

Der Häuslebauer hält sein Pulver besser trocken

Finanzexperten der Kreissparkasse signalisieren eine Zeitenwende: Durch die hohen Zinsen geht der Immobilienmarkt zurück

VON ULRICH STOLTE

BÖBLINGEN. Dass nichts bleibt, wie es war, erfährt gerade der Immobilien-Markt. Das spürt der größte Immobilien-Unternehmer im Landkreis, die Sparkasse Böblingen (KSK), die jüngst zur Pressekonferenz lud. Weil die Zinsen nach Jahren wieder steigen, werde sich das Immobiliengeschäft stark verändern – das ist die Einschätzung der Böblinger Finanzfachleute, allen voran Volker Braun vom Vorstand des Geldinstitutes. Zunächst geht es allein um die Masse. Weil das Geld durch die hohen Zinsen teurer wird, werden viele Bauwillige sich von ihrem Traumhäusle verabschieden müssen und kleiner bauen oder gar nicht. Das bedeutet, es werden wieder mehr Wohnungen gemietet, weil das unterm Strich für manche Bürger billiger sein könnte.

Gewissermaßen verstärken sich hier zwei Kurven: Durch die Bauwut der letzten Jahre wurden die Handwerkerkosten und die Materialkosten hochgetrieben, jetzt allerdings wird noch dazu auch das Geld wieder teurer.

Doch nicht nur die Häuslebauer halten jetzt ihr Pulver trocken, auch die Kapitalanleger. War in der Phase niedriger Zinsen eine vermietete Wohnung ein sicheres Geschäft, kann ein Investor sich jetzt überlegen, ob er nicht doch wieder in Wertpapiere anlegt, die eine vermietete Wohnung ab und an bereitet, wenn etwa Mieter häufig wechseln oder die Miete nicht bezahlen.

Dabei beeinflussen die deutlich gestiegenen Energiepreise auch das Geschäft, vor allem die Art der Investition. Denn jetzt können sich energetische Sanierungen schon viel früher amortisieren als noch in den vergangenen Jahren, und wer sich eine bessere Dämmung plus Solaranlage zulegen will, wird in der Regel die Bank aufsuchen und einen Kredit beantragen.

Was aber auch bedeutet, dass Immobilien, die nicht saniert sind, länger brauchen, bis sie verkauft werden. Die Kreissparkasse spürt, dass die Käufer zurückhaltend sind und ganz besonders spürt sie es bei den Gewerbe-Immobilien. Wer nicht weiß, was die Zukunft bringt, der wartet eben vor riesigen Investitionen erst mal noch ab. Das merken auch die Bauträger.

Es sei nicht so, dass die Wohnungen nicht verkauft würden, erklärt das Vorstandsmit-

glied Michael Tillmann, aber es dauere längere Zeit. Damit brauche ein Bauträger vor allem genügend Eigenkapital, um auch mal eine längere Verkaufspause durchzuhalten.

Unter dem Strich bedeutet das, der Immobilienmarkt im Kreis Böblingen kann zwar an das absolute Rekordjahr 2021 nicht mehr rankommen, ist aber noch in sehr gutem Zustand und etwa auf dem Niveau des Jahres 2019. Es gehe, so fasst es das Vorstandsmitglied Oliver Braun zusammen, zwar nicht mehr ganz so steil nach oben, aber immer noch aufwärts. Denn ein Faktor hat sich in dem Geschäft im Landkreis Böblingen noch immer nicht geändert: Es werden zwischen Herrenberg und Leonberg nach wie vor zu wenig Wohnungen gebaut.

Insgesamt vermittelte die Kreissparkasse bis Ende November 44 Neubauobjekte und damit nur minimal weniger als im Vorjahreszeitraum, als es 47 Neubauten waren.

Dabei entwickelt sich der Landkreis Böblingen sogar noch gegen den Trend. Während hier immer mehr neu gebaute Wohnungen auf den Markt kommen – im Jahr 2021 waren es 1358 Wohnungen, während es im Vorjahr 2020 noch 1168 Wohnungen waren – sank der Anteil der Neubauten baden-württembergweit. Die Baufertigstellungen in Baden-Württemberg pendelten sich 2021 leicht unter Vorjahresniveau ein und beliefen sich auf 36 057 Wohneinheiten nach 36 313 noch im Jahr 2020.

Dieses Plus an Wohnraum wird dringend gebraucht, auch wenn das Bauen insgesamt deutlich teurer geworden ist. Laut dem Statistischen Bundesamt haben sich die Baupreise für Wohngebäude im August 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund 16,5 Prozent erhöht. Die im August 2021 aufgerufenen Preise haben erneut einen starken Anstieg gezeigt. So verteuerten sich Betonarbeiten um 18,2 Prozent, die Ausbaurbeiten um 17,4 Prozent sowie die Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,3 Prozent. Erst zum Jahresende hin zeichnet sich bei den Rohbaukosten und damit auch den Baupreisen eine leichte Entspannung ab.

Die Kreissparkasse Böblingen ist ein öffentlich-rechtliches Kreditinstitut. Sie beschäftigt zur Zeit 1134 Mitarbeiter an 41 Standorten. Davon sind 13 Beratungs-Center mit Spezialisten für die Themen Vermögensanlage, Wertpapiere, Versicherungen und Immobilien sowie 28 Filialen und 30 Selbstbedienungsstellen. Damit deckt die Kreissparkasse ein umfangreiches Finanz- und Serviceangebot ab. Darüber hinaus engagiert sich das Kreditinstitut in besonderer Maße für die Region, insbesondere auch in der Förderung von Kunst und Kultur.

→ Mehr im Internet unter: <https://www.kskbb.de>



Foto: KSK Böblingen

„Das Immobiliengeschäft wird sich stark verändern.“

Oliver Braun, Vorstandsmitglied



In der Leonberger Grabenstraße entstehen gerade mehr als 70 Wohneinheiten.

Foto: KSK

Die Immobilien der Kreissparkasse Böblingen in Zahlen

Umsatz Gegenüber dem Rekordjahr 2021 ging in der Kreissparkasse Böblingen der Umsatz von Immobilienvermittlungen 2022 um rund zwölf Prozent zurück. Damit erzielte die Kreissparkasse einen Umsatz von rund 111,5 Millionen Euro.

Preise Die teuersten Städte im Landkreis sind Böblingen, Herrenberg, Leonberg und Sindelfingen. Gebrauchte Eigentumswohnungen kosten dort nach Angaben der Sparkasse von 2400 bis 6000 Euro pro Quadratmeter, bei neu gebaute Eigen-

tumswohnungen kostet der Quadratmeter zwischen 6000 bis 7000 Euro. Am billigsten ist es in Weil der Stadt, da geht die Preisspanne bei Wohnungs-Altbauten von 2000 bis 3500 Euro und bei Neubauten von 4800 bis 6000 pro Quadratmeter. *uls*