

# Der Immobilienmarkt im Landkreis Böblingen.

## Trends und Entwicklungen.

- **Nachfrage differenziert nach Objektqualität.**

Die Nachfrage nach Immobilien ist nach wie vor hoch und dies immer noch bedingt durch das aktuelle Zinsniveau. Die Corona-Pandemie hat die Sachwertdiskussion forciert und die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung in der Region trägt die Nachfrage ebenso. Immobilien in guter Qualität und entsprechender Lage haben immer noch einen Nachfrageüberhang. Stimmen Zustand oder Lage nicht, so sind Zugeständnisse auf der Verkäuferseite notwendig. Gerade für Kapitalanleger bieten sich aber aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus immer noch wenige Anlagealternativen.

Der Landkreis Böblingen – mit seiner hervorragenden Infrastruktur und den vielen Arbeitgebern im Technologiebereich – ist in wirtschaftlichen Krisenzeiten oft stärker betroffen als andere Landkreise. Branchenabhängig ist die Stimmung teilweise getrübt, aber insgesamt noch recht solide. Dies ist am Immobilienmarkt spürbar, denn es wird weiter gekauft.

- **Die wohnwirtschaftliche Immobilie als attraktives Anlageobjekt.**

Kapitalanleger nehmen die wohnwirtschaftliche Immobilie als sichere Anlagealternative verstärkt in den Fokus. Hier richtet sich die Nachfrage auf Wohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie auf Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur.

- **Eigenheim bleibt wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge.**

Die selbst genutzte Immobilie als zentrale Säule einer privaten Altersvorsorge wird immer wichtiger. Das niedrige Zinsniveau spricht nach wie vor für den Kauf. Die Belastung aus Zins und Tilgung entspricht während der Tilgungsphase häufig noch dem Mietniveau vergleichbarer Mietwohnungen.

- **Lage und Substanz entscheiden!**

Stimmen Lage und Substanz, so finden Immobilien in der Regel schnell ihren Käufer und erzielen immer noch vergleichsweise hohe Preise, bedingt durch den aktuellen Nachfrageüberhang. Sind Abstriche an Lage und Qualität zu machen, so schlägt sich das auch im Verkaufserfolg nieder.

- **Kurze Entscheidungszeiträume für Käufer.**

Die gute Nachfrage und das immer noch knappe Angebot erfordern vom Immobilienkäufer häufig schnelle Entscheidungen, insbesondere in den guten und gefragten urbanen Lagen mit sehr guter Infrastruktur. Interessenten mit Finanzierungssicherheit sind oft den entscheidenden Schritt voraus!

- **Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.**

Aufgrund der Nähe zu Stuttgart und der sehr guten Infrastruktur ist die Region Böblingen weiterhin ein sehr gefragter Standort. Auch das ländliche Umland profitiert davon, wenn auch auf einem meist niedrigeren Niveau.

Eigennutzer suchen gut geschnittene Wohnungen, Ein- bis Dreifamilienhäuser oder Grundstücke in den Städten Böblingen, Sindelfingen, Leonberg und Herrenberg sowie in den Gemeinden an den Hauptverkehrsachsen (Autobahn und S-Bahn). In den weiteren Gemeinden der Region fokussiert sich die Nachfrage im Wesentlichen auf Ein- bis Zweifamilienhäuser oder große Wohnungen, jeweils mit guter Bausubstanz und Lage. Kapitalanleger konzentrieren sich wegen der besseren Vermietbarkeit auf die Stadtlagen und das nähere Umland.

Im vergangenen Jahr sind wir noch davon ausgegangen, dass in der zweiten Jahreshälfte erste Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobilienmarkt erkennbar sein werden.

Sowohl darin als auch in der zeitlichen Einschätzung der Pandemie überhaupt haben wir uns getäuscht. Sicherlich war das erste Halbjahr 2020 negativ geprägt, es konnte aber in der zweiten Jahreshälfte ein Ausgleich erzielt werden.

Erfreulicherweise startete das Jahr 2021, wie das Jahr 2020 geendet hat. Der stetige Preisanstieg wurde etwas eingebremst, die starke Nachfrage ist aber ungebrochen und wir sehen optimistisch in die Zukunft!

## Das kostet Wohnraum.

|              | Einfamilienhäuser, frei stehend |  | Eigentumswohnungen                              |               |
|--------------|---------------------------------|--|---|---------------|
|              | Kaufpreise in EUR               |  | Kaufpreise in EUR pro m <sup>2</sup> Wohnfläche |               |
|              | von - bis                       |  | Bestand   | Neubau        |
|              | von - bis                       |  | von - bis                                       | von - bis     |
| Böblingen    | 450.000 - 1.900.000             |  | 2.500 - 4.400                                   | 5.200 - 6.000 |
| Sindelfingen | 450.000 - 1.900.000             |  | 2.500 - 4.400                                   | 5.200 - 6.000 |
| Leonberg     | 450.000 - 2.100.000             |  | 2.500 - 4.600                                   | 5.300 - 6.200 |
| Herrenberg   | 400.000 - 1.750.000             |  | 2.300 - 4.100                                   | 4.800 - 5.800 |

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 06/2021

Die genannten Werte sind u. a. abhängig von der Lage, dem Zustand und der Beziehbarkeit der Immobilie. Zur Festlegung des Angebotspreises führen wir gerne eine individuelle Einschätzung Ihrer Immobilie für Sie durch.

Sie haben Interesse an einer Immobilie?  
Unser attraktives Immobilienangebot finden Sie im Internet:  
[www.bw-bank.de/immobilien](http://www.bw-bank.de/immobilien)

Oder möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?  
Dann vereinbaren Sie einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin** mit uns.



Ihr Ansprechpartner:  
**Martin Schmid**  
Telefon 07031 6105-16  
E-Mail [martin.schmid@immobilienvermittlung-bw.de](mailto:martin.schmid@immobilienvermittlung-bw.de)