Kreissparkasse Ludwigsburg

Kreissparkasse Ludwigsburg · Postfach 6 20 · 71606 Ludwigsburg

Vorstandsstab | Beauftragtenwesen
Schillerplatz 6
71638 Ludwigsburg

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

Pressemitteilung

5. November 2026

Nachfrage nach Baufinanzierungen boomt – passende Immobilien für jedes Klientel:

Immobilienmarktbericht 2026

Wohnraum in der Region gesucht – Bautätigkeit zu gering – Mieten pendeln sich auf hohem Level ein – Bestandsimmobilien und Wohnungen gefragt – Beratungstermin innerhalb 24 h und Finanzierungszusage innerhalb 48 h – Lage und Energieeffizienz wichtig für Wertentwicklung der Immobilie

LUDWIGSBURG. Bereits zum 8. Mal stellt die Kreissparkasse Ludwigsburg als Marktführerin im Landkreis ihren Wohnmarktbericht vor und gibt aktuelle Einblicke in die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, den Mietmarkt, das Immobilienangebot, Finanzierungsmöglichkeiten, Bausparen, den Markt für gewerbliche Immobilien und Großinvestoren in der Region. Mehr Infos gibt‘s auch auf www.ksklb.de/wohnmarktbericht.

1. Aktuelle wirtschaftliche Lage

Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland hat sich verbessert. Der ifo Geschäftsklimaindex stieg im September auf 89,9 Punkte, nach 88,8 im August. Noch vor einem Jahr lag er bei 87,7 Punkten. Die Unternehmen bewerteten ihre aktuelle Geschäftslage etwas positiver. Auch ihre Erwartungen hellten sich weiter auf. Die deutsche Wirtschaft setzt ihren Erholungskurs fort.

Ein doppelt so hohes Wirtschaftswachstum erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute, die sogenannten „Wirtschaftsweisen“, und haben ihre Wachstumsprognose für 2026 in ihrem Herbstgutachten auf 1,3 Prozent angehoben. Die deutsche Wirtschaft hat sich nach deren Ansicht besser erholt als noch im Frühjahr erwartet. Auch in den kommenden zwei Jahren erwarten die Experten eine Fortsetzung des Aufschwungs.

Wirtschaft entwickelt sich robuster als erwartet

Für 2027 rechnet das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,4 Prozent. Die Wirtschaft hat sich robuster entwickelt als erwartet. Der Aufschwung steht jedoch auf einem schmalen Fundament, denn hohe Energiepreise und Strukturprobleme belasten die Unternehmen. Als Gründe für die positive Entwicklung nannten die Wirtschaftsinstitute eine Zunahme der Exporte sowie die Ausgaben der Regierung für Verteidigung, Infrastruktur und Klima. Ein andauernder Boom rund um künstliche Intelligenz konnte demnach zusätzliche Impulse bringen.

Während die Wirtschaft in Baden-Württemberg in den Jahren 2024 und 2025 geschrumpft ist, wird für 2026 ein positives Wachstum von mehr als 2 Prozent prognostiziert. Dieser Wert liegt oberhalb der aktuellen Prognosen für Deutschland insgesamt und wäre auch im langjährigen Vergleich eine deutliche wirtschaftliche Expansion. Die Wirtschaftsforscher des IAW und der Universität Hohenheim betonen jedoch, dass die Prognose vorsichtig bewertet werden muss. Positive Impulse gehen momentan von der Industrie aus. Hier haben sich Lagebeurteilungen und Geschäftserwartungen im Laufe des Sommers verbessert. Das positive Bild wird gestützt von Daten zum Auftragseingang, aber auch von der Entwicklung der Exporte und Importe.

Beschäftigung – Herbstbelebung ohne Schwung

Verglichen mit dem September des letzten Jahres ist die Arbeitslosenzahl in Deutschland laut Bundesagentur für Arbeit (BA) um 40.000 auf 2.994.415 leicht gestiegen – im Vorjahr betrug der Anstieg 148.000. Damit lag sie aber erstmals seit drei Monaten wieder unter drei Millionen. Die Arbeitslosenquote hat sich gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,1 Prozentpunkte auf nunmehr 6,4 Prozent leicht erhöht. Zunehmend macht sich auf dem deutschen Arbeitsmarkt auch der demographische Wandel bemerkbar: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig

Beschäftigten ist von Juli auf August 2026 nach Hochrechnungen der BA saisonbereinigt um 14.000 gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr lag sie aber mit 34,87 Millionen Beschäftigten um 45.000 niedriger. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg verharrte im September 2026 bei 4,7 Prozent. 306.127 Menschen waren ohne Arbeit. Vor einem Jahr lag die Arbeitslosenquote im September ebenfalls bei 4,7 Prozent und es gab rund 3.000 Arbeitslose weniger.

In Baden-Württemberg waren im 2. Quartal 2026 rund 6,36 Millionen Menschen erwerbstätig. Wie das Statistische Landesamt nach vorläufigen Berechnungen des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung der Länder“ mitteilt, sank die Zahl der erwerbstätigen Personen im 2. Quartal 2026 verglichen mit dem Vorjahresquartal um 36.700 Personen (−0,6 Prozent). Auf Bundesebene lag die Veränderungsrate für den gleichen Zeitraum bei −0,5 Prozent. Mit über 215.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Arbeitsplatzschwerpunkte sind Ludwigsburg, Kornwestheim und Bietigheim-Bissingen.

Aktuelle Schlagzeilen verkünden, dass das Wirtschaftswachstum in Baden-Württemberg nach drei Krisenjahren wieder zunimmt. Insbesondere im Automobil- und Zulieferersektor ist durch die Transformation jedoch mit weiteren Unsicherheiten zu rechnen.

Wohnraum in Baden-Württemberg ist ein knappes Gut

Allein in Baden-Württemberg fehlen laut den Berechnungen 201.000 Wohnungen. Sowohl absolut als auch im Vergleich zur Einwohnerzahl sind das so viele fehlende Wohnungen wie in kaum einem anderen Bundesland. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts hervor. Den Grund sehen die Forscher in der geringen Neubautätigkeit. Der Wohnungsmangel wirke sich auch direkt auf die Mietpreise aus. So seien die Preise bei günstigem Wohnraum in Baden-Württemberg seit 2015 um fast 72 Prozent gestiegen.

In Baden-Württemberg wurden laut Statistischem Landesamt im 1. Quartal 2026 genau 8.168 Baugenehmigungen (+ 33,9 Prozent ggü. Vorjahresquartal) erteilt und im 2. Quartal 2026 waren es 8.987 Baugenehmigungen (+14,1 Prozent ggü. Vorjahresquartal) für Wohnungen. Ebenfalls gestiegen sind die Baupreise für Wohngebäude, nämlich um 7 Prozent im 3. Quartal 2026 ggü. dem Vorjahresquartal. Fertiggestellt wurden hingegen im gesamten Jahr 2025 lediglich 25.565 Wohnungen (-19 Prozent ggü. Vorjahr) – so wenig wie seit 2010 nicht mehr.

Inflation gestiegen – EZB-Leitzins moderat angepasst

Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im September 2026 einen neuen Jahreshöchststand und lag laut Statistischem Bundesamt bei 3,3 Prozent (September 2025: 2,4 Prozent). Das ist zugleich der höchste Wert seit Dezember 2023. Verantwortlich dafür waren die gestiegenen Energiepreise. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im September 2026 entschieden, den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft leicht von 2,40 auf 2,65 Prozent anzuheben (Vorjahreswert: 2,15 Prozent). Diese Maßnahme dient der Bekämpfung der gestiegenen Inflation infolge externer Schocks, insbesondere durch den Nahost-Konflikt, und soll die Preisstabilität in der Eurozone mittelfristig sichern. Die Hypothekenzinsen sind 2026 ebenfalls leicht angestiegen und haben die 4-Prozent-Schwelle überschritten.

Enormer Zuwachs im Finanzierungsgeschäft der Kreissparkasse

Marco Beckbissinger, das für das Immobiliengeschäft zuständige Vorstandsmitglied, eröffnete das Pressegespräch anlässlich der Vorstellung des 8. Immobilienmarktberichtes der Kreissparkasse Ludwigsburg am 5. November 2026 mit den Worten: „Wir schauen optimistisch in die Zukunft. Die Wirtschaft scheint sich zu erholen, die Baugenehmigungen und Bauaktivitäten steigen wieder, die Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist nach wie vor groß und unsere Finanzierungslösungen sind heiß begehrt. Gründe dafür sind die schnellen, kurzen Wege: An fünf dezentralen Standorten erhalten Interessierte innerhalb von 24 Stunden einen Beratungstermin und innerhalb von 48 Stunden eine Finanzierungszusage, sofern alle zur Beurteilung nötigen Unterlagen vorliegen. Außerdem profitieren unsere Kunden von attraktiven Zinsen, Förder- und Sondertilgungsmöglichkeiten sowie einem Tilgungskorridor, mit dem man auch in wirtschaftlich schwierigen Phasen flexibel bleibt. Der enorme Zuwachs von 70 Mio. Euro in den letzten zwölf Monaten im Finanzierungsgeschäft ist Beweis dafür, dass uns die Kunden vertrauen und unser Leistungsangebot schätzen.“

2. Der Immobilienmarkt im Landkreis Ludwigsburg im Überblick

Die Einwohnerzahl im Landkreis Ludwigsburg ist auf nahezu gleichbleibendem Niveau – derzeit leben hier 534.031 Menschen (Vorjahreszeitraum: 535.026). Der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt kontinuierlich, während das Angebot weitgehend konstant bleibt. Besonders gefragt sind derzeit kleine Wohnungen.

Bei der zunehmenden Verknappung des Angebots durch zu wenig Neubauten halten sich die Mietpreise in Ludwigsburg auf hohem Niveau: Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen laut IVD Cityreport 2026 in Ludwigsburg im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 14,20 €/m² für Altbauobjekte, 14,30 €/m² für Bestandsobjekte und 17,30 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber dem Herbst 2025 haben sich die Mietpreise somit um +0,6 Prozent leicht erhöht.

Traum von den eigenen vier Wänden nach wie vor groß

„Durch die anhaltend hohen Mietpreise und das mangelnde Angebot wollen viele unserer Kunden künftig die Miete in die eigene Tasche zahlen und im Alter mietfrei wohnen", so Bereichsdirektor Christopher Gentzcke. „Insgesamt sind 1.274 Kunden bei uns als Suchende gelistet. Dem gegenüber stehen 150 Objekte, die wir derzeit im Angebot haben. Der Bedarf ist weiterhin hoch. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gebrauchten Immobilien ist groß."

Im Frühjahr 2026 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Ludwigsburg laut IVD im Schnitt 3.600 €/m² (+2,9 Prozent ggü. Herbst 2025), neu errichtete Objekte lagen bei 6.320 €/m² (+1,1 Prozent). Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Ludwigsburg im Frühjahr 2026 im Schnitt 768.000 Euro (+3,4 Prozent), Doppelhaushälften lagen bei 705.000 Euro (+3,7 Prozent), Reihenmittelhäuser bei 600.000 Euro (+3,1 Prozent).

Im Neubausegment zeigt sich aktuell ein erhöhtes Angebot, da die Nachfrage nach neu errichteten Objekten spürbar zurückgegangen ist. Auffällig ist dabei, dass Neubauwohnungen, die nicht verkauft wurden, zunehmend zur Vermietung angeboten werden. Die Erschwinglichkeit stellt ein zentrales Problem im Neubausegment dar. Aufgrund gestiegener Baukosten, zurückhaltender Nachfrage und eingeschränkter Finanzierungsmöglichkeiten auf Käuferseite lassen sich die ursprünglich kalkulierten Verkaufspreise immer schwerer am Markt durchsetzen. Viele Bauträger, die nicht unter unmittelbarem Realisierungsdruck stehen, verschieben ihre Projekte auf unbestimmte Zeit, um wirtschaftliche Risiken zu vermeiden. Die fehlende Neubautätigkeit könnte somit zukünftig zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen.

Gentzcke erklärte: „Mehr als die Hälfte der Menschen, die eine Immobilie zum Kauf über uns suchen, interessieren sich für Wohnungen in jeglicher Größe und Ausstattung. Am liebsten würden sie jetzt kaufen, bevor die Preise wieder bzw. weiter steigen."

Lage und Energieeffizienz wirken sich auf den Preis aus

Lage, Energieeffizienz und Ausstattung sind für den Wert einer Immobilie nach wie vor entscheidend. Je höher der Energieverbrauch, umso größer die Preisabschläge. Dies gilt für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gleichermaßen.

Alles aus einer Hand vom Marktführer

„Der Kauf einer Immobilie ist oft eine Entscheidung fürs Leben. Dieser Schritt sollte gut geplant sein: Von der Ansparphase mit einem Bausparvertrag, über die Objektsuche und Finanzierung bis hin zur Gebäude- und Lebensversicherung im Anschluss, um Risiken abzusichern. Bei uns gibt es alles aus einer Hand“, so Gentzcke. Von Januar bis September hat die Kreissparkasse 174 wohnwirtschaftliche und 20 gewerbliche Objekte mit einem Volumen von insgesamt 85 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 82,6 Mio. Euro) vermittelt. „Auch bei der Einschätzung der Sanierungs- und Folgekosten können unsere zertifizierten EnergieCoaches mit qualifizierter Beratung zur Seite stehen. Nicht zuletzt helfen wir Verkäufern und Käufern einen marktgerechten Preis zu verhandeln“, bot Gentzcke an.

13 % mehr gewerbliche Immobilien vermittelt

Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien im Kreis Ludwigsburg ist wieder gestiegen. Generell hängt sie von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der spezifischen Nachfrage nach bestimmten Nutzungsarten wie Büros, Einzelhandel, Logistik oder Werkstätten ab. Gentzcke beschrieb die aktuellen Anforderungen wie folgt: „Gefragt sind vor allem moderne, flexible und gut angebundene Objekte.“ Bei den Hallenflächen sei ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der Einzelhandel stehe weiterhin unter Druck wie man am Strukturwandel in den Innenstädten erkennen kann. Somit seien die Preise für Büro- und Retail-Flächen weiterhin eher stagnierend bis leicht rückläufig.

Großinvestoren: Steuern sparen mit Neubauimmobilien

Die Kapitalanlage in Immobilien ist nach wie vor ein wichtiger Baustein zum Vermögensaufbau. Die Renditeerwartung bei Bestandsobjekten liegt abhängig von der Energieeffizienz, Immobilien-Art, Lage, dem Baujahr und dem Zustand des Objekts weiterhin bei bis zu 5 - 5,5 Prozent. Mehrfamilienhäuser bleiben gefragt – die Investoren entscheiden jedoch sehr selektiv. Von zentraler Bedeutung sind weiterhin die Standortfaktoren und der Gebäudezustand.

Gesucht sind entweder bereits modernisierte Objekte oder Immobilien, bei denen die notwendigen Investitionen gut kalkulierbar sind. Bei Neubauten stehen mit der degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) von 5 Prozent im Jahr und einer Sonder-AfA bei der Erfüllung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien von ebenfalls 5 Prozent „attraktive Steuervergünstigungen“ bereit.

„Auf die Vermieterseite zu wechseln, sollte sorgfältig geplant sein. Bei der Entscheidungsfindung sind wir gerne behilflich. Für Investoren bieten wir ein sogenanntes ‚Sorglos-Paket‘: Von der Bündelung sämtlicher Dienstleistungen, wie z. B. der Haus- und Mietverwaltung, bis zur Durchführung von Renovierungsarbeiten können wir auf ein Netzwerk an professionellen Kooperationspartnern zugreifen“, so Gentzcke.

3. Baufinanzierung: Zusage innerhalb von 48 Stunden

Nach einem rasanten Anstieg bis September 2023 auf 4,5 Prozent senkte die EZB den Leitzins ab Juni 2024 wieder, zuletzt am 11.06.2025 auf 2,15 Prozent, bevor er im September 2026 wieder auf 2,65 Prozent anstieg. Die Bauzinsen haben deutlich die 4-Prozent-Marke überschritten und liegen derzeit bei durchschnittlich 4,4 Prozent. Dadurch gewinnt die persönliche Beratung zu individuellen Finanzierungslösungen an Bedeutung.

Die Kreissparkasse bietet ihren Kunden zu einer passgenauen Finanzierungsstrategie noch attraktive Zinsen und Rahmenbedingungen. So bekommt man innerhalb von 24 Stunden einen Beratungstermin und innerhalb 48 Stunden eine Finanzierungszusage. Bei einem Beleihungswert bis 80 Prozent kann man sich dort derzeit einen Jahreszins (nom.) von 4,19 Prozent bei einer anfänglichen Tilgung von 1,0 Prozent p. a. für zehn Jahre sichern. Neben Sondertilgungen, die man leisten kann, wenn man Geld übrig hat, bietet die Kreissparkasse auch die Möglichkeit an, Tilgungsraten von mehreren Prozent wieder zu senken, wenn das Geld knapper werden sollte. Auch mit eingebrachtem Eigenkapital durch Erbschaften oder Schenkungen kann man die monatliche Rate senken.

Bis zum 30.09. wurden 2026 bei der Kreissparkasse Ludwigsburg Baufinanzierungen in Höhe von insgesamt 435 Mio. Euro neu abgeschlossen (Vorjahreszeitraum: 365 Mio. Euro, ein Plus von 19,2 Prozent). Die Neuabschlüsse konnten innerhalb der letzten 12 Monate enorm gesteigert werden.

Kunden sind gut beraten, sich langfristig günstige Zinsen 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 Forward-Darlehen“, bot Gentzcke an.

Bausparen und Zinsen sichern für den Traum von morgen

Um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen, sollte man ein gutes Polster an Eigenkapital aufbauen und sich mit einem Bausparvertrag heute schon die Zinsen von morgen sichern. Damit ist man auf der sicheren Seite und kann weiteren Zinssteigerungen gelassen entgegensehen. Zudem sind Sondertilgungen beim Bauspardarlehen jederzeit möglich. Zur Eigenkapitalbildung bietet die Kreissparkasse derzeit noch weitere renditestarke Alternativen – teilweise mit bis zu 4 Prozent Anlage-Zinsen.

Bis September 2026 wurden bei der Kreissparkasse bereits Bausparverträge von insgesamt über 127 Mio. Euro abgeschlossen (vgl. Vorjahreszeitraum: 102 Mio. Euro). Mit diesem Zuwachs von 25 Mio. Euro zählen die Ludwigsburger zu den erfolgreichsten Sparkassen in Baden-Württemberg. Bausparen bleibt ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung.

4. Modernisierungsrechner und Cockpit Immobilie helfen online

Matthias Wörwag, Leiter Immobiliengeschäft, präsentierte das neue, kostenlose Online-Tool Cockpit Immobilie: „Seit Mitte 2026 bieten wir allen interessierten Käufern und Immobilienbesitzern einen weiteren Service auf unserer Homepage 24/7 an. Konnte man seither bereits einen ersten Eindruck eines möglichen Modernisierungs-Plans unter www.ksklb.de/modernisierungsrechner gewinnen und den aktuellen Energiebedarf einer Immobilie sowie Einsparungspotenziale ermitteln, hilft das Cockpit Immobilie, alle Services rund um die Immobilie an einem Ort zu bündeln. Hier findet man die Wunschimmobilie und die entsprechende Finanzierung, Checklisten und smarte Rechner für eine bessere Planung sowie einen Überblick über die Markt- und Wertentwicklung oder Tarifrechner für Strom und Gas. Damit ist man bestens vorbereitet für ein persönliches Gespräch mit unseren Spezialisten um die Ecke.“

„Interessierte sind herzlich eingeladen, unsere Veranstaltung ‚Expertentalk 4.0: Immobilie vs. Aktie – investieren in bewegten Zeiten' mit Prof. Dr. Michael Voigtländer am 11. November 2026 um 19:00 Uhr in unserem Louis-Bührer-Saal zu besuchen und wichtige Impulse mitzunehmen. Auch ein anschließender unverbindlicher Austausch wird angeboten", so Wörwag.

5. Ausblick für die kommenden Monate

„Immobilien sind die einzige Ware, die nie aus der Mode kommt, erkannte bereits Karl Lagerfeld", so Beckbissinger. „Ganz gleich, ob man eine Immobilie zur Eigennutzung oder zur Vermietung anschaffen möchte, jetzt ist ein guter Zeitpunkt. Denn es ist kurzfristig nicht mit einem nennenswerten Zinsrückgang zu rechnen. Der Spielraum für Preisverhandlungen geht insbesondere bei begehrten Immobilien zurück. Der private Wohnraum bleibt durch die zu geringe Bautätigkeit und die demografische Entwicklung knapp. Im gewerblichen Bereich ist durch den vielschichtigen, leistungsstarken Wirtschaftsstandort weiterhin mit einer hohen Nachfrage zu rechnen – zumal erste Unternehmen ihre Mitarbeitenden aus dem Homeoffice zurückholen. Der Markt für Mieter wird noch enger. Je früher man einsteigt, desto länger hat man Zeit zu tilgen und mit einer niedrigen Tilgungsquote kann man die monatliche Belastung reduzieren."

Stellt man die Mietkosten für eine vergleichbare Immobilie den Finanzierungskosten gegenüber, kann man erkennen, dass man auf lange Sicht mit dem Kauf günstiger fährt und zeitgleich Vermögen aufbaut. Auch zeige sich, dass die Mieten in der jüngeren Vergangenheit schneller gestiegen sind als die Kaufpreise.

„Am besten lässt man sich das mal von unseren Beraterinnen und Beratern durchrechnen. Sie stehen nach Terminvereinbarung gerne für ein ausführliches Gespräch in einer unserer Filialen im Landkreis zur Verfügung. 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. Neben Immobilien, Finanzierungen, Förderungen und Bausparen sind wir auch bei der passenden Gebäude- oder Hausratsversicherung behilflich und bieten alles aus einer Hand", empfahl Beckbissinger abschließend.



Vorstandsmitglied Marco Beckbissinger (Mitte) mit Bereichsdirektor Christopher Gentzcke (rechts) und Matthias Wörwag (links), Leiter Immobiliengeschäft, bei der Vorstellung des Wohnmarktberichts 2026 der Kreissparkasse Ludwigsburg.
Foto: Kreissparkasse Ludwigsburg