

Kreissparkasse Ludwigsburg · Postfach 6 20 · 71606 Ludwigsburg

Pressemitteilung

Vorstandsstab
Schillerplatz 6
71638 Ludwigsburg

Angela Schaupp
Telefon 07141 148-2006
Telefax 07141 148-3000
angela.schaupp@ksklb.de

20. Oktober 2022

Immobilienmarktbericht 2022

Zeitenwende – veränderter Markt – Zinsen und Immobilien derzeit immer noch attraktiv

LUDWIGSBURG. Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel, Lieferengpässe, Zuwanderung, Wohnungsmangel, geringe Fertigstellungszahlen und ESG-Regulierung – mit diesen Themen müssen sich derzeit weltweit viele Regierungen, Unternehmen und Menschen auseinandersetzen. Auch die Immobilienwirtschaft, die Häuslebesitzer und Mieter im Landkreis Ludwigsburg. Im Immobilienmarktbericht 2022 der Kreissparkasse Ludwigsburg, der bereits zum vierten Mal erscheint, beschreibt das Kreditinstitut die aktuelle Lage und wagt einen Ausblick auf die kommenden Monate.

1. Aktuelle wirtschaftliche Lage

Seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 kämpft auch die Immobilienwirtschaft mit vielen Herausforderungen: steigende Baukosten, Lieferengpässe von Rohstoffen, explodierende Energiekosten, Mangel an Fachkräften, Zinsanstieg. Bereits davor war die Lage angespannt. Verschärft wird die Situation noch durch die Zuwanderung, die wieder deutlich zugenommen hat. Inzwischen leben 546.830 Menschen im Landkreis Ludwigsburg mit steigender Tendenz. Wohnraum ist und bleibt knapp.

„Die gestiegenen Kosten für Lebensmittel und Rohstoffe führen zu einem Kaufkraftverlust bei allen Menschen in unserem Geschäftsgebiet. Die Frage für alle, die sich momentan ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, ist doch: Was kann ich mir noch leisten? Wie kann ich mir

langfristig günstige Zinsen sichern und wie stark werden mich die Nebenkosten künftig belasten?“, eröffnet Vorstandsmitglied Thomas Raab das Pressegespräch anlässlich der Vorstellung des bereits 4. Immobilienmarktberichtes der Kreissparkasse Ludwigsburg am 20. Oktober 2022.

Deutsche Konjunktur vor unsicherem Winter – Inflation bremst privaten Konsum spürbar:

Nach einem kräftigen Jahresauftakt kühlt sich die deutsche Wirtschaft seit dem Sommer ab, so das Herbstgutachten des Wirtschaftsforschungsinstituts ifo, das am 26.09.2022 veröffentlicht wurde. Der ifo Geschäftsklimaindex basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.

Das Verarbeitende Gewerbe erfuhr im Sommer einen Dämpfer. Zum einen behindern anhaltende Lieferschwierigkeiten bei Rohstoffen und Vorprodukten die Produktion. Zum anderen leidet die Nachfrage unter den hohen Preisen und der globalen Konjunkturabschwächung. Die rückläufigen Auftragseingänge dürften jedoch zu keinem nennenswerten Einbruch in der Produktion geführt haben, da die Auftragsbücher der Unternehmen immer noch weit überdurchschnittlich gut gefüllt sind. Wohl auch deshalb verschlechterte sich das Geschäftsklima in der Industrie und den industrienahen Dienstleistungsbereichen in den vergangenen Monaten am wenigsten.

Bei der Baukonjunktur zeichnet sich hingegen ein deutlicher Abschwung ab. Neben den hohen Baukosten dürfte dazu vor allem die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten in die Höhe treibt, ihren Beitrag geleistet haben. Deutlich gestiegene Auftragsstornierungen und rückläufige Neuaufträge ließen das Geschäftsklima im Baugewerbe seit März so stark sinken wie zuletzt während der Weltfinanzkrise im Jahr 2008.

Die hohen Inflationsraten lassen die realen Einkommen der privaten Haushalte sowie deren Ersparnisse dahinschmelzen und reduzieren ihre Kaufkraft. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Verbraucherpreise im 2. Quartal 2022 um 7,6 %, hingegen die Nominallöhne nur um 2,9 %. Dies ergibt einen realen (preisbereinigten) Verdienstrückgang von 4,4 %. Die Inflation zehrte somit den Nominallohnanstieg auch im 2. Quartal mehr als auf. Das Bruttoinlandsprodukt wird in diesem Jahr noch um 1,6 % zulegen, so die Prognosen, und dann im kommenden Jahr um 0,3 % schrumpfen. Die Inflationsrate wird voraussichtlich in

diesem Jahr bei durchschnittlich 8,1 % liegen und im kommenden Jahr auf 9,3 % steigen. Ihren Höhepunkt wird sie voraussichtlich im ersten Quartal 2023 mit etwa 11 % erreichen. Im Jahr 2024 wird sich die Konjunktur allmählich wieder normalisieren. Die Wirtschaftsleistung dürfte dann laut ifo Konjunkturprognose mit 1,8 % zulegen und die Inflationsrate auf 2,4 % sinken.

2. Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg im Überblick

Weiterhin große Nachfrage nach Bauplätzen und Immobilien in guten Lagen

Von einer sich abschwächenden Baukonjunktur ist in Neubaugebieten wie z. B. Scheibenäcker in Kleinbottwar noch nichts zu spüren. „Das können wir für die Nachfrage nach Immobilien vor allem in guten Lagen und im hochwertigen Segment nur bestätigen“, so Christopher Gentzcke, Abteilungsleiter ImmobilienCenter der Kreissparkasse Ludwigsburg. „Das Kapital ist hier bestens angelegt. Von sinkenden Preisen gehen wir in diesem Marktsegment nicht aus.“

Preisentwicklung am Immobilienmarkt in Ludwigsburg

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau für Bestandsobjekte in Ludwigsburg spürbar zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren Eigentumswohnungen mit +71 %. Es folgen freistehende Einfamilienhäuser mit +59 %, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +41 % sowie vermietete Eigentumswohnungen mit +20 %. Die Anstiege für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser fielen mit +16 % am geringsten aus. Im Bestand kosten freistehende Einfamilienhäuser in Ludwigsburg im Frühjahr 2022 im Schnitt 917.000 € (+16,1 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften liegen bei 805.000 € (+10,6 %), Reihenmittelhäuser bei 675.000 € (+13,4 %) (jeweils guter Wohnwert). Im Neubau müssen Käufer im Frühjahr 2022 für Doppelhaushälften durchschnittlich 957.000 € (+18,1 %) und für Reihenmittelhäuser 835.000 € (+13,3 %) bezahlen (jeweils guter Wohnwert).

„Der Ludwigsburger Immobilienmarkt ist weiterhin attraktiv. Die Preise verharren derzeit auf hohem Niveau. Bei den Kaufpreisen zeichnet sich in einzelnen Segmenten eine Plateaubildung ab. Besonders gefragt sind familiengerechte und barrierefreie Angebote. Dabei sind Neubau- genauso wie Bestandsimmobilien beliebt. Wertstabil sind nach wie vor die guten Lagen. Der größte Nachfrageüberhang besteht bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden fast im gesamten Stadtgebiet gut nachgefragt. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind nicht nur Mangelware,

sondern kaum verfügbar. Die wenigen Grundstücke in Neubaugebieten sind vielfach überzeichnet“, so Gentzcke.

Kreissparkasse Ludwigsburg ist Makler Nr. 1 im Landkreis

Der Bedarf nach preisgünstigen Wohnimmobilien ist weiterhin groß. „Derzeit liegen uns 5.271 Suchanfragen vor. Von Januar bis September haben wir 181 wohnwirtschaftliche und 8 gewerbliche Objekte mit einem Volumen von insgesamt 110,3 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 102,6 Mio. €) vermittelt. 178 Immobilien befinden sich aktuell in unserem Angebot.“ Gentzcke schränkt allerdings ein: „Durch Inflation, Zinsentwicklung, Energiekrise und konjunkturelle Entwicklung sind viele Investoren, Unternehmen und Privatpersonen verunsichert. Der Prozess der Kaufentscheidung hat sich auf ein normales Maß verlangsamt.“ Konnte man sich bis vor ein paar Monaten noch ein Reihenhaus leisten, ist heute – schon allein mit Blick auf die Nebenkosten – nur noch eine Wohnung finanzierbar. Oder man ist bereit, Abstriche bei der Lage, der Ausstattung und dem Zustand der Immobilie zu machen. Eine weitere Option wäre, Eigenkapital aus der Familie zu erhalten, um sich die Traum-Immobilie leisten zu können.

Preise für gewerbliche Immobilien stabil

Das Objektangebot an gewerblichen Immobilien im Landkreis Ludwigsburg ist nach wie vor gering. Die Immobilienpreise bewegen sich auch 2022 auf Vorjahresniveau. Da durch die verstärkte Nutzung von Homeoffice weniger Büroflächen benötigt werden, konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Hallen, Werkstätten, Produktionsflächen sowie Lager- und Logistikflächen. Die Mietpreise sind in allen Assetklassen weitestgehend stabil geblieben. Der Mietpreis einer Standard-Halle liegt aktuell zwischen 4 und 6 €/m².

Großinvestoren: gute Qualität garantiert Cashflow

Steigende Zinsen wirken sich auf die Renditen der Investoren negativ aus. Dennoch ist die Kapitalanlage in Immobilien ein attraktiver Baustein, um Vermögen langfristig wertstabil anzulegen. Die Renditen bewegen sich abhängig von der Immobilien-Art, Lage, Baujahr und Zustand des Objektes in der Regel zwischen 2,5 % bis 4,0 %.

„Gerade klassische Mehrfamilienhäuser sind dabei sehr beliebt. Einen sicheren Cashflow erhält man derzeit mit qualitativ gut ausgestatteten, energiesparsamen Objekten in begehrten Lagen mit hoher Vermietungsquote. Bei der Suche sind wir gerne behilflich. Viele Investoren legen

darüber hinaus Wert auf ein sogenanntes ‚Sorglos-Paket‘. Bei der Bündelung sämtlicher Dienstleistungen, wie z. B. die Haus- und Mietverwaltung sowie die Durchführung von Renovierungsarbeiten, können wir auf ein Netzwerk an professionellen Kooperationspartnern zugreifen“, bietet Gentzcke an.

3. Welche Veränderungen bringt die Zinswende

Baufinanzierung: Jetzt Zinsen auf lange Sicht sichern

Sich langfristig mit Immobilien Werte zu schaffen, ist weiterhin erstrebenswert. Momentan muss man von noch weiter steigenden Zinsen und Mietpreisen ausgehen. Der Immobilienkauf ist somit in den meisten Fällen eine sinnvolle Entscheidung zur Kapitalanlage und Altersvorsorge. Dies sehen auch Kunden des Ludwigsburger Kreditinstituts so. Die Summe der neu abgeschlossenen Baufinanzierungen bei der Kreissparkasse Ludwigsburg betrug bis Ende September 2022 558 Mio. € (Vorjahr 588 Mio. €). Im Bestand befinden sich Ende September 2022 insgesamt 3,86 Mrd. € Wohnbaufinanzierungen (Vorjahr 3,65 Mrd. €).

Die Bauzinsen waren schon vor der ersten Zinsanhebung der EZB deutlich gestiegen, hatten dann aber wieder etwas nachgegeben. Jetzt sind sie offenbar wieder im Aufwärtsmodus. Nach einem "Zwischentief" im August sei der Zinssatz für Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung wieder gestiegen, so Branchenexperten. Die Bauzinsen der Kreissparkasse Ludwigsburg bewegen sich momentan bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren und 80 % Beleihung zwischen 3,8 und 4,0 % p. a. Weitere Erhöhungen des Leitzinses wurden von der EZB bereits in Aussicht gestellt. Somit gilt es jetzt, sich den aktuellen Zins auf lange Sicht zu sichern.

Gentzcke empfiehlt: „Unsere Experten stehen allen Interessierten mit Rat und Tat sowie exakten Berechnungen zur Seite. Neben Volltilgerdarlehen mit langen Laufzeiten von bis zu 20 Jahren bieten wir beispielsweise auch Kombikredite mit der LBS an. In diesem Modell können Kreditzinsen über die gesamte Laufzeit der Finanzierung gesichert werden. Zudem sind Sondertilgungen beim Bauspardarlehen jederzeit möglich. Wer finanzielle Spielräume hat, kann die Restschuld generell durch einen zusätzlichen Bausparvertrag absichern. Sollte bei bestehenden Finanzierungen die Zinsfestschreibung innerhalb der nächsten 48 Monate enden, rate ich ebenfalls das Gespräch mit einem unserer Berater zu suchen. Mit einem Forward-Darlehen oder über einen Bausparvertrag lassen sich bereits jetzt die Weichen für die kommenden 10 - 15 Jahre stellen.“

Bausparen wieder attraktiv

Ein Vorteil der gestiegenen Zinsen ist, dass sich das Bausparen wieder großer Beliebtheit erfreut. Damit wird das angesparte Guthaben attraktiv verzinst und man sichert sich bereits heute einen günstigen Finanzierungszins für die Zukunft. So kann man weiteren Zinssteigerungen gelassen entgegentreten.

Um sich günstige Finanzierungsmittel langfristig zu sichern, wurden bei der Kreissparkasse Ludwigsburg bereits bis September 2022 Bausparverträge mit einer Gesamtsumme von über 217 Mio. € (Vorjahr September 2021: 190 Mio. €) abgeschlossen. Mit dieser Bausparsumme sind die Ludwigsburger unter den drei erfolgreichsten Sparkassen in Baden-Württemberg. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass Bausparen für alle Generationen mehr denn je an Attraktivität gewonnen hat.

4. Nachhaltige Immobilien stark im Trend

Energieausweise und energetische Sanierungen gewinnen an Bedeutung

Durch die Steigerung der Gas- und Energiepreise steigen auch die Nebenkosten deutlich an. „Mit unserem Modernisierungskredit ‚erneuerbare Energien‘ und verschiedenen Fördermöglichkeiten der KfW und L-Bank können unsere Kunden ihre Immobilie fit für die Zukunft machen und ihre Heiz- und Energiekosten deutlich reduzieren. Der technische Zustand und Energieausweis einer Immobilie gewinnt immer mehr an Bedeutung – auch für Kaufinteressenten bzw. die Wertentwicklung“, so der Tipp von Raab.

Beispiel: Grünbühl.living – die neue, nachhaltige Art zu wohnen

Nach der umfassenden Konversion des Gebietes „Sonnenberg“ wird nun im südlichsten Stadtteil Ludwigsburgs in den nächsten Jahren das Quartier Grünbühl.living entstehen. Das durch die Wohnungsbau Ludwigsburg gemeinsam mit der Stadt Ludwigsburg entwickelte Sanierungskonzept behält die Qualitäten des bestehenden Quartiers – großzügige Grün- und Freiflächen sowie einen Großteil des alten Baumbestandes bei – und schafft modernen Wohnraum in nachhaltiger und energetisch optimierter Bauweise.

Die zukünftigen Freiflächen des Quartiers werden durch grüne Anger geprägt. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Energie-Eisspeicher. Die Dächer der Gebäude werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Bei dieser direkt vor Ort erzeugten Energie geht es weniger um

Autarkie als um einen konsequent umgesetzten Klimaschutz durch eine möglichst hohe CO2-Einsparung und Verzicht auf den Einsatz fossiler Ressourcen. Erste Einheiten sind bereits komplett verkauft. Für die weiteren Bauabschnitte kann man sich vormerken lassen.

5. Ausblick für die kommenden Monate

Einen Ausblick auf die kommenden Monate zu wagen, ist laut Thomas Raab derzeit ein schwieriges Unterfangen. Niemand weiß, wie sich der Ukraine-Krieg noch weiterentwickeln und welche Auswirkungen er noch haben wird. Auch die Energieversorgungsprobleme, Lieferengpässe und der Fachkräftemangel sind auf die Schnelle nicht zu beheben.

Die Bundesregierung arbeitet derzeit intensiv an der Stabilisierung des Arbeitsmarkts, einem Gaspreisdeckel sowie Entlastungen für Industrie und Bevölkerung. Diese und weitere Maßnahmen der Politik werden ihre Wirkung entfalten – stabilisierende Effekte sind zu erwarten.

„Dennoch sind alle Immobilien-Interessenten gut beraten, sich bereits heute auf lange Sicht gesehen günstige Zinsen und Preise zu sichern. Wohnraum ist und bleibt knapp. Während die Fertigstellungszahlen deutlich hinter den Zielen der Bundesregierung zurückbleiben, steigt der Bedarf durch Zuwanderung und demografische Entwicklung weiter. Somit gehen wir langfristig von mindestens stabilen und in attraktiven Segmenten steigenden Immobilien-Preisen aus. Welche Immobilie sie sich leisten können und die passende für sie ist, erfahren unsere Kunden gerne bei einem unverbindlichen, individuellen Gespräch in einer unserer rund 100 Filialen im Landkreis oder bei ihrem persönlichen Berater. Als größter Immobilienmakler im Landkreis haben wir ein breit gefächertes Angebot und bieten sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen und Kapitalanleger die passenden Lösungen“, erklärt Raab abschließend.



Postanschrift
der Hauptstelle:
Postfach 6 20
71606 Ludwigsburg

BIC-Code:
SOLA DE 51 LBG
Internet: www.ksklb.de
USt-IDNr. DE146128350

Sitz: Ludwigsburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
Handelsregister: HRA 202687
Amtsgericht Stuttgart

Vorsitzender des
Verwaltungsrates:
Landrat
Dietmar Allgaier

Vorstand:
Dr. Heinz-Werner Schulte, Vorsitzender
Dieter Wizemann
Thomas Raab