Kreissparkasse Böblingen

SPERRFRIST 16.07.2026 – 13.00 Uhr

Immobilienmarktbericht 2026

Aktuelle Rahmenbedingungen sind auch auf dem Immobilienmarkt sichtbar

Böblingen, 16. Juli 2026 – Die konjunkturelle Schwäche in Deutschland macht sich zunehmend auch am Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen bemerkbar. Rückläufige Absatzentwicklungen, eine anhaltende Investitionszurückhaltung bei Unternehmen, schlechte Unternehmensergebnisse und damit verbundene Unsicherheiten hinsichtlich der beruflichen Perspektiven prägen die Kaufentscheidungen privater Haushalte. Hinzu kommt, dass die aktuelle politische Lage sowie die Kriege in der Ukraine und im Iran die bisherige globale Wirtschaftsordnung und Energiepolitik in Frage stellen. Gleichzeitig führen die weiterhin hohen Immobilienpreise zu einer spürbaren Zurückhaltung auf der Nachfrageseite. Dies spiegelt sich in den Zahlen der Kreissparkasse Böblingen wider, deren klassisches Immobiliengeschäft seit Jahresbeginn verhaltener verläuft.

In diesem komplexeren Marktumfeld wird die professionelle Begleitung durch Immobilienmakler immer wichtiger. Auch Käufer und Investoren profitieren verstärkt vom Fachwissen kompetenter Experten. Während Eigennutzer zurückhaltender agieren, gewinnen Kapitalanleger erneut an Relevanz und stellen inzwischen einen wesentlichen Anteil der Immobilienkäufer. Als erfahrener Partner unterstützt die Kreissparkasse Böblingen ihre Kunden ganzheitlich bei der Vermittlung über den Verkauf der eigenen

Kreissparkasse Böblingen

Immobilie bis hin zur Finanzierung von Investitionen und Hauskäufen – gerade in diesen wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Mehr Transaktionen in 2025, aber zu wenig bezahlbarer neuer Wohnraum

Rückblickend war das vergangene Jahr bei der Kreissparkasse von einer deutlich höheren Nachfrage geprägt, als dies jetzt zur Jahresmitte 2026 der Fall ist. Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer, die bei jedem notariellen Immobilienkaufvertrag anfällt, lagen 2025 im Landkreis bei 36,0 Mio. Euro und damit deutlich über dem Vorjahreswert von 27,4 Mio. Euro. Dies signalisiert ein sehr aktives Marktgeschehen.

In Baden-Württemberg nahm die Bautätigkeit 2025 mit einem Plus von 6 % im Vergleich zum Vorjahr zu, allerdings weiterhin auf einem zu niedrigen Niveau. Der Landkreis Böblingen zählt zu den drei wachstumsstärksten Regionen im Land.

Die Baufertigstellungen in Baden-Württemberg sanken im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 17 %. Diese Entwicklung ist die logische Folge der deutlich rückläufigen Bauanträge in den Vorjahren. Doch auch hier gehört der Landkreis Böblingen zu den drei führenden Kreisen in Baden-Württemberg.

Bundesweit bleibt die Lage im Wohnungsbau angespannt. Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde erneut deutlich verfehlt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden 2025 bundesweit lediglich 206.600 Wohnungen fertiggestellt, was einem Rückgang von 18 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Angesichts weiter-

hin hoher Bau- und Finanzierungskosten erwartet die Bauwirtschaft, dass sich dieser Abwärtstrend fortsetzt. Dies geschieht zu einem Zeitpunkt, an dem der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Regionen Deutschlands weiter zunimmt und den Handlungsdruck zusätzlich erhöht.

Zwischen Zurückhaltung und neuen Chancen: Der Wohnimmobilienmarkt im Detail

„Von einem einheitlichen Immobilienmarkt kann derzeit keine Rede sein. Je nach Segment unterscheiden sich Nachfrage, Käufergruppen und Marktchancen zum Teil erheblich."
Uwe Nageler, Leiter Immobilienvertrieb

Der wohnwirtschaftliche Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen zeigt sich differenziert in den Segmenten Bestand, Neubau und Vermietungen.

Nach einem belebten Immobilienjahr 2025 wirken sich die konjunkturellen Unsicherheiten und weltweiten Konflikte inzwischen spürbar auf die Kaufentscheidungen im **Bestand** aus. Zwar verfügt der Landkreis weiterhin über eine solide wirtschaftliche Basis mit zahlreichen stabil aufgestellten Unternehmen, jedoch führen strukturelle Entwicklungen wie Stellenabbau und Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Ausland zu einer erhöhten Zurückhaltung insbesondere bei Eigennutzern. Diese Unsicherheit wirkt sich unmittelbar auf die Investitionsbereitschaft und damit die Nachfrage

Kreissparkasse Böblingen

aus, zumal sich die Kaufpreise im Bestand weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Allerdings werden erste Anzeichen von Preisrückgängen sichtbar, insbesondere bei Objekten mit Renovierungsbedarf.

Außerdem lässt sich feststellen, dass sich die Zusammensetzung der Käufergruppen verändert. Rund 80 % des Gebäudebestands im Landkreis wurden vor dem Jahr 2000 errichtet und prägen den Markt wesentlich. Stimmt der Preis, sind Käufer zusehends bereit, mit Eigenleistung in das Objekt zu gehen und selbst zu sanieren und zu modernisieren. In den vergangenen Jahren hatten regulatorische Unsicherheiten insbesondere im Zusammenhang mit energiepolitischen Vorgaben (Stichwort „Heizungsgesetz“) zeitweise zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung geführt. Mit Klärung dieser Rahmenbedingungen rücken die individuellen Entwicklungspotenziale von Objekten wieder stärker in den Fokus der Nachfrage. Grundsätzlich bleiben Bestandsimmobilien das am stärksten Nachgefragte Segment.

Preisübersicht Bestandsimmobilien

Stand 30.06.2026

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser		Freistehende Häuser		Baugrundstücke	
	gebraucht €/m²		gebraucht T€		gebraucht T€		gebraucht T€		€/m²	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen Herrenberg Leonberg Sindelfingen	2.400	6.000	400	1.000	400	750	400	2.500	750	1.050
Aidlingen	2.300	4.000	380	750	350	650	280	1.200	480	620
Bondorf	2.000	4.000	400	700	300	600	250	1.200	310	480
Ehningen	2.500	5.500	400	850	350	750	250	1.500	680	1.000
Holzgerlingen	2.500	5.500	420	900	380	750	250	1.500	800	1.000
Schönaich	2.500	5.000	400	850	400	700	220	1.300	800	1.100
Weil der Stadt	2.000	4.300	380	800	290	700	200	1.400	550	800

Kreissparkasse Böblingen

Im **Neubausegment** zeigt sich im Landkreis Böblingen ein deutlich anderes Nachfragebild. Aufgrund des weiterhin hohen Preisniveaus gestaltet sich die Vermarktung insbesondere im Bereich eigengenutzter Neubauwohnungen zunehmend anspruchsvoll. Vor allem familiengerechte Wohnungen stoßen angesichts der hohen Gesamtfinanzierungsbelastung bei vielen potenziellen Eigennutzern an ihre wirtschaftlichen Grenzen.

Entsprechend weichen Interessenten verstärkt auf alternative Neubauformen wie Reihenhäuser oder Doppelhaushälften aus, die im Vergleich zu klassischen Eigentumswohnungen ein besseres Verhältnis zwischen Wohnfläche, Grundstücksanteil und Gesamtpreis bieten. Dennoch bleibt die Finanzierungssituation ein zentraler limitierender Faktor für Eigennutzer im Neubausegment.

„Am Neubaumarkt zeigen die staatlichen Förderungen Wirkung."

Oliver Braun, Vorstand Privatkunden

Deutlich dynamischer zeigt sich hingegen die Nachfrage von Kapitalanlegern. Diese profitieren zunehmend von steuerlichen Rahmenbedingungen und entsprechenden Investitionsanreizen. Besonders relevant ist hierbei die sogenannte Absetzung für Abnutzung (AfA), die als eines der wichtigsten steuerlichen Instrumente im Immobilienbereich gilt. Sie ermöglicht es Investoren, die Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Immobilie über die Nutzungsdauer steuerlich geltend zu machen und damit die laufende Steuerlast zu reduzieren. Zusätzlich gewinnt das Segment

Kreissparkasse Böblingen

durch neue steuerliche Regelungen für energieeffiziente Neubauten weiter an Attraktivität. Neben der regulären degressiven AfA in Höhe von 5 % können unter bestimmten Voraussetzungen zusätzliche Sonderabschreibungen von weiteren 5 % in Anspruch genommen werden. Dadurch entstehen Gestaltungsspielräume für Investitionsentscheidungen.

Auch im Herrenberger Neubaugebiet Gefylde, für das die Kreissparkasse von Instone erfolgreich mit der Vermakelung der Objekte beauftragt wurde, bestätigt sich dieser Trend. Besonders gefragt ist auch hier der geförderte Mietwohnungsbau.

Preisübersicht Neubauten

Stand 30.06.2026

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser	
	neu €/m²		neu T€		neu T€	
	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen/ Sindelfingen	6.000	6.800	500	850	600	750
Leonberg	5.800	7.000	650	900	600	750
Herrenberg	5.800	7.000	650	800	600	750
Bondorf	5.000	5.500	500	750	600	650
Ehningen	5.800	7.000	650	800	650	730
Holzgerlingen	6.000	7.000	700	800	650	730
Schönaich	6.000	7.000	650	800	600	700
Weil der Stadt inkl. Merklingen	5.300	6.500	650	800	500	750

Speziell bei Neubauten sind die Preise vom Angebot, der Qualität und vom Konzept (z. B. betreutes Wohnen) abhängig. Insbesondere bei Häusern ist kaum ein Angebot vorhanden, das den Markt trifft.

Wohnwirtschaftliche Baugebiete im Kreis Böblingen

ohne innerstädtische Entwicklungsgebiete

Summe wohnwirtschaftliche Baugebiete im Landkreis: ca. 129 ha

Kreissparkasse Böblingen

Bei den **Bauträgern** sichern sich Marktteilnehmer, die ihre Strategien frühzeitig an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst haben, derzeit Wettbewerbsvorteile. So sind im Landkreis Böblingen erste Grundstücksakquisitionen für künftige Projektentwicklungen zu beobachten, was auf ein wieder wachsendes Vertrauen in die mittel- und langfristigen Marktperspektiven hindeutet.

„Flexibilität und realistische Kalkulationen sind entscheidende Erfolgsfaktoren bei Bauträgern."
Markus Linha, Vorstand Firmenkunden

Gleichzeitig bleibt das Umfeld für Bauträger herausfordernd. Die Baukosten bewegen sich aufgrund hoher energetischer Vorgaben, gestiegener Rohstoff- und Energiekosten sowie komplexer und zeitaufwendiger Genehmigungs- und Verwaltungsprozesse weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies führt dazu, dass viele Neubauprojekte für die klassische Käuferschicht nur noch eingeschränkt finanzierbar sind. „Mit dem richtigen Finanzpartner an der Seite, der langfristig denkt und den Markt im Landkreis Böblingen genauestens kennt, lassen sich diese Herausforderungen gemeinsam stemmen", sagt Markus Linha.

Schwierig stellt sich die Situation für Bauträger dar, die Grundstücke zu Höchstpreisen der vergangenen Marktphase erworben haben. Die damals kalkulierten Verkaufspreise lassen sich unter den aktuellen Marktbedingungen nicht mehr realisieren.

Diese Rahmenbedingungen stehen zugleich im Widerspruch zum gesamtgesellschaftlichen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gerade im Landkreis Böblingen, der weiterhin zu den wirtschaftlich starken und nachfragestarken Regionen gehört, bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch.

Weniger Kaufentscheidungen, mehr Mietnachfrage: Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst

Der **Mietwohnungsmarkt** im Landkreis Böblingen bleibt weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen übersteigt das verfügbare Angebot deutlich, was die Wohnungssuche für viele Haushalte zunehmend erschwert und zu weiter steigenden Mietpreisen führt. Denn wer sich angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten, hoher Baukosten und des aktuellen Zinsniveaus gegen den Immobilienerwerb entscheidet, bleibt häufig länger im bestehenden Mietverhältnis oder sucht eine alternative Mietwohnung.

Diese Entwicklung verstärkt den Druck auf einen Markt, dessen Angebot seit Jahren nicht im gleichen Maße wächst wie die Nachfrage. Ein erheblicher Teil der verfügbaren Mietwohnungen wird direkt privat ohne die Einbeziehung eines Maklers vergeben.

Besonders deutlich zeigt sich die Entwicklung im Neubausegment. Hier führen die hohen Bau- und Finanzierungskosten zu teils erheblichen Mietpreissteigerungen, die erforderlich sind, um die Investitionen wirtschaftlich darstellen zu können. Im Bestand bleiben die Mieten hingegen häufig auf einem vergleichbaren Niveau. Dies ist nicht zuletzt auf langfristige Mietverhältnisse, die Zurückhaltung vieler Vermieter bei Mieterhöhungen sowie den Wunsch nach stabilen Mietverhältnissen zurückzuführen.

Kreissparkasse Böblingen

Eine besonders hohe Nachfrage besteht weiterhin nach kleineren Wohneinheiten. Sie sind im aktuellen Marktumfeld vergleichsweise erschwinglich und lassen sich deutlich besser finanzieren als größere Wohnungen. Entsprechend zählen kompakte Mietwohnungen derzeit zu den gefragtesten Segmenten des Wohnungsmarktes im Landkreis Böblingen.

Immobilienvermittlungen*

		Stückzahlen		Umsatz in Mio. EUR (ohne Vermietungen)	
		30.06.26	30.06.25	**30.06.25**	30.06.25
Eigentumswohnungen					
	Neubau	4	3		
	Bestand	43	56		
Häuser					
	Neubau	0	0		
	Bestand	27	48		
Vermietungen		5	7		
Grundstücke		5	3		
Summe Wohnen		**84**	**118**	31,4	45,4
Gewerbe		13	16	15,2	8,4
Gesamt		**97**	**134**	**46,6**	**53,8**

*Zeitraum 1. Januar – 30. Juni des jeweiligen Jahres

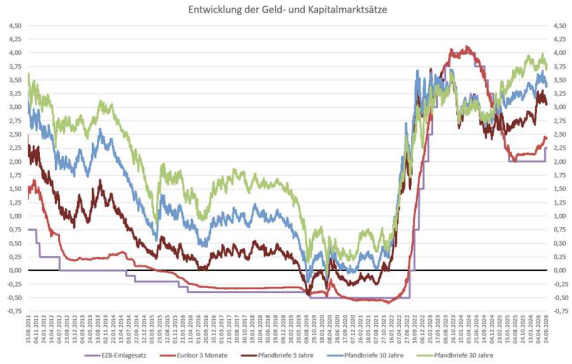
Hoher Beratungsbedarf trotz gestiegener Zinsen

Auch im Bereich der Baufinanzierungen zeigt sich, dass die Nachfrage nach Beratung und individuellen Finanzierungslösungen ungebrochen hoch ist. Zwar sind die Finanzierungskosten im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen, die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen bleibt jedoch auf einem stabilen Niveau. Hier begleitet die Kreissparkasse ihre Kunden durch alle Phasen des Projekts. „Wir sind vor Ort, kennen die Objekte und Wohnlagen und vor allem unsere Kunden in der Regel seit langer Zeit. Und genau das macht den Unterschied zu Angeboten auf Online-Plattformen“, sagt Oliver Braun.

Kreissparkasse Böblingen

Je nach Finanzierungsmodell und persönlicher Bonität liegen die Zinssätze für zehnjährige Immobilienfinanzierungen aktuell bei rund 4 % und damit etwa 0,5 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorjahres. Dies stellt für viele Immobilienkäufer eine zusätzliche finanzielle Belastung dar und beeinflusst zunehmend die Auswahl der nachgefragten Objekte. Insbesondere kleinere und preisgünstigere Wohnungen rücken daher stärker in den Fokus.

Zinsentwicklung



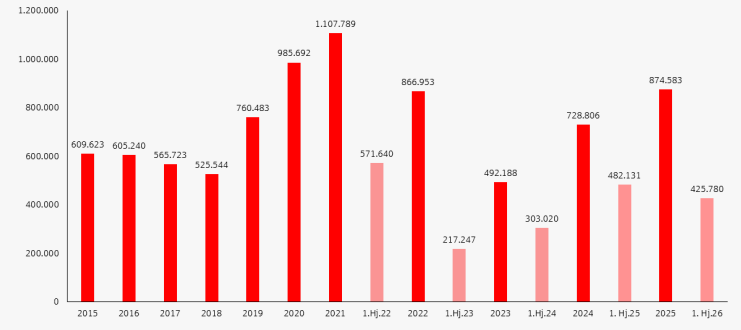
Gleichzeitig ist die Nachfrage von Zwischenfinanzierungen hoch. Wer bereits eine Immobilie besitzt, hat oftmals den Wunsch in ein größeres Objekt zu ziehen und ist auch finanziell in der Lage dazu. Für die Überbrückungszeit bis das aktuelle Objekt veräußert ist, verspürte die Kreissparkasse weiterhin hohes Interesse.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verlängerung auslaufender Immobiliendarlehen. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass Darlehensnehmer Anschlussfinanzierungen zunehmend auch durch vorhandenes Eigenkapital ganz oder teilweise ablösen. Dies zeigt, dass viele Eigentümer ihre Finanzierungsstruktur aktiv an die veränderten Marktbedingungen anpassen.

Kreissparkasse Böblingen

Entwicklung Baufinanzierungsvolumen

Neugeschäft Baufinanzierung in TEUR



Gewerbemarkt: Mittelstand sorgt für Stabilität

Auch der Markt für Gewerbeimmobilien im Landkreis Böblingen zeigt sich derzeit differenziert. Insgesamt ist die Nachfrage gegenüber den Vorjahren leicht rückläufig, wobei die weiterhin hohen Baukosten – insbesondere aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben – die Entwicklung zusätzlich beeinflussen. Dennoch zeigt sich, dass die überwiegend mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur des Landkreises eine hohe Stabilität aufweist. Die strukturellen Herausforderungen werden insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) bislang vergleichsweise gut bewältigt.

Im Büromarkt ist nach einer längeren Phase der Zurückhaltung wieder eine leichte Belebung zu beobachten. Diese wird vor allem durch Flächenkonsolidierungen, Modernisierungen sowie die teilweise Rückkehr von Beschäftigten aus dem Homeoffice in die Unternehmen getragen. Gleichzeitig überprüft auch die öffentliche Hand ihre Immobilienbestände und setzt verstärkt auf die Bündelung von Standorten sowie die Aufgabe älterer Gebäude. Die aktu-

elle Leerstandsquote liegt lediglich bei rund 3 % und damit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die Preisspanne bewegt sich je nach Ausstattung und Lage zwischen 8 - 17 EUR/m² bei Bestandsimmobilien und kann bei Neubauten im Einzelfall aufgrund gestiegener Anforderungen und hohen Baukosten in der Spitze bei über 20 EUR/m² liegen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass zahlreiche Unternehmen ihre Flächenbedarfe neu bewerten. Dabei stehen häufig Verkleinerungen und die qualitative Modernisierung bestehender Standorte im Vordergrund. Nur wenige Unternehmen nutzen das aktuelle Marktumfeld für umfangreichere Investitionen oder Expansionen.

Im Bereich der Hallen- und Logistikimmobilien zeigt sich eine weiterhin moderate Nachfrage. Strategische Entscheidungen großer Industrieunternehmen, Aktivitäten wieder verstärkt an den Stammsitz zurückzuholen, sorgen durch frei werdende Flächen für Bewegung im Markt. Der Mietpreis einer Standardhalle liegt in Böblingen und Sindelfingen zwischen 5,00 EUR/m² und 9,50 EUR/m². In Leonberg und Herrenberg ist der durchschnittliche Preis zwischen 5,00 EUR/m² und 8,50 EUR/m² anzusetzen. Insgesamt bewegen sich die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis auf einem stabilen Vorjahresniveau.

Kreissparkasse Böblingen

Gewerbliche Baugebiete im Kreis Böblingen

Summe gewerbliche Baugebiete im Landkreis: ca. 76 ha

Fundierte Beratung gibt Orientierung in einem differenzierten Markt

Der Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen wird auch in den kommenden Monaten von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen geprägt sein. Zwar setzen sowohl die Landes- als auch die Bundesregierung mit ihren angekündigten Maßnahmen wichtige Signale – darunter der Abbau bürokratischer Hürden, die Förderung bezahlbaren Wohnraums sowie steuerliche Entlastungen für kleine und mittlere Einkommen. Entscheidend ist nun, dass diese Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden und ihre gewünschte Wirkung entfalten. Insbesondere Familien stehen trotz möglicher Entlastungen weiterhin vor der Herausforderung, Wohneigentum finanzieren zu können. Gleichzeitig bremsen langwierige Genehmigungsverfahren und veraltete Bebauungspläne vielerorts die dringend benötigte Schaffung neuen Wohnraums.

Dabei verfügt der Landkreis Böblingen unverändert über hervorragende Zukunftsperspektiven. Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegt die Region Rang 5 der Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland und zählt damit weiterhin zu den wirtschaftlich

stärksten Standorten des Landes. Gleichwohl werden die weitere Entwicklung der Energiepreise sowie die Beschäftigungssituation maßgeblich darüber entscheiden, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt.

Nach inzwischen mehreren Jahren unter anspruchsvollen Marktbedingungen ist kurzfristig keine grundlegende Trendwende erkennbar. Vielmehr zeigt sich der Immobilienmarkt zunehmend zweigeteilt: Während Kapitalanleger und ausgewählte Gewerbeimmobilien weiterhin auf Nachfrage treffen, bleiben insbesondere energetisch nicht optimierte und unrenovierte Bestandsobjekte sowie der Markt für eigengenutzte Neubauten unter Druck. Im Bestand ist – abhängig von Lage und Objektqualität – bestenfalls mit stabilen, teilweise aber auch mit weiter nachgebenden Preisen zu rechnen. Im Neubausegment lassen die hohen Baukosten und die regulatorischen Anforderungen hingegen kaum Spielraum für sinkende Preise. Damit werden sowohl Kaufpreise als auch Mieten im Landkreis Böblingen voraussichtlich auf hohem Niveau bleiben.

Vor diesem Hintergrund gewinnt professionelle Beratung weiter an Bedeutung. Dies gilt nicht nur für Kaufinteressenten und Verkäufer, sondern zunehmend auch für die Generation der „Babyboomer“, bei der in den kommenden Jahren vermehrt Immobilien im Zuge von Erbschaften auf den Markt kommen werden. Die Kreissparkasse Böblingen begleitet ihre Kunden in diesem anspruchsvollen Umfeld mit einem ganzheitlichen Beratungsansatz von der marktgerechten Wertermittlung über eine solide Finanzierung und die Einbindung staatlicher Förderprogramme bis hin zur Planung von Sanierungs- und Transformationsmaßnahmen. Gerade in einem zunehmend differenzierten Markt schafft eine fundierte Beratung Orientierung und bildet die Grundlage für nachhaltige Immobilienentscheidungen. „Aus diesen Gründen

Kreissparkasse Böblingen

wird die professionelle Beratung und Begleitung beim Immobilienverkauf und -kauf inklusive der Finanzierung auch in Zukunft eine große Rolle spielen“, sagt Oliver Braun.

Die Kreissparkasse Böblingen ist ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut. Mit 1.222 Mitarbeitenden an 40 Standorten – davon 13 Beratungs-Center mit einem Spezialisten-Team für die Themen Vermögensanlage, Wertpapiere, Versichern und Immobilien sowie 27 Filialen – und 26 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