

Weniger Neubauten trotz hoher Nachfrage

Der Immobilienmarkt hat sich auch im Kreis Böblingen etwas erholt. Gebrauchte Immobilien sind in der Region gefragt. Bedingt durch die hohen Kaufpreise mieten jedoch immer mehr Menschen Wohnungen anstatt zu kaufen. Schwierig bleibt die Lage bei Neubauten.

VON VERONIKA ANDREAS

BÖBLINGEN. Lange Zeit sah es düster aus auf dem deutschen Immobilienmarkt, doch die Lage scheint sich etwas zu entspannen. Erstmals seit der Zinswende 2022 halten wieder mehr Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden für finanzierbar. Das geht aus einer aktuellen Studie der Vermittlungsplattform Interhyp hervor. „Seit Jahresanfang bemerken wir, dass die durch den Zinsanstieg ausgelöste Lähmung des Immobilienmarkts wieder nachgelassen hat. Die Investitionsbereitschaft ist wieder da“, erklärt auch der Böblinger Kreissparkassen-Vorsitzende Michael Fritz bei der Vorstellung des Immobilienmarktberichts 2024.



Foto: KSK Böblingen

„Der erste Schock ist nun verdaut.“

Uwe Nageler,
Immobilienvertriebsleiter
KSK Böblingen

Investoren, Bauherren, aber auch private Immobilienkäufer und -verkäufer würden zunehmend erkennen, dass ein weiteres Abwarten keine Verbesserung der Rahmenbedingungen verspreche – weder beim Zinsniveau, noch bei den Bauleistungen – und dass das aktuelle Niveau der Baupreise voraussichtlich bestehen bleiben werde. „Der erste Schock ist nun verdaut. Wer investieren will, der investiert jetzt. Diese Erkenntnis hat den Immobilienmarkt in Böblingen stabilisiert“, fügt Uwe Nageler, der Immobilienvertriebsleiter der Kreissparkasse Böblingen, hinzu.

Die Investitionsbereitschaft der Bürger macht sich auch in Zahlen bemerkbar. 59 gebrauchte Eigentumswohnungen und 33 gebrauchte Häuser hat die Kreissparkasse (KSK) im ersten Halbjahr im Kreis Böblingen eigenen Angaben zufolge vermittelt. Im vergangenen Jahr waren es mit 41 Wohnungen und 25 Häusern noch deutlich weniger gewesen. Insgesamt – sowohl Verkäufe als auch Vermietungen miteingerechnet – hat die Kreissparkasse Böblingen dieses Jahr bislang 123 Objekte an den Mann gebracht, im selben Zeitraum des Vorjahres waren es nur 88 gewesen.

Die Investitionsbereitschaft der Bürger macht sich auch in Zahlen bemerkbar. 59 gebrauchte Eigentumswohnungen und 33 gebrauchte Häuser hat die Kreissparkasse (KSK) im ersten Halbjahr im Kreis Böblingen eigenen Angaben zufolge vermittelt. Im vergangenen Jahr waren es mit 41 Wohnungen und 25 Häusern noch deutlich weniger gewesen. Insgesamt – sowohl Verkäufe als auch Vermietungen miteingerechnet – hat die Kreissparkasse Böblingen dieses Jahr bislang 123 Objekte an den Mann gebracht, im selben Zeitraum des Vorjahres waren es nur 88 gewesen.

Energetisch gut sanierte Objekte sind besonders gefragt

Mit insgesamt 92 Objekten machen die Bestandsimmobilien den größten Anteil der vermittelten Immobilien aus. Besonders gefragt sind energetisch gut sanierte Objekte, die maximal 15 Jahre alt sind. Je nach Kommune, Lage und Alter sowie dem energetischen Zustand lag der Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 2000 und 6000 Euro pro Quadratmeter, für Reihenhäuser zwischen 290 000 und 800 000 Euro und bis



Alle 14 Wohnungen, die die Kreissparkasse Böblingen im neuen Quartier Pulse in Böblingen gekauft hat, sind bereits vergeben. Die Nachfrage ist enorm. Foto: Eibner-Pressefoto/Maxi Sailer

zu 2,5 Millionen Euro für freistehende Einfamilienhäuser. Insgesamt 14 Baugebiete mit rund 130 Hektar Fläche gibt es derzeit im Kreis, die innerstädtischen Entwicklungsgelände nicht mit eingerechnet.

Doch den Neubausektor im Landkreis kennzeichnet ein weiterhin hohes Preisniveau, das nur für eine kleinere Käufer-schicht erschwinglich ist. In Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg zahlt man für Eigentumswohnungen zwischen 5500 und 6500 Euro pro Quadratmeter. Wer ein Reihenhäuser in einer der größeren Städte kaufen will, der muss mit Kosten zwischen 600 000 und 750 000 Euro rechnen. Die Kosten für Neubauten resultieren aus einer Vielzahl von Faktoren wie gestiegenen Baupreisen, hoher Grundstückskosten und umfangreicher Anforderungen an die Energieeffizienz. Das alles treibt die Preise in die Höhe.

Alle KSK-Wohnungen im Pulse sind bereits vergeben

Die aktuelle Situation mit Zinssätzen über der drei-Prozent-Marke führt dazu, dass für viele Haushalte Mieten attraktiver ist als Kaufen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß. Doch bezahlbare Wohnungen sind auch besonders in den Städten und Gemeinden im Kreis, die eine gute Infrastruktur haben, Mangelware. Die gestiegene Nachfrage hat zu einem spürbaren Anstieg der Mietpreise geführt, insbesondere bei Neuvermietungen, so die KSK.

Um für neuen Wohnraum zu sorgen, hat die KSK Böblingen einen Wohn- und Bürokomplex im neuen Quartier Pulse gekauft. Die Nachfrage sei laut Nageler sehr groß gewesen. Alle 14 Wohnungen sind demnach bereits vergeben. Und das, obwohl der Mietpreis pro Quadratmeter bei 17 Euro startet. Zum Vergleich: Die Mietpreise für Wohnungen in Baden-Württemberg liegen aktuell bei durchschnittlich 12,18 Euro pro Quadratmeter. „Das Beispiel zeigt, wie viel Druck im Wohnungsmarkt steckt“, erklärt Uwe Nageler. Bei den Zinsen geht der Sparkassenvorstand Michael Fritz davon aus, dass sich diese für zehnjährige Baudarlehen bei 3,5 bis vier Prozent einpendeln werden.

Alarmierend findet Michael Fritz die Abnahme von Baugenehmigungen. Wurden 2022 noch 1749 Bauvorhaben im Kreis genehmigt, waren es 2023 nur noch 820. Das führe auf dem schon angespannten Wohnungsmarkt zu einer dramatischen Zielverfehlung in den nächsten Jahren. „Das tiefe Tal der Tränen kommt erst noch“, sagt er.



Foto: KSK Böblingen

„Das tiefe Tal der Tränen kommt erst noch.“

Michael Fritz,
KSK-Vorstandsvorsitzender