

SPERRFRIST 19.07.2023 – 11.00 Uhr

## Immobilienmarktbericht 2023

### **Trendwende auf dem Immobilienmarkt**

**Böblingen, 19. Juli 2023** – In den vergangenen Jahren kannte der Immobilienmarkt nur eine Entwicklung: steigende Preise bei anhaltend großer Nachfrage. Durch die Zinserhöhungen und die gleichzeitig weiterhin belastende Inflationsrate ist dieser Trend nun gestoppt. So erlebt der Mietmarkt derzeit eine Renaissance, bezahlbarer Wohnraum gewinnt nochmals mehr an Bedeutung.

#### **1. Rahmenbedingungen, Trends und aktuelle Entwicklungen**

Die wirtschaftliche, konjunkturelle und gesamtgesellschaftliche Situation bleibt angesichts der weltweiten und landesinternen Herausforderungen weiterhin eingetrübt. Insbesondere unsichere Planungsszenarien, hohe Teuerungsraten und der die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands gefährdende Arbeitskräftemangel sind hier zu nennen. Energie bleibt ein gefragtes und teureres Gut. Dies hat deutliche Auswirkungen auf das Investitionsklima sowie die Konsumententscheidungen der Verbraucher. Und auf ihre Möglichkeiten, sich bei den gestiegenen Finanzierungszinsen noch Wohneigentum leisten zu können. Es fehlt insbesondere bezahlbarer Wohnraum. Von den rund 400.000 Wohnungen, die pro Jahr bundesweit neu gebaut werden sollten, werden es nach aktuellen Schätzungen nur rund die Hälfte sein. Der Landkreis Böblingen zählt genau zu den Regionen, in denen die Menschen diesen Wohnraum benötigen.



„Aus diesen Gründen nimmt die Zahl der Interessenten ab, vieles ist ‚on hold‘. Die Käufer hoffen auf sinkende Preise, die Verkäufer wollen gerne noch hohe Preise erzielen und die Bauträger tun sich mit ihren Objekten schwer am Markt, wenn sie ihr Projekt in der Hochpreisphase begonnen haben“, bringt Vorstandsmitglied Oliver Braun es auf den Punkt. „Wir als Kreissparkasse unterstützen unsere Kundinnen und Kunden in dieser Phase – sowohl eine passende Immobilie zu finden, als auch individuelle Wege aufzuzeigen, diese zu finanzieren. Das schließt das Thema energetische Modernisierungen ein.“

## 1.1 Bautätigkeit und Immobilienerwerb im Kreis Böblingen

Zentraler Indikator für die Bewegungen am Immobilienmarkt sind die Einnahmen aus der **Grunderwerbsteuer**. Diese wird bei jedem notariellen Kaufvertrag fällig und trägt zu den hohen Kosten beim Immobilienerwerb bei. Laut dem Statistischen Landesamt hat sich diese 2022 in Baden-Württemberg um rund 220 Mio. Euro reduziert, was einem Rückgang um 6 % entspricht. Die Veränderung betrifft die gesamte Region Stuttgart – mit Ausnahme der Landeshauptstadt selbst. Am stärksten betroffen ist der Landkreis Böblingen mit einem Minus von rund 18 % auf 39.376.000 Euro. Aktuell werden politische Bemühungen zur Förderung des Eigenheimmerwerbs und der Reduzierung der dabei entstehenden Kosten Teil der öffentlichen Debatte.

Blickt man auf die **Baugenehmigungen für Wohnungen** (einschließlich der Kenntnissgabeverfahren) in Baden-Württemberg, so sind diese deutlich zurückgegangen: von 45.836 im Jahr 2021 auf 42.172 im Jahr 2022. Das 1. Quartal 2023 folgt dieser Negativentwicklung mit knapp 9.000 Baugenehmigungen, rund 1.400 weniger als im Vorjahreszeitraum. Berücksichtigt man dabei noch,

dass eine Genehmigung noch keine (unmittelbare) Realisierung des Vorhabens bedeutet, gewinnt diese Entwicklung an zusätzlicher Brisanz. Denn bis diese im Markt verfügbar sind, braucht es Zeit – verbunden auch hier mit der Frage, ob und wann aufgrund der derzeitigen Planungsunsicherheit und den inflationsgetriebenen Preisen, diese Projekte auch kommen werden. Baugenehmigungen verlieren 3 Jahre nach ihrer Erteilung zudem ihre Gültigkeit. Interessanterweise erhöhte sich gegen den landesweiten Trend die Zahl der erteilten Genehmigungen im Kreis Böblingen im Jahr 2022 noch auf 1.749 (Vj. 1.625). Für das 1. Quartal 2023 zeigt sich jedoch auch hier ein starker Rückgang auf 272 Stück nach 415 im Vorjahreszeitraum.

Die **Baufertigstellungen** in Baden-Württemberg sind 2022 wie erwartet rückläufig – um rund 1.500 Wohnungen auf 34.549. Der Landkreis Böblingen entwickelte sich dem entsprechend und verzeichnete einen Rückgang auf 1.193 (Vj. 1.358). Die Landeshauptstadt verzeichnete einen deutlichen Einbruch und schaffte vom selbst gesteckten Ziel von 2.000 Wohnungen nur rund die Hälfte.

Der Bedarf nach Wohnraum im Landkreis Böblingen ist weiterhin hoch und wird dies aller Voraussicht nach auch bleiben. Der Zukunftsatlas 2022 des schweizerischen Wirtschaftsforschungsunternehmens Prognos, der die Chancen und Risiken aller deutschen Kreise und Städte bewertet, bestätigt diese Einschätzung. So liegt der Landkreis Böblingen im Ranking der Regionen mit den besten Zukunftschancen deutschlandweit auf Platz 6, in Baden-Württemberg sogar auf dem 1. Platz. Insbesondere in der Kategorie „Wettbewerb & Innovation“ kann er punkten.

Die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit sind jedoch auch am Landkreis nicht spurlos vorübergegangen – selbst wenn sich

diese am Wohnungsmarkt im Landkreis Böblingen erst etwas später gezeigt haben, als in vielen anderen Regionen Deutschlands. So sinken auch hier die **Preise** teilweise um bis zu 30 % bzw. haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt. An vielen Stellen zeigt sich, dass der Markt aktuell seinen Preis noch finden muss. Top-Objekte sind davon jedoch weiterhin unberührt. Die Freude bei Käufern hält sich trotz möglicher Preissenkungen allerdings in Grenzen, da für viele Menschen mit durchschnittlichem Verdienst die Angebote immer noch zu hochpreisig bzw. Baufinanzierungen zu teuer geworden sind. Dies führt trotz einer hohen Nachfrage zu einer deutlich längeren Verweildauer der Angebote auf den verschiedenen Internetplattformen, bei den Maklern oder den Bau-trägern selbst.

## 1.2 Barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum

Wenn die geburtenstarken Jahrgänge nun in absehbarer Zeit das Rentenalter erreichen, hat dies nicht nur Konsequenzen auf den Arbeitsmarkt und die Rentenkassen, sondern auch auf den Wohnungsmarkt. Besonderes Aufsehen erregte in diesem Zusammenhang die Studie „Wohnen im Alter – Prognose zum Wohnungsmarkt und zur Renten-Situation der Baby-Boomer“ des Pestel-Instituts vom April 2023, die eine neue Bewertung des **Wohnens im Alter** als notwendig erachtet. Diese konstatiert: „Insgesamt steigt der Anteil der Ruhestandsbevölkerung lediglich von gut 21 Prozent im Jahr 2022 auf knapp 25 Prozent Jahr 2050 [...]. Aber die Ruhestandsbevölkerung mit ihren spezifischen Wohnbedürfnissen ist die einzige Altersgruppe, deren Zahl sicher zunehmen wird.“

Für den Wohnungsmarkt bedeutet das: Eine Bedarfssteigerung an barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen, die auf die mit

dem Alter zunehmenden Mobilitätseinschränkungen ausgerichtet sind. Dazu zählen u.a. ausreichend breite Türen, ebenerdige Duschen und ein stufenloser Zugang zur Wohnung. Problematisch sei zudem, dass mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte weniger als 2.000 Euro netto im Monat habe, mindestens 2,5 Millionen sogar unter der Armutsschwelle liege (Stand 2018). Steigende Mieten bzw. Modernisierungskosten bei Eigentum sind für diese Menschen nicht zu tragen. Wirkt man dieser Entwicklung nicht entgegen, steigen Wohnungsnot und Altersarmut. Auch betreutes Wohnen zu erschwinglichen Preisen gewinnt damit zunehmend an Bedeutung.

Diese Bedürfnisse treffen nun auf eine veränderte Zinssituation und die Frage der Finanzierbarkeit. Hinzu kommen viele Menschen mit geringem Einkommen, die **bezahlbaren Wohnraum** dringend benötigen. Verstärkt wird der Druck durch die Inflation, die auch immer mehr Menschen aus der Mittelschicht zu einem genaueren Blick auf ihre Ausgaben zwingt. Die wichtigen, derzeit entstehenden oder geplanten Projekte im Landkreis Böblingen decken den Bedarf bei weitem nicht.

### 1.3 Sozialer Wohnungsbau

Dieser hat zwar auf der Agenda einen immer höheren Stellenwert, hinkt in der Praxis aber dem hohen Bedarf hinterher. Die Projekte benötigen Vorlaufzeit, der Bau ist für Investoren aufgrund gestiegener Kosten weniger bis gar nicht mehr rentabel. Hinzu kommt, dass im Mai die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bereits aufgebraucht waren. So entschied sich im benachbarten Stuttgart die EnBW ihr eigentliches Vorzeigeprojekt im Rahmen der IBA27 abzusagen – den Bau von 800 Wohnungen, 40 % davon als Sozialwohnungen – da dies nicht mehr wirtschaftlich sei.



Mit dem Areal an der Leonberger Grabenstraße, für das im Juni der Grundstein gelegt wurde, will die Kreissparkasse einen Beitrag zum sozialen Wohnungsbau leisten. So entstehen 4 Wohnhäuser mit insgesamt 71 Mietwohnungen, 25 % davon als sozial geförderter Wohnraum. Die Fertigstellung des gesamten Areals ist für die erste Jahreshälfte 2025 vorgesehen. Größere Vorhaben entstehen außerdem u.a. in Steinenbronn (in Planung) und Ehnningen (im Bau) bzw. werden im Rahmen des „Sindelfinger Modells“ geplant.

## **1.4 Alternative Baumaterialien**

Beton ist für die Bauwirtschaft ein idealer Baustoff, da er nicht nur stabil ist, sondern sich auch in jede gewünschte Form gießen lässt. Allerdings hat er einen Nachteil: seine Klimabilanz. Insbesondere der darin als Bindemittel verwendete Zement ist dafür verantwortlich. Studien gehen (je nach Berechnung) davon aus, dass allein sein Herstellungsprozess inkl. der oftmals dafür verwendeten fossilen Energieträger bis zu 10 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt. Auch beeinflusst von hohen Energiepreisen nimmt die Suche nach klimafreundlichen Materialien zu – ob aus Holz, Stroh oder Lehm. Aktuell handelt es sich dabei noch um eine Nische, jedoch kommen neue Anbieter mit modularen Bauweisen auf den Markt. Eine große Siedlung in Holzbauweise soll in Böblingen auf dem Rauhen Kapf entstehen. Die Makler der Kreissparkasse haben in Maichingen ein Neubauprojekt im Angebot, dessen 11 Reihenhäuser und 5 Wohnungen in der Konstruktion zu 100 % aus Massivholz gebaut werden.

## **1. Wohnwirtschaftlicher Bereich**

Wohneigentum steht bei vielen Menschen nach wie vor ganz oben auf der Wunschliste. Die Bedürfnisse und Wohnsituationen haben sich im Laufe der Jahre jedoch deutlich verändert. Laut dem Statistischen Bundesamt hat sich 2022 der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland im Vergleich zu den 1950er-Jahren mehr als verdoppelt. So lebt derzeit in rund 40 % der Haushalte nur noch eine Person. Eine Berechnung des Gebäudereports 2022 des baden-württembergischen Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zeigt, dass im Südwesten die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Wohngebäudebestand um rund 5,3 m<sup>2</sup> auf 44,6 m<sup>2</sup> gestiegen ist.

„Diese Bedürfnisse lassen sich für die Menschen aktuell immer schwerer in Einklang bringen mit dem immer noch hochpreisigen Wohnangebot und ihren finanziellen Rücklagen. Das Downsizing um eine Objektkategorie, die Rückgabe von Bauplätzen sowie die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen lassen sich bereits feststellen“, sagte Uwe Nageler, Leiter Immobilienvertrieb. In diesem Umfeld vermittelte die Kreissparkasse in der ersten Jahreshälfte 79 wohnwirtschaftliche Kaufobjekte mit einem Umsatz von 31,8 Mio. Euro.

### **2.1 Bestandsimmobilien**

Bestandsimmobilien machten auch im ersten Halbjahr 2023 bei der Kreissparkasse den größten Anteil der vermittelten Immobilien aus – insgesamt waren dies 66 Objekte. Je nach Kommune, Lage, Alter und energetischem Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 2.000 EUR/m<sup>2</sup> und 6.000 EUR/m<sup>2</sup>, für Reihenhäuser zwischen 300.000 und 800.000

EUR. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 450.000 EUR und 1.400.000 EUR. Bis zu 2.500.000 EUR erzielten freistehende Einfamilienhäuser. Die Preisspanne für Bauland bewegte sich zwischen 500 EUR/m<sup>2</sup> und 1.500 EUR/m<sup>2</sup>.

Der energetische Zustand der Immobilie spielt dabei eine immer größere Rolle zu welchem Preis bzw. ob die Immobilie überhaupt verkauft wird. Dass gerade unsanierte Gebäude schwierig im Markt zu platzieren sind, ist insbesondere auf die gestiegenen Energiepreise, die stark nachgefragten Handwerksbetriebe und die hohe Unsicherheit hinsichtlich der von der Ampelkoalition geplanten Heizungsanforderungen zurückzuführen.

Ein Blick auf den Gebäudebestand in Baden-Württemberg zeigt nach Berechnungen des Gebäudereports 2022, dass „über 60 Prozent der Wohngebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet wurden“. Knapp 80 % der Wohngebäude seien mit einer Zentralheizung ausgestattet. Diese werden überwiegend mit Heizöl und Erdgas betrieben. „Wer nicht weiß, ob die Heizungsanlage in seinem neu erworbenen Eigentum ersetzt werden muss und welche Kosten dabei auf ihn zukommen, entscheidet sich aktuell für ein anderes Objekt oder wartet ab“, berichtete Uwe Nageler.

## **2.2 Neubau**

Die positive Nachricht vorweg – bei der Entwicklung der Baupreise wurde das Peakniveau überschritten. Laut dem Statistischen Landesamt liegen die Preissteigerungen bei den Preisen für Bauleistungen erstmals seit dem 2. Quartal 2021 unter 10 %. Dennoch





beträgt die Zunahme im 2. Quartal rund 7 %. Treiber waren insbesondere Abdichtung-, Verbau- und Dachdeckungsarbeiten. Bei Holz-, Stahlbau- und Betonbauarbeiten sanken die Preise sogar. Insgesamt ist das Preisniveau beim Neubau weiterhin hoch. Unveränderte Bodenrichtwerte und damit Grundstückspreise, hohe Energiestandards, Fachkräftemangel und gestiegene Finanzierungszinsen verteuern das Bauen.

Aus diesen Gründen ist auf dem Neubaumarkt im Landkreis Böblingen auch im nächsten Jahr nicht mit einem signifikanten Absinken der Preise zu rechnen, auch wenn teilweise bei neu in den Markt kommenden Projekten günstigere Preise angeboten werden.

Nach wie vor ist auch bei den kleineren Städten und Kommunen im Landkreis zu beobachten, dass praktisch kein Angebot unter 5.000 EUR/m<sup>2</sup> zu finden ist. In den Kreisstädten müssen Käufer mit 5.800 bis 7.000 EUR/m<sup>2</sup> bei Wohnungen rechnen. Gemeinden ohne S-Bahn-Anschluss sind preislich niedriger angesiedelt. In kleineren sowie mittleren Städten und Gemeinden lag die Preisspanne bei 5.000 bis 6.500 EUR/m<sup>2</sup>. Reihenhäuser in den größeren Städten erzielten zwischen 650.000 und 750.000 EUR. In kleineren Kommunen bewegten sich die Preise in diesem Segment zwischen 600.000 und 750.000 EUR. Für Doppelhaushälften wurden Preise ab 650.000 bis 1.200.000 EUR erzielt.

## **2. Zinsanstieg belastet Finanzierungsvorhaben**

Die Bedürfnisse nach Eigentum und mehr Platz treffen nun auf eine veränderte Zinssituation und die Frage deren Finanzierbarkeit. „Bislang wurden die hohen Preise in unserer Region durch sehr niedrige Zinsen von rund 1 % ausgeglichen“, sagte Oliver Braun. Auch wenn ein Blick in Langzeitcharts zeigt, dass sich die Zinsen in einer Höhe von rund 4 % noch im Mittelfeld bewegen, bedeutet dies für die Menschen dennoch eine drastische Mehrbelastung.

Mit einer Senkung der Zinsen ist in nächster Zeit nicht zu rechnen, da die Europäische Zentralbank weitere Schritte unternehmen muss, um die immer noch viel zu hohe Inflation einzudämmen. „Mancher Traum muss nun ein Stückchen kleiner geträumt werden. Damit es aber nicht nur ein Traum bleibt, gehen wir mit unserer Kundschaft in intensive Beratungen, wie er dennoch realisiert werden kann. Das kann von einer längeren Ansparphase des Eigenkapitals bis hin zu einer kleineren Objektkategorie reichen“, so Oliver Braun. Diese Entwicklungen haben zu einem deutlichen Rückgang der vergebenen Baufinanzierungen geführt. Bis zur Jahresmitte 2022 entwickelte sich das Neugeschäft bei den abgeschlossenen Baufinanzierungen noch positiv. Zudem beinhalten die Zahlen noch zum Jahreswechsel abgeschlossene Verträge, die erst dann in der Bilanz verbucht wurden. Mit dem Anstieg der Zinsen war ein deutlicher Rückgang spürbar. Zum 30.06.2022 betrug das Volumen der neuen privaten Baufinanzierungen 0,57 Mrd. EUR, zum 30.06.2022 sank dieses auf 0,22 Mrd. EUR.

„Wir wollen nicht so viele Finanzierungen wie möglich vermitteln, sondern so, dass diese für unsere Kundschaft auch machbar sind“, so Oliver Braun. Ein Beratungsverständnis, von dem nicht nur die Kundschaft profitiert, sondern auch die Kreissparkasse selbst.

Denn dank der soliden Geschäftspolitik erwartet die Kreissparkasse keinen starken Anstieg von unvorhergesehenen Kreditausfällen.

Wo immer es möglich ist, unterstützt das Kreditinstitut seine Kundinnen und Kunden bei der Einbindung öffentlicher Mittel, mit denen der Staat energieeffizientes Bauen und Sanieren fördert. Unsicherheiten durch unklare Förderpolitik, vielfältige Baukriterien und schnell ausgeschöpfte Fördertöpfe stehen hier dem eigentlichen Ziel der Bundesregierung entgegen, energieeffiziente Bauweisen zu fördern und insbesondere Familien dabei finanziell zu stärken. Denn die Nachfrage ist nicht erst seit den vielen Fragen offenlassenden Debatten um das Heizungsgesetz sehr groß. Zudem sind die Programme wichtige Bausteine, damit Deutschland seine Klimaschutzziele erreicht.

Im Neubaubereich wurden deshalb gerade die Mittel für das am 1. März 2023 gestartete Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) erhöht sowie für das am 1. Juni aufgelegt Programm „Wohneigentum für Familien“ (WEF). Bei diesem über die Förderbank KfW laufenden und als Nachfolger des Baukindergelds geltenden Programm profitieren Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen von zinsgünstigen Krediten.

Hinsichtlich der energetischen Sanierung für Wohn- und Nichtwohngebäude zum Effizienzgebäude bietet die KfW aktuell ebenfalls Möglichkeiten an – der Tilgungszuschuss bei diesem Förderprodukt kann über die Kreissparkasse beantragt werden.

Möglich sind zudem Förderkredite zur Nutzung erneuerbarer Energien. In „Energetischen Bürgerdialogen“ hier im Landkreis berät die Kreissparkasse zudem gemeinsam mit ihren Partnern zu

verschiedenen Aspekten nachhaltiger Energiegewinnung für die eigenen vier Wände.

Wie es mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) weitergeht, das den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen verbindlich regeln soll, ist aktuell noch offen. Die geplante Entscheidung über das „Heizungsgesetz“ wurde nun nach einem Eilantrag von den Verfassungsrichtern gestoppt. Auch wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zukünftig aussehen soll, bleibt abzuwarten und sorgt für weitere Planungsunsicherheit.

Der Zinsanstieg und zunehmende Risiken wirken sich auch auf die Entscheidungen von Kapitalanleger\*innen aus, da die Renditen im Vergleich zu anderen Anlagekategorien immer weniger attraktiv werden. So wurden bei der Sparkasse im ersten Halbjahr 2023 insgesamt 201 ausschließlich fremdgenutzte Objekte finanziert und damit weniger als die Hälfte der 468 Stück im Vorjahreszeitraum. Dabei setzen sich diese Objekte nahezu identisch zum Vorjahr zu 76 % aus Eigentumswohnungen, zu 15 % aus Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie zu 9 % aus Mehrfamilienhäusern zusammen. „Finanziell starke Kundinnen und Kunden müssen für mehr Rendite ihr Portfolio neu ausrichten. In unserem Private Banking-Bereich unterstützen wir diese gerne“, sagte Oliver Braun.

### **3. Wohnwirtschaftliche Mietobjekte**

In der jüngeren Vergangenheit war es lohnenswerter, Eigentum zu erwerben, als die monatlichen Finanzierungsraten zu bezahlen. Ab einem Zinssatz von rund 3 % dreht sich dies zugunsten der Mietwohnung. Dadurch steigt der Druck auf dieses Marktsegment. Die Analysten der bereits zitierten Pestel-Studie haben ermittelt,

dass statt der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Leerstandsquote von 3 % des Wohnungsbestands für Umzüge und Modernisierungen im Jahr 2022 in Baden-Württemberg nur noch eine Quote von 1,4 (2011: 4,2) erreicht werde. Durch deutlich mehr Personen, die Interesse an Mietwohnungen haben, wird sich diese Situation nochmals verschärfen – verbunden mit einer Preissteigerung bei Neuvermietungen durch die höhere Nachfrage. Bei bestehenden Mietverhältnissen bleibt der Betrag oftmals zur Wahrung des guten Mietverhältnisses oder aus Bequemlichkeit unverändert. Zudem geraten bestimmte Wohnungskategorien verstärkt unter Nachfragedruck: bezahlbarer Wohnraum auf der einen Seite, ein zusätzliches Büro und der Wunsch nach Außenflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten durch die Etablierung des Homeoffice auf der anderen Seite.

Im Kreis Böblingen liegt die Erstbezugsmiete rund 2 EUR/m<sup>2</sup> 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 die Kreissparkasse auch den unmittelbar an ihren Böblinger Hauptsitz angrenzenden Wohn- und Bürokomplex des neuen Quartiers Pulse gekauft. Dieser enthält neben attraktiven Gewerbeflächen auch innerstädtisch dringend benötigten Wohnraum samt geplanter Kindertagesstätte. Geplanter Bezug ist Oktober 2024.

## **5. Bauträger**

Die Baupreise befinden sich aufgrund der genannten Entwicklungen derzeit auf einem so hohen Punkt, dass sie durch Mieteinnahmen erst ab einem höheren Segment wieder hereinholbar sind. Für niedrige und mittlere Segmente müssen die Bauträger empfindlich an ihre Marge herangehen. Dies führt dazu, dass sogar DAX-notierte Konzerne noch in der Planungsphase befindliche Neubauprojekte stoppen. Kleinere Bauträger trifft diese Entwicklung um so härter, da sie den Zeitraum zwischen Investition und Einnahmen durch den Verkauf nicht so lange strecken können, wie Unternehmen mit großer Kapitaldecke. Hinzu kommen die Unsicherheit auf der Nachfrageseite und schwierige Preiskalkulationen. Problematisch für die Bauwirtschaft sind insbesondere bereits begonnene Projekte mit Kostenkalkulationen aus „Höchstpreiszeiten“, die hohe Endpreise zur Folge haben, für die sich aktuell immer schwerer eine Käuferschaft findet. Dennoch lässt sich feststellen, dass die Bauträger diese in der Regel finalisieren.

Bei den Krediten, die die Kreissparkasse den Bauträgern in der Region gegeben hat, lassen sich aktuell keine Auffälligkeiten feststellen, die Projekte werden fertiggebaut. „Vielmehr stellen sich die Bauträger bei ihren Planungen auf längere Zyklen vom Kauf des Grundstücks, über die Planungsphase bis hin zum Verkauf ein“, so Vorstandsmitglied Markus Linha. Kleinere Bauträger fokussieren sich verstärkt auf den Bau von Einzelobjekten statt größerer Quartiere. Was bei begrenzten Kapazitäten auch besser steuerbar ist. Laut dem L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg für das 2. Quartal 2023 berichten 60 % der Betriebe von Baubehinderungen – insbesondere Fachkräfte-, Auftrags- oder Finanzierungsmangel.

## **6. Gewerbliche Immobilien**

Die Unternehmen im Landkreis sind bei großen gewerblichen Investitionen wieder oder immer noch zurückhaltend. Ein wenig Bewegung im Markt bringen dabei Nachholeffekte aus der Corona-Zeit. Neben dem Neubau von Hallen und Lagerflächen stehen insbesondere Investitionen in die Klimaneutralität auf der Agenda. Um den Green Deal der Europäischen Union umzusetzen, sprich bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden, müssen Mittelstand und Kommunen den Ausstoß an Treibhausgasen um 80 % bis 95 % reduzieren. Deutschland plant bereits fünf Jahre früher dieses Ziel zu erreichen und hat den Haupttreiber beim CO<sub>2</sub>-Ausstoß ermittelt: 35 % des Energieverbrauchs und 32 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf Gebäude. „Diesen Transformationsprozess unserer Unternehmenskunden bei der Verbesserung ihrer Prozesse und Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks zu unterstützen, sehen wir als unsere wichtige Aufgabe an. Wir stellen nicht nur die dafür benötigten finanziellen Mittel bereit, sondern haben unser Berater-Team geschult, die ESG-Sachverhalte strukturiert mit unseren Kundinnen und Kunden zu besprechen“, sagte Markus Linha.

Der Bedarf an klassischen Büroflächen hat sich durch die Nutzung des Homeoffice reduziert. Bereits bestehende Büroflächen müssen neben einer neuen Funktionalität über eine gute Energiebilanz und gute Ausstattung verfügen, um Interesse auf dem Markt zu wecken. Bei neu entstehenden Objekten sind moderne Bürolandschaften im Trend, die den Mitarbeitenden an ihren Anwesenheitstagen attraktive Räumlichkeiten bieten. Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien im Landkreis liegt aktuell bei rund 2,5 %. Die Preisspanne bewegt sich je nach Ausstattung und Lage zwischen 8 - 14 EUR/m<sup>2</sup> bei Bestandsimmobilien und kann bei Neubauten in der Spitze bis auf 15 - 16 EUR/m<sup>2</sup> gehen.

Bei Gewerbegrundstücken ist das Flächenangebot weiterhin knapp, sodass expansionswillige Firmen im Landkreis wenig Angebot haben.

Der Bedarf nach bereits bestehenden Hallen, Produktions- und Montageflächen sowie Logistikobjekten ist auf einem geringen Niveau vorhanden, eine breite Auswahl an für Interessenten passenden Objekten fehlt jedoch weiterhin. Der Mietpreis einer Standardhalle liegt in Böblingen und Sindelfingen zwischen 6,00 EUR/m<sup>2</sup> und 8,50 EUR/m<sup>2</sup>. In Leonberg und Herrenberg ist der durchschnittliche Preis zwischen 5,50 EUR/m<sup>2</sup> und 7,50 EUR/m<sup>2</sup> anzusetzen. Insgesamt bewegen sich die Mietpreise für Gewerbeobjekte im Landkreis auf einem stabilen Vorjahresniveau. Nach wie vor sind die Städte Böblingen und Sindelfingen die teuersten Gewerbelagen im Landkreis.

Bis Ende Juni vermittelte die Kreissparkasse 16 Gewerbeobjekte mit einer Gesamtfläche von rund 17.700 m<sup>2</sup>. Der dabei erzielte Umsatz betrug 30,6 Mio. EUR.

## **7. Ausblick**

Aufgrund der erfreulichen Zukunftsaussichten des Landkreises und der nach wie vor hohen Neubaupreise ist weiterhin davon auszugehen, dass die Objekte hochpreisig bleiben. Der Mietwohnungsmarkt wird durch die auf absehbare Zeit höher bleibenden Finanzierungszinsen eine starke Nachfrage erleben. Dabei wird insbesondere bezahlbarer Wohnraum eine zentrale Rolle einnehmen.

„Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt entwickelt und wird dies auch in der nächsten Zeit bleiben“, berichtete Oliver



Braun. Die Kreissparkasse unterstützt hier sowohl ihre Privat- als auch Unternehmenskundschaft bei den Themenfeldern Sanieren und Transformieren. Und auch bei der Kreissparkasse selbst ist der Aspekt der Nachhaltigkeit tief in der Geschäftsstrategie und damit ihrem eigenen Handeln verankert. „Der Fahrplan für unsere eigenen Gebäude sieht vor, dass wir diese in den nächsten Jahren energetisch sanieren wollen. Bis spätestens 2035 wollen wir dann als Gesamthaus klimaneutral sein“, so Markus Linha.

*Die Kreissparkasse Böblingen ist ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut. Mit 1.138 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](mailto:miriam.hoehn@kskbb.de)

[www.kskbb.de](http://www.kskbb.de)