

Kreissparkasse Ludwigsburg · Postfach 6 20 · 71606 Ludwigsburg

Vorstandsstab | Kommunikation
Schillerplatz 6
71638 Ludwigsburg

Pressemitteilung

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

24. Oktober 2024

Immobilienmarktbericht 2024

Darlehenszinsen gesunken – Immobilienpreise steigen wieder – Mieten steigen weiter – Inflation wieder unter 2 Prozent – Kaufkraft steigt – Energieeffizienz und Lage wichtig für Wertentwicklung der Immobilie – Bausparen hilft verlässliche Zinsen zu sichern

LUDWIGSBURG. Bereits zum 6. Mal stellt die Kreissparkasse Ludwigsburg als Marktführer im Landkreis ihren Wohnmarktbericht vor und gibt einen Einblick in die aktuelle wirtschaftliche Lage, politische Vorgaben, den Mietmarkt, Immobilienangebote, Finanzierungen, Förderungen, Bausparen, gewerbliche Immobilien und Investitionsobjekte in der Region. Ausführliche Infos gibt es auch auf www.ksklb.de/wohnmarktbericht.

1. Aktuelle wirtschaftliche Lage

Deutschland befindet sich in der Rezession und ist Schlusslicht beim Wachstum in Europa, so das aktuelle Gutachten des Wirtschaftsforschungsinstituts ifo. Der ifo Geschäftsklimaindex fiel im September auf 85,4 Punkte. Dies ist der vierte Rückgang in Folge. Die Unternehmen waren insbesondere mit den laufenden Geschäften weniger zufrieden. Auch der Ausblick auf die kommenden Monate trübte sich weiter ein. Die deutsche Wirtschaft gerät immer stärker unter Druck. Im Verarbeitenden Gewerbe ist der Index auf den niedrigsten Wert seit Juni 2020 gesunken. Auch die Erwartungen fielen deutlich pessimistischer aus. Der Auftragsmangel hat sich verschärft. Die Kernbranchen der deutschen Industrie stecken in Schwierigkeiten – allen voran die für Baden-Württemberg wichtige Automobil- und Zulieferer-Industrie.

Im Bauhauptgewerbe ist der Index zwar gestiegen. Dies war auf weniger pessimistische Erwartungen zurückzuführen. Mit den laufenden Geschäften waren die Unternehmen hingegen etwas unzufriedener. Der Index befindet sich zudem auf historisch niedrigem Niveau.

Konjunktur stagniert – Wirtschaft schrumpft

Die deutsche Konjunktur kann sich in diesem Jahr nicht aus der Stagnation lösen. Das liegt an einer verhaltenen Nachfrage aus dem Ausland, einer restriktiven und unsteten Fiskalpolitik der Bundesregierung, die sowohl das Konsumentenvertrauen als auch Investitionen bremst, und an einer trotz erster Zinssenkungen nach wie vor straffen Geldpolitik der EZB. Die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) wird 2024 auf der Stelle treten (0 Prozent Wachstum im Jahresdurchschnitt). Zu diesem Ergebnis kommt das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung in seiner neuen Konjunkturprognose.

In Baden-Württemberg ist das BIP im dritten Quartal 2024 weiter zurückgegangen. Laut dem Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) und der Universität Hohenheim ist das BIP im dritten Quartal 2024 gegenüber dem zweiten Quartal um 0,2 Prozent zurückgegangen. Dies wäre das fünfte Quartal in Folge mit einem negativen Wirtschaftswachstum. Nach den Prognosewerten wird die baden-württembergische Wirtschaft im Jahr 2024 um knapp 2 Prozent schrumpfen.

Beschäftigung im Aufwärtstrend

Wegen der angespannten wirtschaftlichen Situation entwickelt sich die Beschäftigung spürbar gedämpft. Der Aufwärtstrend wird sich aber dennoch fortsetzen. Das geht aus der im September 2024 veröffentlichten Prognose des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) hervor. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt im Jahresverlauf 2024 demnach nur noch leicht um 170.000 Personen und 2025 um 180.000. Allerdings steigt auch die Zahl der Arbeitslosen.

Auf dem Südwest-Arbeitsmarkt fällt die Herbstbelegung aufgrund der kraftlosen Konjunktur ebenfalls schwach aus. Im September lag die Zahl der Arbeitslosen bei 277.050 und somit 2,4 Prozent unter dem Wert des Vormonats – jedoch über dem Niveau der Vorjahreswerte. Ein Jahr zuvor hatten 252.231 Menschen in Baden-Württemberg keine Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote ging um 0,1 Punkte auf 4,3 Prozent zurück, wie die Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit in Stuttgart mitteilte.

Mit einer Erwerbstätigenquote von 78,9 Prozent liegt Baden-Württemberg über dem EU-Durchschnitt (69,8 Prozent). In Deutschland insgesamt belief sich die Quote auf 76,9 Prozent. Neben der Zuwanderung führte eine steigende Erwerbsbeteiligung der Frauen zu einer steigenden Zahl der Erwerbstätigen in den letzten Jahren. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, waren 2023 jahresdurchschnittlich rund 6,45 Millionen Personen in Baden-Württemberg erwerbstätig. Dies war der bisher höchste ermittelte Wert. Verglichen mit dem Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl um rund 60 900 bzw. 1,0 Prozent an.

Baden-Württemberg fehlen 250.000 Wohnungen – insbesondere bezahlbare

Vom Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, ist die Bundesregierung weit entfernt. Experten der Immobilienwirtschaft warnen vor "dramatischen Einbrüchen" im Wohnungsneubau. Der Rat der Immobilienweisen kritisierte unter anderem hohe staatliche Abgaben und teils unzureichende Förderangebote. Bauen sei einfach zu teuer. Der Mangel insbesondere an bezahlbarem Wohnraum wird sich weiter verschärfen. Dem Ifo-Institut zufolge werden in diesem Jahr in Deutschland rund 600.000 Wohnungen fehlen, im kommenden Jahr dürften es 720.000 und bis 2027 dann 830.000 sein. In Baden-Württemberg fehlen aktuell 250.000 Wohnungen. Die Situation sei schlechter als in Zeiten der Finanzkrise 2008.

Inflation deutlich gesunken

Die Inflationsrate in Deutschland hat sich nach Rekorden von 8,8 Prozent im Oktober und November 2022 deutlich auf 1,6 Prozent im September 2024 reduziert. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, hatte die Inflation zuletzt vor gut drei Jahren (März 2021: +1,8 Prozent) unterhalb von zwei Prozent gelegen. Die Preiserückgänge bei Energie dämpften die Inflationsrate im August und September noch stärker als in den Monaten zuvor. Dagegen wirkten die weiterhin überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen inflationstreibend.

Als Reaktion auf die sinkenden Inflationsraten, hat die Europäische Zentralbank (EZB) seit Juni 2024 vergangene Woche die Leitzinsen zum dritten Mal in Folge gesenkt, auf nunmehr 3,4 Prozent. Da die Kreditinstitute damit gerechnet hatten, haben sie die Zinssenkungen bereits frühzeitig nach und nach bei den Finanzierungskonditionen für Immobilienkredite eingepreist. Die aktuellen Hypothekenzinsen sind auf einem Tiefststand seit Sommer 2022.

Steigende Reallöhne als Impulsgeber

Vorstandsmitglied Thomas Raab eröffnete das Pressegespräch anlässlich der Vorstellung des 6. Immobilienmarktberichtes der Kreissparkasse Ludwigsburg am 24. Oktober 2024 mit den Worten: „Immobilienwünsche lassen sich wieder erfüllen. Durch die gestiegenen Löhne auf der einen Seite sowie die gesunkenen Preise und Zinsen auf der anderen Seite entspannt sich die Käufersituation, die Nachfrage steigt und die Preise sind wieder aufwärts gerichtet.“

2. Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg im Überblick

Angespannte Lage am lokalen Mietmarkt – neues Rekordhoch erreicht

Die Einwohnerzahl im Landkreis Ludwigsburg ist erneut angestiegen – inzwischen leben hier 554.183 Menschen (Stand 30.06.2024). Der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen hoch. Auf der anderen Seite sanken die genehmigten Bauanträge für Neubauwohnungen 2023 (63 Stück) im Vergleich zum Vorjahr in Ludwigsburg laut IVD-CityReport um weitere 10 Prozent.

Seit der Zinswende suchen neben den klassischen Mietern auch zahlreiche ehemalige Kaufinteressenten, für die ein Erwerb durch die gestiegenen Finanzierungskosten nicht mehr machbar war oder ist, nach adäquaten Mietobjekten. Somit hat sich die Nachfrage spürbar vom Kauf- ins Mietsegment verschoben. Bei einer zunehmenden Verknappung des Angebots stiegen die Mieten in den vergangenen Monaten deutlich. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen laut IVD in Ludwigsburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 12,50 €/m² für Altbauobjekte, 12,80 €/m² für Bestandsobjekte und 15,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber dem Frühjahr 2023 betrugen die Preissteigerungen somit bis zu +11,6 Prozent. Die Mieten in und um Ludwigsburg erreichen damit ein neues Rekordhoch.

Preisrückgang am Immobilienmarkt in Ludwigsburg im 2. Quartal gestoppt

„Durch die gestiegenen Mietpreise kommen viele unserer Kunden ins Grübeln und suchen unseren Rat, ob es nicht günstiger ist, eine Immobilie zu finanzieren und den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren“, so Christopher Gentzcke, Abteilungsdirektor Immobilien- und GewerbekundenCenter. „Insgesamt sind 1.943 Kunden bei uns als Suchende gelistet. Dem gegenüber stehen 121 Objekte, die wir derzeit im Angebot haben. Der Bedarf ist weiterhin groß und die Nachfrage nach Immobilien steigt wieder spürbar.“

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Ludwigsburg im Schnitt 3.680 €/m² (-11,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum), neuerrichtete Objekte lagen bei 6.250 €/m² (-4,3 %). Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Ludwigsburg im Frühjahr 2024 im Schnitt 703.000 Euro (-16 %), Doppelhaushälften lagen bei 645.000 Euro (-14,8 %), Reihenmittelhäuser bei 555.000 Euro (-13,7 %). Neuesten Marktberichten zufolge scheint die große Krise beendet und die Phase der durchgängigen Preisanpassungen vorbei zu sein. Im dritten Quartal 2024 stiegen die Preise von Bestandswohnungen wieder an.

Im Neubausegment sind sowohl das Angebot als auch die Nachfrage gering. Es finden kaum Transaktionen statt. Dies spiegelt sich auch bei den Baugenehmigungen wider. Laut Landratsamt haben sich die Baugenehmigungen im Landkreis bei Wohnungen halbiert, nämlich von 1.467 im Jahr 2022 auf 740 im Jahr 2023. Für Einfamilienhäuser sank die Anzahl der Baugenehmigungen im gleichen Zeitraum von 287 auf 201. Tendenziell zeigen die Preise weiterhin leicht nach unten – wegen der hohen Baukosten und Auflagen besteht beim Neubau aber kaum Verhandlungsspielraum.

Gentzcke erklärte: „Stuttgart gehört zu den Top-7-Städten in Deutschland was die Immobilienpreise angeht. Der Landkreis Ludwigsburg befindet sich im sogenannten ‚Speckgürtel von Stuttgart‘ und zählt damit auch zu dem gefragten Standort. Jetzt ist genau der richtige Zeitpunkt, um zu kaufen, bevor die Preise wieder noch deutlicher steigen.“

Energieeffizienz beeinflusst weiterhin die Preisentwicklung

Für den Wert einer Immobilie ist nicht mehr nur die Lage entscheidend, sondern weiterhin die Energieeffizienz ein wesentliches Thema. Je schlechter die Wärmedämmung und je höher der Energieverbrauch, umso größer die Preisabschläge. Dies gilt für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gleichermaßen.

Mit dem Makler Nr. 1 im Landkreis werden Wünsche wahr

Der Schwabe an sich will nach wie vor mit Immobilien langfristig Werte schaffen und im eigenen Domizil wohnen. Gentzcke berichtete: „Die Trendwende ist auch beim Vermitteln von Immobilien spürbar: Von Januar bis September haben wir 203 wohnwirtschaftliche (Vorjahreszeitraum: 161) und 4 gewerbliche Objekte (Vorjahreszeitraum: 11) mit einem Volumen von insgesamt 73,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 66,2 Mio. Euro) vermittelt.“

„Auf der Suche nach der zum Budget passenden Immobilie unterstützen wir unsere Kunden durch unsere gute Vernetzung und langjährige Erfahrung – bis hin zur Kaufabwicklung. Auch bei der Einschätzung der Sanierungs- und Folgekosten können wir mit qualifizierter Beratung mit Rat und Tat zur Seite stehen. Nicht zuletzt helfen wir einen marktgerechten Preis zu verhandeln“, bot Gentzcke an.

Nachfrage für gewerbliche Immobilien spiegelt Konjunktur wider

„Die Flächenumsätze in der Region liegen deutlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Im stationären Einzelhandel ging die Nachfrage enorm zurück, was sich unmittelbar auf sinkende Mietpreise auswirkt. Büroflächen müssen modernen Standards entsprechen, eine gute Infrastruktur und eine hohe Aufenthaltsqualität vorweisen“, beschrieb Gentzcke die herausfordernde Situation bei den Gewerbeimmobilien. Besser sieht es im Lager- und Logistikbereich aus. Eine noch ordentliche Nachfrage bestünde für Hallen- und Werkstattflächen. Am größten ist die Nachfrage nach Logistikflächen, die jedoch in der Region absolute Mangelware sind.

Großinvestoren: gestiegene Renditen und erhöhte Abschreibungen

Um Vermögen langfristig wertstabil anzulegen, ist die Kapitalanlage in Immobilien weiterhin ein attraktiver Baustein. Die Renditen sind inzwischen wieder deutlich angestiegen und liegen abhängig von der Energieeffizienz, Immobilien-Art, Lage, Baujahr und Zustand des Objekts bei mindestens 5 Prozent und darüber (Vorjahresvergleich: 3 bis 5 Prozent). Der energetische Zustand einer Immobilie wird dabei immer entscheidender.

Seit März 2024 hat die Bundesregierung die degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) auf 5 Prozent erhöht, um den Wohnungsneubau für Investoren wieder attraktiver zu machen. Für einzelne Investoren wird dadurch die Investition in Immobilien wieder interessanter.

„Aufgrund der geringeren Neubautätigkeit sind weitere Engpässe am Wohnungsmarkt und steigende Mieten zu erwarten. Attraktive Objekte werden immer rarer. Bei der Suche sind wir gerne behilflich. Darüber hinaus bieten wir Investoren 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“, so Gentzcke.

3. Welche Veränderungen bringt die Zinswende

Baufinanzierung: Zinsniveau wieder attraktiv

Nach einem rasanten Anstieg seit Anfang 2022 senkte die EZB den Leitzins ab Juni 2024 wieder, zuletzt am 17.10.2024 auf 3,4 Prozent. „Damit ist der Zinsgipfel deutlich überschritten und die Finanzierungszinsen wurden wieder attraktiver“, erklärte Gentzcke.

Die Bauzinsen der Kreissparkasse Ludwigsburg bewegen sich momentan bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren und 80 Prozent Beleihung zwischen 3,3 und 3,6 Prozent p. a. – mit dem neuen Sonderkreditprogramm kann man sich ab sofort 3,2 Prozent effektiven Jahreszins bis 300.000 Euro Nettodarlehensbetrag für zehn Jahre bei einer anfänglichen Tilgung von 1,0 Prozent p. a. sichern. Die Sonderkondition gilt noch bis 31.12.2024. Die Summe der neu abgeschlossenen Baufinanzierungen von Privatpersonen bei der Kreissparkasse betrug bis 30.09.2024 208 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 189 Mio. Euro).

„Unsere Kunden waren bereits in der Vergangenheit gut beraten, sich günstige Zinsen langfristig zu sichern. Diese Zinssicherung macht sich momentan bezahlt. Unsere Finanzierungsberater helfen allen Interessierten, die individuell besten Konditionen und Konstellationen zu finden – vom Volltilger-Darlehen mit langen Laufzeiten von bis zu 20 Jahren über Kombikredite mit der LBS bis zur frühzeitigen Anschlussfinanzierung 48 Monate vor Ablauf durch Forwarddarlehen. Darüber hinaus haben wir speziell ausgebildete Berater zur energetischen Sanierung, die einen Überblick über die aktuellen Fördermöglichkeiten der KfW bzw. von Bund und Land bieten und den Finanzierungsbedarf errechnen können“, empfahl Gentzcke.

Bausparen – ein wichtiger Bestandteil der Eigenheimplanung

Wer den Traum von den eigenen vier Wänden wahr machen will, sollte am besten frühzeitig beginnen, Eigenkapital anzusparen und sich mit einem Bausparvertrag langfristig planbare Zinsen sichern. Beim Bausparen wird das angesparte Guthaben moderat verzinst und man sichert sich bereits heute einen günstigen Finanzierungszins für die Zukunft. Damit ist man auf der sicheren Seite und man kann weiteren Zinssteigerungen gelassen entgehen. Zudem sind Sondertilgungen beim Bauspardarlehen jederzeit möglich. Zur Eigenkapitalbildung bietet die Kreissparkasse anlässlich des 100. Weltspartags noch weitere renditestarke Alternativen.

Bis September 2024 wurden bei der Kreissparkasse bereits Bausparverträge mit einer Gesamtsumme von über 161 Mio. Euro abgeschlossen. Mit dieser Bausparsumme zählen die Ludwigsburger derzeit den erfolgreichsten Sparkassen in Baden-Württemberg. Bausparen ist weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung.

4. Novelle 2024: Gebäudetyp E und EU-Gebäuderichtlinie

Gebäudetyp E – innovativer Ansatz für kostengünstiges Bauen

„Mit dem Gebäudetyp E möchte die Bundesregierung erreichen, dass Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller wird. Dazu möchte sie Standards reduzieren – ohne die Qualität und Sicherheit der Gebäude zu beeinträchtigen – und Baunormen verschlanken, um Material-, Planungs- und Baukosten zu senken. Der Gesetzentwurf soll noch im Herbst 2024 im Kabinett beschlossen werden und Anfang 2025 in Kraft treten“, stellte Matthias Wörwag, Leiter Immobilienhandel das Konzept vor.

EU-Gebäuderichtlinie zum Klimaschutz: Fit für 2045?

In einer neuen Richtlinie zur Gebäudeenergieeffizienz hat die EU beschlossen, bis 2045 den Energieverbrauch bei bestehenden Gebäuden drastisch zu reduzieren. Laut Deutsche Energie-Agentur (dena) sollen beispielsweise mindestens 55 Prozent des Rückgangs des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung der 43 Prozent der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz erreicht werden. Bei den restlichen 57 Prozent der Bestandsgebäude soll eine Reduktion des Energieverbrauchs um 45 Prozent erreicht werden. Neue Gebäude sollen ab 2030 von vornherein klimafreundlich konzipiert werden. Wie die Ziele konkret erreicht werden, legen die EU-Staaten zu großen Teilen selbst fest. Auch mögliche Sanktionen für Immobilieneigentümer, die diese Ziele nicht rechtzeitig erreichen, werden im Rahmen der Umsetzung in nationales Recht bis voraussichtlich Mitte 2026 diskutiert.

5. Ausblick für die kommenden Monate

Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg bleibt weiterhin angespannt. Aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit, der Zuwanderung und der demografischen Entwicklung bleibt der Wohnraum knapp. Der Markt für Mieter wird noch enger. Durch gestiegene Löhne, niedrigere Finanzierungszinsen und gesunkene Immobilienpreise ist es für viele Wohnraumsuchenden wieder interessant, zu kaufen.

Beispielsweise liegen die Kosten für ein Haus in Sachsenheim und den Ortsteilen derzeit zwischen 295.000 und 1.050.900 Euro (-12,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) und für eine Wohnung zwischen 1.990 und 5.390 €/m² (-14,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Die Mieten haben dort hingegen im Durchschnitt um +4,9 Prozent zugelegt. Stellt man die Mietkosten für eine vergleichbare Immobilie den Finanzierungskosten gegenüber, kann man momentan feststellen, dass man auf lange Sicht mit dem Kauf günstiger fährt und zudem Vermögen aufbaut.

Der Spielraum für Preisverhandlungen ist derzeit noch gegeben. Darüber hinaus gibt es Fördermöglichkeiten und durch eine niedrige Tilgungsquote kann man die monatliche Belastung reduzieren. Die Bauzinsen werden sich in den kommenden Monaten kaum noch verändern und die Immobilienpreise haben bereits wieder eine Aufwärts-Tendenz.

„Wohnraumsuchende sind aktuell gut beraten, in die eigene Immobilie zu investieren – je früher desto länger hat man Zeit zu tilgen. Gleiches gilt für Vorhaben der energetischen Modernisierung, da die Rohstoff- sowie Lohnkosten weiter steigen und sich die Fördermöglichkeiten wieder ändern können. Interessierte können gerne jederzeit einen Beratungstermin mit unseren Experten zu einem unverbindlichen, individuellen Gespräch in einer unserer rund 100 Filialen im Landkreis vereinbaren. 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. Auch bei einer passenden Gebäude- und Hausratsversicherung sind wir behilflich“, fasste Raab abschließend zusammen.



Vorstandsmitglied Thomas Raab (Mitte) mit Christopher Gentzcke (rechts), Abteilungsleiter Immobilien- und GewerbekundenCenter, und Matthias Wörwag (links), Leiter Immobilienhandel, bei der Veröffentlichung des Wohnmarktberichts 2024 der Kreissparkasse Ludwigsburg.

Foto: Kreissparkasse Ludwigsburg