm gezielte Anreize zu setzen und den Wirtschaftsstandort Deutschland zu stärken. Dieser Investitionsbooster soll u. a. anderem die Senkung der Körperschaftssteuer sowie Abschreibungen von 30 % pro Jahr auf Ausrüstungsinvestitionen umfassen. Mit diesen Maßnahmen soll das Investitionsklima verbessert und langfristig ein nachhaltiges Wachstum angeregt werden.

„Unsere Kaufkraft und damit auch unser Wohlstand im Landkreis Böblingen hängen maßgeblich von der Industrie ab. Für unseren Wirtschaftsstandort sind starke, positive und investitionsbereite Unternehmer und Unternehmen wichtig. Hierzu gibt es erste Maßnahmen der Politik. Der große Brocken Bürokratieabbau ist jedoch noch nicht mit Maßnahmen unterlegt“, so Markus Linha. „Unternehmen bei ihrem Transformationsprozess zu einem geringeren CO_2-Ausstoß zu beraten und die passenden Finanzierungskonzepte zu entwickeln, sehen wir als Kreissparkasse Böblingen als einen wichtigen Beitrag für die internationale Wettbewerbsfähigkeit unserer Region.“

Wie die aktuelle Stimmung am Immobilienmarkt ist, zeigt sich verlässlich auf den großen Immobilienmessen. Insbesondere die Expo Real im Herbst ist ein wichtiger Indikator für die zukünftigen Entwicklungen. Auch die Messen im Landkreis Böblingen spielen eine zentrale Rolle. „Hier sind wir mit unserer Mannschaft stets präsent, knüpfen Kontakte und nutzen die Möglichkeit, die neuesten Markttrends zu erkennen“, so Markus Linha.

In dieser schwierigen Marktsituation ist es der Kreissparkasse dennoch gelungen, den Umsatz und die Anzahl der vermittelten Objekte zu steigern. Bis Ende Juni vermittelte die Kreissparkasse 16 Gewerbeobjekte mit einer Gesamtfläche von rund 8.200 m². Der dabei erzielte Umsatz betrug 8,4 Mio. EUR.

Besonders erfreulich ist es, dass auch große Projekte angegangen werden: Unter der Führung der Kreissparkasse Böblingen konnte auf der Basis einer langjährigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Aurelis Real Estate GmbH gemeinsam mit der Kreissparkasse Ludwigsburg ein Betriebsmittelrahmen in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe zur Verfügung gestellt werden. Mit ei-

ner initialen Laufzeit von drei Jahren ermöglicht dieser Betriebsmittelrahmen der Aurelis im aktuell herausfordernden Immobilien- und Projektumfeld unbürokratisch und schnell auf Ankaufs- und Projektchancen reagieren zu können, ohne hierfür im Einzelfall einen zeitintensiven Finanzierungsprozess anstoßen zu müssen.

6. Immobilienmarkt 2025: Positive Aussichten

Die Region Böblingen zeigt sich weiterhin als ein starkes und innovatives wirtschaftliches Zentrum, was sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt. Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke, der zahlreichen gut etablierten Unternehmen und der Innovationskraft vor Ort wird auch in den kommenden Jahren mit weiteren Bevölkerungsgewinnen gerechnet. Hinzu kommt, dass die benachbarte Landeshauptstadt Stuttgart mit ihren steigenden Immobilienpreisen den Landkreis Böblingen für Wohnungssuchende als eine attraktive Alternative positioniert. Die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität im Landkreis machen ihn zu einem gefragten Wohnstandort.

Dennoch zeigt sich die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland und auch im Landkreis Böblingen weiterhin verhalten. Die konjunkturelle Entwicklung nimmt keine Fahrt auf, auch wenn sich ein leichter „Streifen am Horizont“ abzeichnet. Für 2025 wird ein minimal positives Wachstum prognostiziert, was angesichts der aktuellen globalen und wirtschaftlichen Herausforderungen eine vorsichtige Perspektive bleibt.

„Wie sich unsere Wirtschaft weiterentwickeln wird, hängt insbesondere von den Investitionsentscheidungen der Unternehmen ab“, bringt es Oliver Braun auf den Punkt. Diese Entscheidungen werden maßgeblich beeinflusst durch die derzeitige Unsicherheit

und die langanhaltenden Herausforderungen im internationalen Handel, der Energieversorgung und den Arbeitsmärkten.

Für den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass nach der Normalisierung der Preisentwicklung im Jahr 2024 ein leichter Preisanstieg für 2025 zu erwarten ist. Laut dem Statistischen Bundesamt stiegen die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2025 um durchschnittlich 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Auch gegenüber dem Vorquartal gab es eine Erhöhung von 1,4 %. Diese Entwicklung stellt die zweite Preissteigerung in Folge dar, nachdem die Preise seit Ende 2022 rückläufig waren. Die Preise in der Region Böblingen werden voraussichtlich weiterhin hoch bleiben, was auch Auswirkungen auf die Mieten und Lebenshaltungskosten hat.

In diesem dynamischen Marktumfeld steht die Kreissparkasse Böblingen ihren Kunden zur Seite, um Immobilienprojekte erfolgreich zu meistern. „Wir sehen es als unsere Aufgabe, eine zukunftssichere und nachhaltige Entwicklung des Immobilienmarktes in der Region Böblingen zu ermöglichen“, so Oliver Braun.

Mit Blick auf die kommenden Jahre wird die Region trotz aller Herausforderungen weiterhin ein wichtiger Wirtschafts- und Wohnstandort bleiben, der von der Innovationskraft der Unternehmen und der dynamischen Entwicklung des Immobilienmarktes profitiert.

Kreissparkasse Böblingen

Die Kreissparkasse Böblingen ist ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut. Mit 1.213 Mitarbeitenden an 41 Standorten – davon 13 Beratungs-Center mit einem Spezialisten-Team für die Themen Vermögensanlage, Wertpapiere, Versichern und Immobilien sowie 28 Filialen – und 27 SB-Stellen bietet die Kreissparkasse ihren Kundinnen und Kunden 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