

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

20. Oktober 2023

Immobilienmarktbericht 2023

Energieeffizienz maßgeblich für Wert einer Immobilie – Markt normalisiert sich, Preise finden Boden – Wohnungsmieten steigen – Bausparen hilft verlässliche Zinsen zu sichern – Traum von eigenen vier Wänden ist ungebrochen

LUDWIGSBURG. Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten komplett gedreht. Die Zeiten von Niedrigzins, Immobilien gegen Höchstgebot und langfristig ausgebuchten Handwerkern sind vorbei. Parallel dazu diskutiert und verabschiedet der Staat laufend neue Fördermöglichkeiten, was zu Irritationen geführt hat und immer noch führt. Entscheidend für den Wert einer Immobilie war bisher die Lage. Hinzu kommt zunehmend die Energieeffizienz als wesentliches Thema.

Nachdem sich die Wohnimmobilienpreise in Deutschland seit 2010 bundesweit fast verdoppelt hatten, sinken sie seit Mitte 2022 wieder – auch bei Mehrfamilienhäusern. Inzwischen hat sich der Preisrückgang verlangsamt und eine Stabilisierung zeichnet sich ab. Durch sinkende Preise und gestiegene Löhne sind Immobilien trotz höherer Zinsen immer noch erschwinglich. Bei den Mieten sieht es allerdings anders aus. Das Bevölkerungswachstum und die verhaltene Bautätigkeit führen zu einer weiterhin angespannten Lage.

Um eine Finanzierung verlässlich zu planen und das Preis-Leistungs-Verhältnis der Immobilie abwägen zu können, ist eine kompetente Beratung von den Experten der Kreissparkasse Ludwigsburg eine sinnvolle Unterstützung. Der Immobilienmakler Nr. 1 im Landkreis kennt den Markt sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich, bietet vom

Förderdarlehen bis zur Gebäudeversicherung alles aus einer Hand an und verfügt über eigens qualifizierte Berater für energetische Modernisierung sowie ein großes Netzwerk an Fachbetrieben. Denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist nach wie vor groß – ebenso der Wunsch, sich von steigenden Energiekosten unabhängiger zu machen. Mehr Informationen bietet der jetzt bereits zum fünften Mal erschienene Immobilienmarktbericht 2023 der Kreissparkasse Ludwigsburg auf www.ksklb.de/wohnmarktbericht.

1. Aktuelle wirtschaftliche Lage

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft bleibt angespannt, so das Herbstgutachten des Wirtschaftsforschungsinstituts ifo. Der ifo Geschäftsklimaindex basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes. Die Unternehmen waren erneut weniger zufrieden mit den laufenden Geschäften. Zwar ist im Verarbeitenden Gewerbe und im Handel der Index im Vergleich zum Vormonat leicht gestiegen, hingegen ist das Geschäftsklima im Dienstleistungssektor zum sechsten Mal in Folge rückläufig. Im Bauhauptgewerbe ist der Geschäftsklimaindikator sogar auf den niedrigsten Wert seit Januar 2009 gefallen. Die Unternehmen beurteilten ihre aktuelle Geschäftslage nochmals schlechter. Der Ausblick auf die kommenden Monate bleibt pessimistisch.

Die Inflationsrate in Deutschland hat sich nach Rekorden von 8,8 Prozent auf 4,5 Prozent reduziert. Lag sie 2020 noch bei 0,5 Prozent, erreichte sie Ende 2022 den Höchststand von 8,8 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, sind die Verbraucherpreise im September 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 4,5 Prozent gestiegen. Damit ist die Inflationsrate im Vergleich zum Vormonat deutlich gefallen. Der Wert ist seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine nicht mehr so niedrig gewesen. Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln (+ 9,0 %) und Energie (+ 8,3 %) liegen oberhalb der Gesamtteuerung und halten die Inflationsrate hoch.

Deutsche Konjunktur schwächelt – Inflation bremst privaten Konsum spürbar:

Die Konjunktur in Europa schwächt sich weiter ab, Deutschland rutschte sogar in die Rezession. Das geht aus der neuen Wachstumsprognose der EU-Kommission hervor. Demnach schrumpft die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 0,4 Prozent und wird sich im kommenden Jahr nur schleppend erholen.

Dass die deutsche Wirtschaft 2024 nur schwach und weniger als zuvor prognostiziert wachsen soll, führen die EU-Ökonomen auch auf die schwache Baukonjunktur zurück – eine Folge der Zinserhöhungen der EZB.

Die hohen Inflationsraten lassen die realen Einkommen der privaten Haushalte sowie deren Ersparnisse dahinschmelzen und reduzieren ihre Kaufkraft. Auf der anderen Seite profitieren Kreditnehmer von dieser Entwicklung.

Wie Statista im September 2023 mitteilt, stiegen die Verbraucherpreise im Vergleich zum Indexjahr 2020 um ca. 17,5 Prozent. „Die hohe Inflation durch erhöhte Energiepreise, die gestiegenen Zinsen und die veränderten politischen Rahmen- sowie Marktbedingungen führen zu Verunsicherungen unter Investoren, Mietern, Immobilienbesitzern und denen, die es werden wollen. So stellt sich für alle die Frage, die sich momentan ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchten: Was kann ich mir noch leisten? Wie kann ich mir langfristig günstige Zinsen sichern und wie kann ich meine Energiekosten senken?“, eröffnet Vorstandsmitglied Thomas Raab das Pressegespräch anlässlich der Vorstellung des bereits 5. Immobilienmarktberichtes der Kreissparkasse Ludwigsburg am 20.10.2023.

2. Energieeffiziente Immobilien hoch im Kurs

Bei Wertentwicklung, Rendite, Preis, Betriebskosten und Attraktivität entscheidend.

Durch die gestiegenen Gas- und Energiepreise sind die Nebenkosten nahezu explodiert. Dies hat gravierende Auswirkungen auf die Warm-Mietpreise sowie die Wertentwicklung und Attraktivität einer Immobilie.

„Mit unserem Modernisierungskredit ‚erneuerbare Energien‘ und verschiedenen Fördermöglichkeiten der BAFA, KfW und L-Bank können unsere Kunden ihre Immobilie fit für die Zukunft machen und ihre Heiz- und Energiekosten deutlich senken. Der technische Zustand, Autarkiegrad und Energieausweis einer Immobilie sind sowohl für die Wertentwicklung als auch für Kaufinteressenten und Mieter entscheidend. Unsere eigens ausgebildeten ‚Berater für energetische Modernisierung‘ stehen mit Rat und Tat zur Seite, haben den Durchblick bei Sanierungs- und Fördermöglichkeiten und können auf ein großes Netzwerk an Fachbetrieben zurückgreifen. In einem persönlichen Gespräch können sie gezielt auf individuelle Bedürfnisse und Machbarkeiten eingehen“, so der Tipp von Raab.

Durch das erst kürzlich verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden alle Maßnahmen zum Einbau eines neuen Heizsystems wahlweise mit einem Zuschuss oder einem zinsgünstigen Kredit unterstützt. Der Einbau klimafreundlicher Heizungen ist für Bauanträge ab 01.01.2024 im Neubaugebiet und ab 2026 außerhalb eines Neubaugebiets verpflichtend. Bei Bestandsgebäuden kann die alte Heizung zunächst beibehalten werden bzw. gelten pragmatische Übergangslösungen.

Wer ab 2024 eine klimafreundliche Heizung einbaut, erhält eine Grundförderung von 30 Prozent der Kosten in Höhe von max. 9.000 Euro (max. förderfähig sind 30.000 Euro). Für den Austausch einer alten fossilen Heizung gibt es bis einschließlich 2028 zusätzlich einen Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent (max. 6.000 Euro). Einkommensabhängig erhalten Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro jährlich noch einmal einen Bonus in Höhe von 30 Prozent. Die Boni können miteinander kombiniert werden. Die Förderung darf aber 70 Prozent der Kosten nicht übersteigen. So kann man bis zu 21.000 Euro direkten Zuschuss erhalten.

3. Welche Veränderungen bringt die Zinswende

Baufinanzierung: Jetzt Zinsen auf lange Sicht sichern

Nach einer über Jahre anhaltenden Niedrigzinsphase erhöhte die EZB am 14.09.2023 zum zehnten Mal in Folge den Leitzins auf 4,5 Prozent. „Dies ist ein rasanter Zinsanstieg in bisher nicht gekannten Größenordnungen, den erst einmal alle Marktbeteiligten realisieren müssen“, erklärt Christopher Gentzcke, Abteilungsdirektor Gewerbekunden- und ImmobilienCenter.

Die Bauzinsen der Kreissparkasse Ludwigsburg bewegen sich momentan bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren und 80 Prozent Beleihung zwischen 4,1 und 4,3 Prozent p. a. – mit ihrem neuen Sonderkreditprogramm kann man sich sogar 3,49 Prozent effektiven Jahreszins bis 100.000 Euro Nettodarlehensbetrag ab sofort für zehn Jahre sichern. Weitere Erhöhungen des Leitzinses wurden von der EZB nicht ausgeschlossen. Zinssicherheit und damit eine solide Finanzierung sind das Gebot der Stunde.

Die Summe der neu abgeschlossenen Baufinanzierungen bei der Kreissparkasse von Privatpersonen betrug bis 30.09.2023 240 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 558 Mio. Euro). Im Bestand befanden sich insgesamt 3,84 Mrd. Euro Wohnbaufinanzierungen (30.09.2022: 3,86 Mrd.).

Euro). Der Rückgang ist auf die gestiegenen Zinsen, die gestiegene Inflation und die Verunsicherung bei den Kunden zurückzuführen, dem das Sonderkreditprogramm entgegenwirken soll.

Gentzcke empfiehlt: „Unsere Experten stehen allen Interessierten mit Rat und Tat sowie exakten Berechnungen zur Seite. Neben Volltilger-Darlehen 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.“

Auch 2023 liegt Bausparen voll im Trend

Eine Antwort auf die gestiegenen Zinsen ist, dass sich das Bausparen großer Beliebtheit erfreut. Laut Branchenangaben stieg das Volumen der Verträge im ersten Halbjahr 2023 um mehr als zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Beim Bausparen wird das angesparte Guthaben moderat verzinst und man sichert sich bereits heute einen günstigen Finanzierungszins für die Zukunft. So lässt sich die Finanzierung besser planen und man kann weiteren Zinssteigerungen gelassen entgegensehen. Sollten die finanziellen Möglichkeiten zum sofortigen Immobilienkauf nicht ausreichen, macht es Sinn, sich mit einem Bausparvertrag perspektivisch langfristig günstige Zinsen zu sichern und zunächst Eigenkapital aufzubauen. Dazu gibt es auch noch weitere renditestarke Alternativen vom Finanzinstitut.

Um sich günstige Finanzierungsmittel langfristig zu sichern, wurden bei der Kreissparkasse Ludwigsburg bereits bis September 2023 Bausparverträge mit einer Gesamtsumme von über 189 Mio. Euro (Vorjahr September 2022: 217 Mio. Euro) abgeschlossen. Mit dieser Bausparsumme sind die Ludwigsburger derzeit die zweit-erfolgreichste Sparkasse in Baden-Württemberg. Bausparen ist für alle Generationen nach wie vor attraktiv.

4. Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg im Überblick

Energieeffizienz ist die neue Währung für Immobilien

„War bisher allein die Lage für den Wert einer Immobilie entscheidend, ist heute – schon mit Blick auf die Nebenkosten – die Energieeffizienz ein wesentliches Thema“, verrät Christopher Gentzcke. „Je schlechter die Wärmedämmung und je höher der Energieverbrauch, umso stärker steigen die Heizkosten in seither ungeahnten Größenordnungen. Damit öffnet sich die Schere zwischen gut und schlecht sanierten Häusern bei den Betriebskosten immer weiter, was sich wiederum auf die Preisentwicklung der unterschiedlichen Gebäudeklassen am Markt auswirkt. Dies gilt für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gleichermaßen.“

Preisentwicklung am Immobilienmarkt in Ludwigsburg

Inzwischen leben 552.575 Menschen im Landkreis Ludwigsburg mit steigender Tendenz. Hin-gegen brachen die genehmigten Bauanträge für Neubauwohnungen 2022 (70 Stück) im Ver-gleich zum Vorjahr in Ludwigsburg laut ivd-CityReport um -74,8 Prozent ein.

Die Mieten in und um Ludwigsburg erreichen ein neues Rekordhoch. Ein kürzlich veröffentlich-ter Mietspiegel des EMA-Instituts zeigt auf, dass besonders kleine und neue Wohnungen teu-erer geworden sind. Demnach stiegen die Bestandsmieten in Ludwigsburg über zwei Jahre hin-weg um 8,3 Prozent und im benachbarten Kornwestheim um 6,4 Prozent an. „Da stellt sich umso mehr die Frage, ob man nicht lieber das Geld in eine eigene Immobilie investiert“, so Gentzcke. Somit ist es auch nicht verwunderlich, dass der Wunsch nach einer eigenen Immobi-lie laut einer Umfrage der Landesbausparkassen groß bleibt. Gentzcke merkt an: „Insgesamt sind 5.000 Kunden bei uns als Suchende gelistet.“ Trotz der höheren Finanzierungskosten wollen demnach viele an ihrem Plan festhalten, Wohneigentum zu erwerben.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Ludwigsburg im Schnitt 4.170 €/m² (-2,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum), neuerrichtete Objekte lagen bei 6.530 €/m² (+3,2 %). Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Ludwigsburg im Frühjahr 2023 im Schnitt 837.000 Euro (-8,7 %), Doppelhaushälften lagen bei 757.000 Euro (-6,0 %), Reihemittelhäuser bei 643.000 Euro (-4,7 %). Im Neubau mussten Käufer für Doppelhaushälften durchschnittlich 920.000 Euro (-3,9 %) und für Reihemittelhäuser 815.000 Euro (-2,4 %) bezahlen.

Grundlegend setzt sich der Trend fort, dass das Leben in der Stadt gefragter ist als in infrastrukturell schwachen, ländlichen Gebieten. Für Bauland werden insgesamt nur leichte Preisrückgänge erwartet. Für Projekte von Bauträgern, die sich bereits im Bau befinden, besteht bei den Preisen wohl wenig Spielraum nach unten. Gleiches gilt für bezahlbaren Wohnraum, der durch die anhaltende Zuwanderung und der deutlich verfehlten Ziele der Bundesregierung zur Bekämpfung der Wohnungsnot weiterhin knapp bleibt. Somit werden noch leichte Rückgänge bei den Preisen zu beobachten sein, die jedoch mittelfristig wieder steigen werden.

Aktuell haben die Interessenten die Nase vorn, die auch als das Geld ‚günstig‘ zu leihen war diszipliniert gespart haben. Ein hohes Eigenkapital zahlt sich nun aus. Oder man ist bereit, Abstriche in Punkto Wohnfläche, Lage, Ausstattung und Zustand der Immobilie zu machen.

Kreissparkasse Ludwigsburg ist Makler Nr. 1 im Landkreis

Der Traum von den eigenen vier Wänden ist weiterhin groß. Gentzcke berichtet: „Derzeit liegen uns 3.425 qualifizierte Suchanfragen vor. Von Januar bis September haben wir 161 wohnwirtschaftliche (Vorjahreszeitraum: 181) und 11 gewerbliche Objekte (Vorjahreszeitraum: 8) mit einem Volumen von insgesamt 66,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 110,3 Mio. Euro) vermittelt. 200 Immobilien befinden sich aktuell in unserem Angebot.“

„Wir unterstützen unsere Kunden bei der Suche nach der zum Budget passenden Immobilie durch unsere gute Vernetzung und langjährige Erfahrung – bis hin zur Kaufabwicklung. Inzwischen hat sich der Kaufprozess wieder normalisiert, so dass Interessenten mehr Zeit zur Entscheidung haben. Zudem sind Verkäufer wieder bereit, über den Preis zu verhandeln“, erklärt Gentzcke, „so lassen sich auch gestiegene Finanzierungskosten etwas kompensieren.“

Preise für gewerbliche Immobilien zunehmend differenziert

Inmitten des Trends zum Homeoffice stehen laut einer Studie weltweit so viele Büros leer wie nie zuvor, besonders in Europa. Die Leerstandsquote lag im ersten Halbjahr weltweit auf dem Rekordhoch von 15,6 Prozent. Die Preise für Büroimmobilien fielen laut dem Verband deutscher Pfandbriefbanken im zweiten Quartal um fast zehn Prozent (Jahresvergleich Q2 2023 zu Q2 2022). Gentzcke fügt jedoch an: „Ab 2024 wird mangels Neubauten das Angebot übersichtlicher ausfallen und die Verfügbarkeit hochwertiger Büroflächen tendenziell zurückgehen.“

Während im Jahr 2022 auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt noch rund 300.000 m² Bürofläche umgesetzt wurden waren es in 2023 zur Jahresmitte nur noch 63.000 m². Hauptgrund hierfür waren die fehlenden Großabschlüsse. Das Segment der großflächigen Anmietung leidet insbesondere unter der Zunahme des mobilen Arbeitens. Die gewerblichen Mieter überdenken daraufhin ihre Belegungskonzepte. Somit konzentriert sich die Nachfrage bei gewerblichen Immobilien derzeit 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 Euro/m².

Großinvestoren: gute Qualität garantiert Cashflow

Die Kapitalanlage in Immobilien ist weiterhin ein attraktiver Baustein, um Vermögen langfristig wertstabil anzulegen – auch wenn das Zinsumfeld schwieriger wurde. Die Renditen bewegen sich abhängig von der Energieeffizienz, Immobilien-Art, Lage, Baujahr und Zustand des Objekts in der Regel zwischen 3,0 bis 5,0 Prozent (Vorjahresvergleich: 2,5 bis 4 Prozent).

Um den Wohnungsneubau für Investoren wieder attraktiver zu machen, hat die Bundesregierung die lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) für ab 01.01.2023 fertiggestellte Neubauten von zwei auf drei Prozent erhöht und jüngst einen 14-Punkte-Plan veröffentlicht. Demnach sollen beispielsweise die Sanierungsstandards gesenkt, zinsgünstige Kredite für Familien erhöht und eine degressive AfA in Höhe von sechs Prozent für die ersten sechs Jahre steuerlich geltend gemacht werden. Eine Sonder-AfA für vier Jahre nach §7b EStG in Höhe von fünf Prozent der Herstellungskosten soll es für neu geschaffene Mietwohnungen mit dem energetischen Gebäudestandard „Effizienzhaus 40“ geben.

„Gerade klassische Mehrfamilienhäuser sind bei Investoren sehr beliebt. Einen sicheren Cashflow erhält man derzeit mit qualitativ gut ausgestatteten, energiesparsamen Objekten in begehrten Lagen mit hoher Vermietungsquote. Wichtige Entscheidungsfaktoren bei der Auswahl des Bauträgers sind Substanz und Qualität. 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.

5. Ausblick für die kommenden Monate

Der Ludwigsburger Immobilienmarkt wandelte sich in den letzten Monaten vom Verkäufer- zum Käufermarkt. Das Verhalten der Kaufinteressenten ist stark selektiv, preisbewusst und zurückhaltend. Es ergaben sich Preiskorrekturen nach unten, die sich auf einem niedrigeren Level im Vergleich zu den Vorjahren eingependelt haben: Die Kosten für ein Haus im Stadtgebiet Ludwigsburg und den Stadtteilen liegen derzeit bei durchschnittlich 709.900 Euro (-4,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) und für eine Wohnung bei 3.660 €/m² (-8,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum).

Wohnraum ist und bleibt angesichts der rückläufigen Bautätigkeit knapp. Während die Fertigstellungszahlen deutlich hinter den Zielen der Bundesregierung zurückbleiben, steigt der Bedarf durch Zuwanderung und demografische Entwicklung aufgrund der höheren Lebenserwartung und steigender Geburtenraten weiter. Allein im ersten Halbjahr 2023 stieg die Einwohnerzahl im Landkreis Ludwigsburg von 551.051 (2022) auf 552.575 (30.06.2023) (+ 0,3 Prozent). Bis zum Jahr 2040 wird mit einem Anstieg auf 564.400 gerechnet (+2,14 Prozent). Somit ist langfristig wieder mit steigenden Immobilien-Preisen zu rechnen.

„In Anbetracht der weiter steigenden Mietpreise sind alle Immobilien-Interessenten gut beraten, das Geld in die eigene Immobilie zu investieren – je früher desto länger hat man Zeit zu tilgen. Gleiches gilt für Vorhaben der energetischen Modernisierung. 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.



Vorstandsmitglied Thomas Raab (Mitte) mit Christopher Gentzcke (links), Abteilungsleiter Immobilien- und GewerbekundenCenter, und Matthias Wörwag (rechts), Leiter Immobilienhandel, bei der Veröffentlichung des Wohnmarktberichts 2023 der Kreissparkasse Ludwigsburg.