

# Presse-Information

17. April 2024

## *Herausforderungen am aktuellen Immobilienmarkt – steht die Trendwende bevor?*

## *Aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt mit Bezug zum regionalen Geschäftsgebiet der Volksbank in der Region eG sowie aktuellen Entwicklungen bei Baufinanzierungen*

Die aktuelle Zinsentwicklung, die Auswirkungen der Inflationsrate auf den Immobilienmarkt, der weiter ungebremste hohe Bedarf an Wohnimmobilien erfordern einen genauen Blick auf die aktuelle Situation am Immobilienmarkt. Immobilienpreissenkungen, schlechte Energieeffizienzklassen, hoher Sanierungsbedarf und schwierige Rahmenbedingungen für den Neubau sowie hohe Zinsen beeinträchtigen die aktuelle Stimmung. Gleichzeitig bietet die momentane Marktsituation auch Chancen! Ein ordentliches Angebot an Immobilien und die berechtigte Hoffnung auf kurzfristige Zinssenkungen sind Lichtblicke am Immobilienmarkt. Mit ihrer Kompetenz und langjährigen Erfahrung am Markt, hat die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH individuelle und passende Lösungsvorschläge, die auch in schwierigen Zeiten den Weg ins Eigenheim ermöglichen. Ein breites Angebot sowie eine Vielzahl von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten können zu einer kompetenten und guten Lösung führen.

### **Aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt**

Der Bedarf an Wohnraum wird nicht sinken. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich in den letzten Jahren beruhigt, aber der Bedarf an Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die Zahl fehlender Wohnungen steigt von Jahr zu Jahr. Der rasante Zinsanstieg in den letzten beiden Jahren hat viele

Immobilieninteressenten abgeschreckt. Nachdem die Inflationsrate in den letzten Monaten jedoch deutlich, auf aktuell 2,5 Prozent (Februar) gefallen ist, steigt die Hoffnung der kaufwilligen Interessenten auf wieder fallende Zinsen. Diese würden den Immobilienmarkt schnell wieder beleben und den Preisrückgang der letzten Monate stoppen. Erste Meldungen, dass sich im Bestandswohnungsbau die Preise stabilisieren und in guten Lagen bereits wieder steigen, mehren sich in den letzten Tagen. Allerdings ist die Bauaktivität im Neubaubereich noch auf verhaltenem Niveau. Dies gilt ebenso für die Nachfrage nach Neubauobjekten.

Der Wunsch und der Bedarf nach Wohneigentum sind ungebrochen. Die große Mehrheit wünscht sich weiterhin ein Eigenheim. Ein Indikator der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) zeigt, dass die finanzielle Umsetzbarkeit des Traums vom Eigenheim trotz aller aktuellen Rahmenbedingungen wahrscheinlicher als in den 1980er Jahren und wahrscheinlicher als in den vergangenen sogenannten „Immobilien Boomjahren“ ist. Der in Anlage 1 sichtbare Erschwinglichkeitsindex misst, wie günstig Wohnimmobilien im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen sind. Der Index im dritten Quartal 2023 lag bei 114,3 im Vergleich zum dritten Quartal 2022 bei dem der Index bei 132,4 notierte. Ein Jahr zuvor lag der Index ebenfalls im dritten Quartal bei 136,3. Dieser Verlauf verdeutlicht, dass sich die finanzielle Umsetzbarkeit des Traums von der eigenen Immobilie in den letzten Jahren verbessert hat.

Das Statistische Bundesamt hat einen Preisrückgang für Wohnimmobilien im Jahr 2023 für Gesamtdeutschland von durchschnittlich 8,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ermittelt. Dies ist damit der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. In den Jahren 2008 bis 2022 sind die

Wohnimmobilienpreise kontinuierlich gestiegen. Hauptgrund für den aktuellen Preisrückgang sind hauptsächlich die gestiegenen Zinsen. In den sieben Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) sanken die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser noch deutlicher, nämlich um durchschnittlich 9,1 Prozent. Für Kaufinteressenten eine attraktive Veränderung und ein positives Zeichen für alle Kaufwilligen, nach dem nahezu linearen Bergauf der letzten Jahre.

Die Lage des Eigenheims hatte in den vergangenen Jahren höchste Priorität und hat den Wert der Immobilien mit am meisten beeinflusst. Aktuell ist die Lage nicht mehr allein das ausschlaggebende Kriterium für die Interessenten am Markt. Die Energieeffizienz der Gebäude ist ein weiteres zentrales und oft auch ausschlaggebendes Kriterium. Der energetische Zustand wird bei einigen Kaufinteressenten sogar der Lage vorgezogen. Objekte in guter Lage und gutem energetischem Zustand scheinen relativ preisstabil zu sein, während Objekte mit Modernisierungsbedarf am Preis eingebüßt haben, so berichtet das iib Institut. Käufer denken in Budgets und nicht in Kaufpreisen. Besonders bei Objekten mit Modernisierungsbedarf tun sich Interessenten mit einer reinen Preisbetrachtung sehr schwer. Einer Auswertung des Immobilienportals Immowelt zufolge hat jede dritte Immobilie eine Energieeffizienzklasse schlechter als E. Bei Einfamilienhäusern sind es sogar 50 Prozent mit einer niedrigen Klasse F, G und H [vgl. Anlage 2]. Bei Wohnungen hingegen ist der energetische Zustand etwas besser: hier weisen nur etwa 14 Prozent eine schlechtere Energieeffizienzklasse als E auf [vgl. Anlage 3]. Gerade Immobilien mit schlechtem energetischem Zustand haben einen Preisabschlag zu verzeichnen, bieten aber damit eine steigende Erschwinglichkeit. Mit einem fundierten Sanierungsplan, welcher

die anfallenden Sanierungskosten umfänglich beinhaltet, lassen sich fundierte Kaufpreisgespräche führen.

Die Veränderung des Lagekriteriums wird an einer Auswertung des Immobilienportals Immoscout24 deutlich. Wohneigentum im Speckgürtel und im ländlichen Raum der Stadt Stuttgart ist gefragter als in der Stadt selbst. 2024 suchen sieben Prozentpunkte weniger Stuttgarter Eigentum in der Stadt als im Jahr 2019 (nur noch 21 Prozent). 39 Prozent suchen im Speckgürtel von Stuttgart, dieser Prozentsatz ist in etwa gleich wie im Jahr 2019. Im ländlichen Raum hat die Suche nach Immobilien deutlich stärker zugenommen. Aktuell suchen 32 Prozent der „Stuttgarter“ eine Immobilie im ländlichen Bereich. Das sind 6 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2019 [vgl. Anlage 4].

### **Mieten oder Kaufen, Entscheidung für die eigene Zukunft!**

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum treibt die Mietpreise weiter rasant in die Höhe. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in den 40 größten Städten ist 21-mal höher als nach Eigentumswohnungen, dies ergibt eine Auswertung des Portals Immoscout24. Der angespannte Mietmarkt in den Metropolen weitet sich zunehmend auch auf das Umland aus. Einer Analyse von immoscout24 zufolge, steigen die Mietpreise im Umland noch stärker als in der Stadt selbst. Durch den weiteren Mietanstieg vergrößert sich das Ungleichgewicht von Wohnkosten und Kaufkraft weiter. Auf den ersten Blick scheint der Eigentumserwerb vielen Mietern als zu teuer.

ImmobilienScout24 hat auf Basis aller im Portal geschalteten Anzeigen ausgewertet, dass für ein Budget von 1000 bis 1200 Euro in Stuttgart eine 69m<sup>2</sup> große Wohnung gemietet werden oder eine Eigentumswohnung mit 70 m<sup>2</sup> gekauft werden kann (20% Eigenkapital, ein Zinssatz von 3,49% und 2% Tilgung unterstellt). Langfristig gesehen ist der Kauf einer Immobilie in jedem Fall günstiger und attraktiver. Zu Beginn der Finanzierung

sind die Kosten von Mietern oft noch geringer. Nach wenigen Jahren wendet sich das Blatt zugunsten der Eigentümer [vgl. Anlage 5].

### **Preisentwicklungen im Gebrauchtimmobiliensbereich in der Region und deren Hintergründe**

Im Bereich von Gebrauchtimmobiliens hat sich der jahrelange Preisanstieg im letzten Jahr in unserer Region nicht nur verlangsamt, sondern in einen Preisrückgang gedreht. Entscheidender denn je ist die Energieeffizienz der Immobilie, die unmittelbare Auswirkungen auf den Kaufpreis hat.

Im **Wohnungssegment** können in Herrenberg und Umgebung Preise zwischen 2.200 und 5.000 Euro pro Quadratmeter beobachtet werden. In Nagold und den Teilorten muss mit Preisen zwischen 2.200 und 4.000 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden. Rottenburg am Neckar ist mit Preisen zwischen 2.200 und 3.500 Euro pro Quadratmeter eher etwas niedriger angesiedelt. In der Region Tübingen sind die Preise deutlich höher. In der Stadt selbst sind Wohnungspreise zwischen 3.500 und 7.000 Euro pro Quadratmeter zu beobachten. Hier ist der Unterschied zur umliegenden Region größer. Dort werden Preise zwischen 2.500 und 5.000 Euro pro Quadratmeter für eine Wohnung aufgerufen. In Mössingen sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken. Hier lassen sich aktuell Preise zwischen 2.500 und 3.600 Euro pro Quadratmeter beobachten. In der Region Mössingen zwischen 2.300 und 3.200 Euro pro Quadratmeter.

Bei **gebrauchten Einfamilienhäusern** liegen die Preise in Herrenberg und den zugehörigen Regionen zwischen 350.000 und 1,5 Millionen Euro. In Nagold und Umgebung zwischen 300.000 und 850.000 Euro. In Rottenburg und umliegenden Regionen liegen die Preise von Einfamilienhäusern zwischen

400.000 und 600.000 Euro. Die Preise in Mössingen und Umgebung lassen sich hier einreihen. Diese liegen zwischen 300.000 Euro und 750.000 Euro. In der Region Tübingen sind Häuser mit Preisen zwischen 350.000 Euro und 900.000 Euro auf dem Markt. In der Stadt Tübingen selbst, können wir Preise zwischen 600.000 und 2 Mio. Euro beobachten [vgl. Anlage 6].

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist auch in unserer Region nach wie vor hoch. Die Herausforderung, eine maßgeschneiderte Immobilie zu finden, die den eigenen Vorstellungen, hinsichtlich Lage, Budget, Optik, Sanierungsbedarf etc., entspricht ebenso. Einen Spezialisten an der Hand zu haben, ist daher in der aktuellen Zeit erforderlicher denn je. Gerade auch im Hinblick auf die aktuellen Diskussionen rund um die Energieeffizienz und den Klimaschutz.

### **Aktuelle Entwicklungen im Neubaubereich**

Schnelle Veränderungen der Rahmenbedingungen: der sprunghafte Anstieg der Zinsen, Lieferengpässe, Materialknappheit, -verteuerung und gestiegene Bau- und Energiepreise – Faktoren, welche den Immobilienbau nicht leichter machen. Als Folge finden Baugelände und -vorhaben aktuell nicht mehr den Weg in die Vermarktung bzw. Realisierung. Aufgrund der steigenden Baukosten müssen durch die Bauträger höhere Preise in der Vermarktung aufgerufen werden. Durch die zusätzlich gestiegenen Kreditzinsen gibt es im Neubaubereich momentan wenig bis keine Nachfrage mehr.

Immobilien, die sich in der Realisierung, sprich im Bau befinden, zeitnah bezogen werden können und sich durch Qualität und Leistungen wie z.B. barrierefreies Wohnen auszeichnen, finden auch in dieser schwierigen Zeit Käufer.

Die eigenen vier Wände sind Ziel vieler Menschen. Den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen, scheint allerdings für viele immer unrealistischer zu werden. Anlage 7 zeigt, dass im August 2023 nur noch 23% an die Realisierbarkeit von Wohneigentum glauben. Ein Jahr zuvor waren es noch 27%. Aufgrund der bereits beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Stimmung gedämpft. Eine Umfrage im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes e.V. ergab, dass über 60% aller Befragten von Ihrem Vorhaben, ein Haus zu bauen, abgekommen sind [vgl. Anlage 7].

Die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH sieht folgende Preise im Neubau von Wohnungen in ihrem Geschäftsgebiet. In Herrenberg und Umgebung können Preise zwischen 5.000 und 8.300 Euro pro Quadratmeter beobachtet werden. In der Stadt Nagold und deren Region sind Neubaupreise zwischen 4.600 und 6.500 Euro pro Quadratmeter auf dem Markt. In Rottenburg und Umgebung finden sich im Neubaubereich Preise zwischen 3.800 und 6.000 Euro pro Quadratmeter, wobei der geringe Quadratmeterpreis in Höhe von 3.800 auf sozial geförderten Wohnungsbau zurückzuführen ist. Auch die Stadt Mössingen und Umgebung kann Preise zwischen 4.900 und 5.700 Euro pro Quadratmeter verzeichnen. In der Stadt Tübingen hingegen können die Spezialisten Preise zwischen 8.000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter beobachten. In der Region Tübingen hingegen zwischen 5.500 und 6.500 Euro pro Quadratmeter.

Die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH hat aktuell 9 Neubauprojekte im Angebot, davon sind **alle** 9 bereits in der Realisierungsphase. Bei der Auswahl von Kooperationen wird großen Wert auf gute und solide Qualität sowie auf vertrauenswürdige und finanzstarke Partner gelegt.

## **Baugrundstücke**

Nach wie vor gibt es in unserem Geschäftsgebiet wenig Baugrundstücke. Die Nachfrage nach Grundstücken im Einfamilienbereich hat aufgrund der aktuellen Situation etwas nachgelassen. Trotzdem übersteigt die Nachfrage nach Bauplätzen weiterhin das Angebot.

Die Immobilienspezialisten der Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH können auch die Preise der Baugrundstücke im Geschäftsgebiet darstellen. In Herrenberg und zugehöriger Region finden sich Preise zwischen 350 und 900 Euro pro Quadratmeter. In der Stadt Nagold werden aktuell Preise für Baugrundstücke zwischen 400 und 700 Euro pro Quadratmeter angeboten. Wobei der Unterschied zur Region Nagold mit Preisen zwischen 180 und 300 Euro pro Quadratmeter deutlich ist. In Rottenburg und Umgebung liegen die Preise für Baugrundstücke zwischen 300 und 800 Euro pro Quadratmeter. Auch die Stadt Mössingen und die Region ist mit Preisen zwischen 300 und 640 Euro pro Quadratmeter in ähnlicher Preiskategorie unterwegs. In Tübingen sind Preise zwischen 700 und 1.500 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen. In der Region Tübingen hingegen werden Preise zwischen 400 und 800 Euro pro Quadratmeter [vgl. Anlage 6] bezahlt.

## **Das gewerbliche Immobiliengeschäft weiterhin geprägt von strukturellen Veränderungen**

Die Dynamik der Veränderungen im gewerblichen Immobilienbereich bleibt vorerst erhalten. Bei Büroimmobilien beeinflussen Entwicklungen wie Home-Office und flexible Arbeitsplatzkonzepte besonders die Nachfrage und die Anforderungen an Büroimmobilien bzgl. Lage und Ausstattung. Auch bei Einzelhandelsimmobilien hat der Onlinehandel den stationären Handel unter Druck gesetzt. Kaum ein anderes Segment unterliegt der Digitalisierung so stark wie der Handel.



Für freiwerdende Flächen müssen oft alternative Nutzungskonzepte erarbeitet werden, um dem Anstieg der Leerstandsquote schon im Voraus entgegenzuwirken.

Auch im Bereich der Gewerbeimmobilien rücken die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz verstärkt in den Fokus.

Gemäß Erfahrungen der Immobilienspezialisten aus dem Geschäftsgebiet der Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH, werden aktuell circa 8 und 12 Euro pro Quadratmeter Büromieten in Herrenberg bezahlt, je nach Ausstattung, Größe und Lage. Im Neubaubereich belaufen sich die Mieten auf circa 16 Euro pro Quadratmeter. Im Bereich rund um Herrenberg sind Mieten zwischen circa 7 und 10 Euro pro Quadratmeter marktüblich. In Nagold und Rottenburg mit jeweiliger Umgebung werden Mietpreise zwischen circa 5 und 11 Euro pro Quadratmeter beobachtet. In der Stadt Tübingen bewegen sich die marktüblichen Mietpreise zwischen 10 und 14 Euro pro Quadratmeter, im Neubaubereich zwischen 15 und 19 Euro.

Die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH bietet ebenfalls die Vermittlung von Gewerbeimmobilien an.

**Geschäftsentwicklung und Neues bei der Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH und der Volksbank@Home Hausverwaltung in der Region GmbH**

»Volksbank@Home – Immobilien und Wohnen in der Region GmbH« ist der Immobilienmakler der Volksbank in der Region eG und Ansprechpartner rund um einen optimalen und sicheren Verkauf und Kauf von Immobilien. Knapp 40 Jahre Praxiserfahrung, langjährig Mitarbeitende und ein vielseitiges Netzwerk im Unternehmensverbund der Volksbank, garantieren wertvolle Tipps und Kontakte für einen effizienten und

stressfreien Verkauf und Kauf einer Immobilie. Das Team der »Volksbank@Home – Immobilien und Wohnen in der Region GmbH« ist vor Ort erreichbar und kennt die Region und den Markt bestens. Den Kunden kann neben verschiedenen Neubauprojekten auch ein breites Angebot an Häusern, Wohnungen und Grundstücken zur Miete und zum Kauf angeboten werden. Gewerbeimmobilien zählen ebenfalls zum Portfolio.

Die „Volksbank@Home – Immobilien und Wohnen in der Region GmbH“ ist auf eine starke Vernetzung ausgerichtet, um den Kunden Immobilien-Lösungen aus einer Hand zu bieten. Im Bankenverbund erwartet die Kunden Qualität, Seriosität, Verlässlichkeit und Nähe von der Immobilienvermarktung, über das Zusammenbringen von Verkäufer und Käufer, zur optimalen Finanzierung, bis hin zur sorgenfreien Übergabe und maßgeschneiderten Versicherungsschutz Ihrer Traumimmobilie.

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2023 kann die Volksbank@Home Immobilien und Wohnungen GmbH auf ein herausforderndes, aber auch erfolgreiches Jahr zurückblicken. So konnte die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH insgesamt 192 Objekte vermitteln, davon 56 Mietvermittlungen. Im Jahr 2022 waren es lediglich 165 Objekte, davon 35 Vermietungen.

Die Volksbank@Home Hausverwaltung in der Region GmbH verwaltet aktuell knapp 4.300 Wohneinheiten und befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Langjährig erfahrene, qualifizierte und zertifizierte Verwaltungsspezialisten sowie durchgängig kaufmännisch ausgebildete Mitarbeitende in der Buchhaltung sichern eine hohe Qualität der Betreuung und Verwaltung der übertragenen Objekte ab. Durch moderne Veranstaltungsräume in der Volksbank in der Region eG kann die Volksbank@Home

Hausverwaltung in der Region GmbH jede Eigentümerversammlung in attraktiven und zentralen Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellen. Ein hoher Grad an Digitalisierung sichert eine schnelle, transparente und einfache Kommunikation, sowie den Zugriff auf alle erforderlichen Objektunterlagen zwischen Verwalter, Eigentümer, Mieter und Handwerker ab.

***Baufinanzierung: Zinsanstieg dämpft nach wie vor die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen***

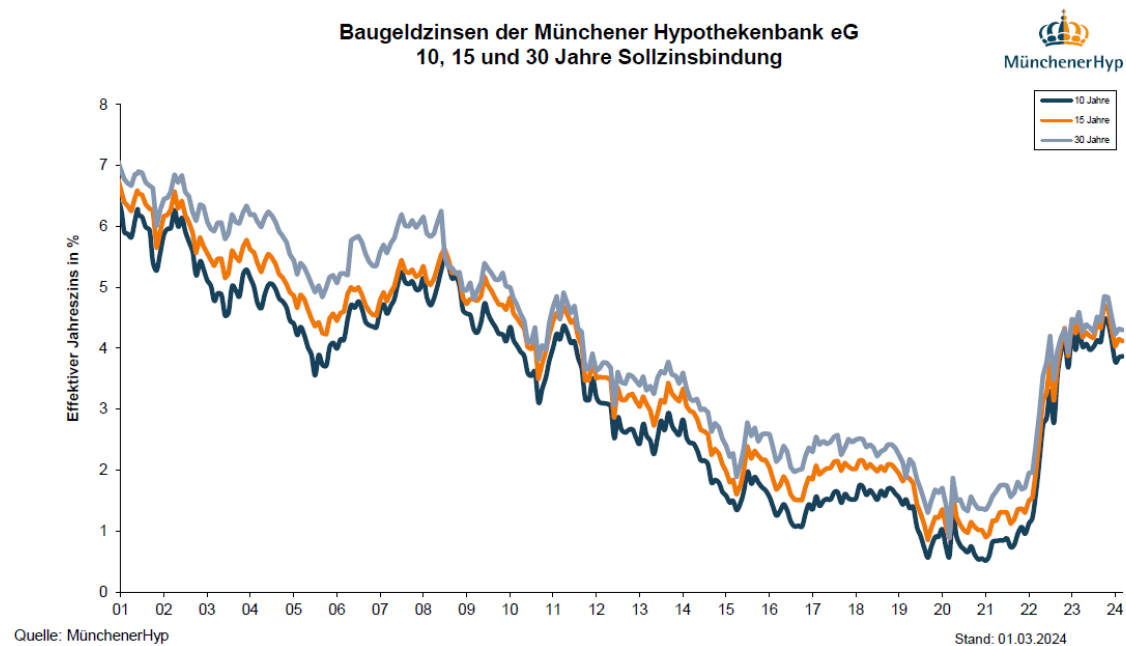
Nach einer jahrelangen Niedrigzinsphase mit Zinsen von teilweise unter 1 Prozent, sind die Konditionen für Immobiliendarlehen seit Ende 2021 kontinuierlich angestiegen und lagen Ende 2023 für eine 10-jährige Sollzinsbindung durchschnittlich bei knapp 4,5 Prozent und somit wieder auf dem Niveau des Jahres 2011. Seit Jahresanfang begannen die Zinsen zu sinken und liegen aktuell bei ca. 3,5 bis 4,0 Prozent (abhängig von der Absicherung) für eine 10-jährige Sollzinsbindung.

Unsere Zinsprognose für 2024 kurz und knapp:

Der Zinsmarkt reagiert auf viele Einflussfaktoren, die oft miteinander zusammenhängen, daher ist eine Zinsprognose sehr schwierig und eher vage. Wir gehen im Moment davon aus, dass sich die Bauzinsen im Laufe des Jahres eher seitwärts bewegen, eventuell leicht fallen werden. Indikatoren wie eine relativ konstante Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen und eine sinkende Inflation (Februar 2024 mit 2,5 Prozent auf dem niedrigsten Stand seit 2021) unterstreichen dies.

Im vergangenen Jahr 2023 verzeichnete die Volksbank in der Region eG eine dem Markt entsprechende, rückläufige Entwicklung bei den privaten Baufinanzierungen. 2023 wurden Wohnbaudarlehen mit einem Volumen von rund 203 Mio. Euro

neu zugesagt. Hierbei kann ein gesunkenes durchschnittliches Finanzierungsvolumen festgestellt werden. Im laufenden Geschäftsjahr ist die Nachfrage nach Baufinanzierungen wieder leicht angestiegen. Auch wenn die Kaufpreise für Wohnimmobilien leicht gesunken sind, dürfte der Hauptgrund für die noch schwache Entwicklung, nach wie vor die Kombination aus vergleichsweise hohen Zinsen und hohen Kauf-/ Baupreisen sein. Hinzu kommt die Verunsicherung vieler Verbraucher und Immobilieninteressenten bezüglich der weiteren Entwicklungen bei den Investitionsnotwendigkeiten für energetische Sanierungen.



**Hohe Beratungsqualität: Individuelle und bedarfsgerechte Finanzierungslösungen sehr wichtig**

Der Erwerb von Wohneigentum ist nach wie vor interessant. Auch als Sachwertanlage und Baustein einer ausgewogenen Vermögensstruktur machen Immobilien weiterhin Sinn.

Die Entscheidung muss jedoch gut durchdacht und fundiert kalkuliert werden. Ein maßgeschneidertes und somit passendes Finanzierungskonzept ist aus unserer Sicht unverzichtbar.

Vor allem muss genügend „Puffer“ sowohl in der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, als auch im Finanzierungsbetrag berücksichtigt werden, um den Risiken von weiter steigenden Lebenshaltungskosten, Materialpreisen etc. Rechnung zu tragen.

Konkreter und zu erwartender Renovierungsbedarf muss ebenfalls ermittelt und zwingend berücksichtigt werden. Dieser dürfte aufgrund der deutschen Klimaziele tendenziell weiter zunehmen. Auch die gesetzlichen Anforderungen an Wohngebäude haben schon deutlich zugenommen (seit 1.1.2024 müssen Neubauten im KfW 55- Standard errichtet werden) und werden noch weiter zunehmen. Die Sanierung, Renovierung und Modernisierung werden einen zunehmenden Anteil der privaten Wohnbaufinanzierung darstellen.

Die hoch qualifizierten Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank in der Region eG entwickeln für ihre Kunden individuelle Lösungen, die genau auf deren Bedarf und finanzielle Möglichkeiten ausgerichtet sind. Gerade bei der Baufinanzierung kommt es darauf an, eine individuelle Lösung zu finden. Sie begleitet unsere Kunden über viele Jahre und muss daher weit mehr sein als nur die Berechnung von Zins und Tilgung.

Neben den finanziellen Möglichkeiten spielen vor allem die persönliche Lebensplanung und das Sicherheitsbedürfnis des Kunden eine sehr wichtige Rolle. Der Wert eines individuellen und dadurch gegebenenfalls etwas komplexeren Finanzierungskonzepts zeigt sich meist erst in der Zukunft: Häufig ändern sich Lebensumstände und Flexibilität ist gefordert. Eine Baufinanzierung der Volksbank in der Region eG berücksichtigt dies von Beginn an. Welche

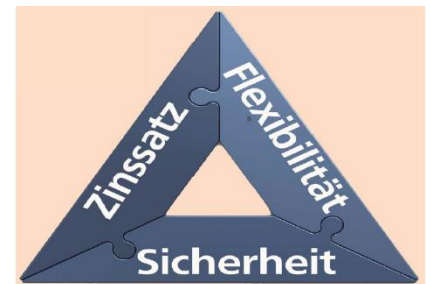
Finanzierungsbausteine für den jeweiligen Kunden optimal sind, hängt also von mehreren Faktoren ab. Da die Volksbank im genossenschaftlichen Unternehmensverbund Lösungen aus einer Hand bietet, erspart sich der Kunde viele Wege und Aufwand. Er erhält ein Komplettpaket inklusive aller nötigen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen. Standard-Baufinanzierungen, zum Beispiel über das Internet, können dies derzeit so nicht bieten. Bei einer pauschal berechneten Finanzierung ohne umfassende persönliche Beratung sind weder die individuelle Lebenssituation, die persönlichen Ziele und Zukunftspläne berücksichtigt, noch werden in der Regel günstige Fördermittel oder staatliche Zulagen in das Finanzierungskonzept integriert. Bei der Volksbank in der Region eG wird deshalb jedes Finanzierungskonzept nach einem ausführlichen Beratungsgespräch, welches auch digital stattfinden kann, ganz individuell erarbeitet und bedarfsgerecht auf jeden Kunden zugeschnitten.

### **Breites Spektrum an Finanzierungsbausteinen**

In der Baufinanzierungsberatung entwickeln die Spezialisten eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung, in die je nach Möglichkeit und Nutzen zinsgünstige staatliche Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landeskreditbank (L-Bank) oder entsprechende Zuschüsse ebenso einfließen wie innovative Finanzierungsbausteine.

Die Möglichkeit der Einbindung der Riester-Förderung wird dabei ebenso geprüft wie gegebenenfalls Steuersparmodelle und die attraktiven Sonderkreditprogramme der Partner der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, zum Beispiel der Bausparkasse Schwäbisch Hall, der Münchener Hypothekenbank oder der R+V Versicherung.

Neben der gängigen 10-jährigen Zinsfestschreibung können Zinsen auch längerfristig gesichert werden. Durch Darlehen der



Volksbank mit einer Zinsfestschreibung von bis zu 20 Jahren oder durch Darlehen unserer Verbundpartner mit Zinsfestschreibungen von bis zu 30 Jahren und länger erreichen unsere Kunden eine hohe Planungssicherheit in Bezug auf künftige Veränderungen der Darlehensrate.

Hohe Zinssicherheit und dabei ein größtmögliches Maß an Flexibilität, z.B. durch Sondertilgungs- oder Ratenänderungsmöglichkeiten ist unseren Kunden besonders wichtig.

Ein immer wichtigeres Thema für unsere älteren Kunden ist die Schaffung von finanziellem Freiraum, vor allem dann, wenn das Vermögen in einer Immobilie steckt. Auch hierfür gibt es gute und sehr flexible Möglichkeiten, ohne die Immobilie verkaufen zu müssen.

Unser bereits im letzten Jahr digital durchgeführter Informationsabend „Baufinanzierung“ war wieder einmal ein voller Erfolg mit vielen positiven Rückmeldungen. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen diese informative, kostenlose Veranstaltung auch in diesem Jahr am 24. April um 19 Uhr im digitalen Format an. Hier können sich alle Interessierten wichtige Informationen, Anregungen und Tipps rund um das Thema "Bauen und Wohnen" und die Erfüllung des persönlichen Wohntraums von unseren Baufinanzierungs- und Immobilienspezialisten einholen. Eine Anmeldung für das Live-Webinar ist online über die Homepage der Bank [www.vbidr.de/baufinanzierungsfruehling](http://www.vbidr.de/baufinanzierungsfruehling) möglich.

Anlage / Schaubilder

Anlage 1:



© Statista 2024

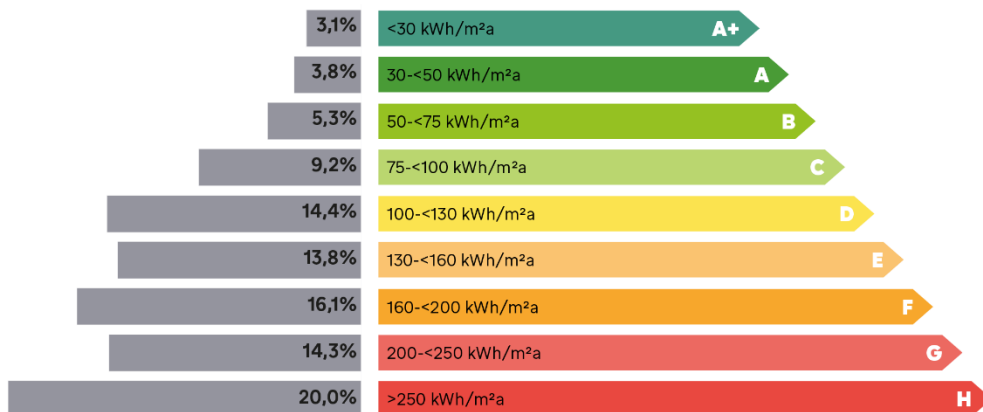
Erschwinglichkeitsindex= Preis von Wohnimmobilien im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen

Quelle: Statista, 02.04.2024.

Anlage 2:



Verteilung angebotener Häuser nach Energieeffizienzklasse



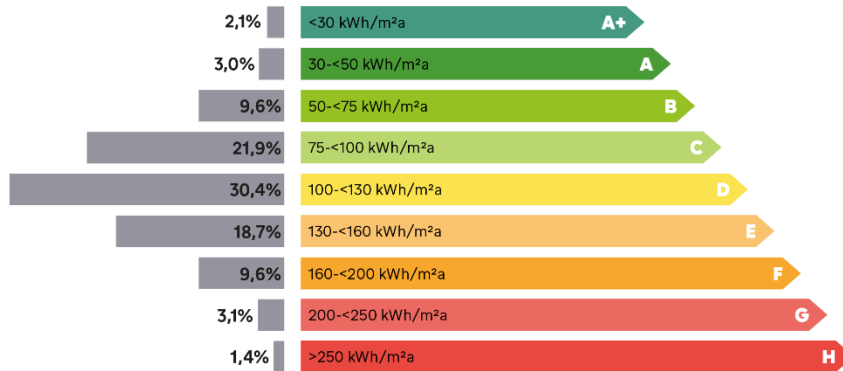
Quelle: Pressemitteilung von Immowelt, 25.01.2024.



**Anlage 3:**



Verteilung angebotener Wohnungen nach Energieeffizienzklasse



Quelle: Pressemitteilung von Immowelt, 25.01.2024.

**Anlage 4:**

Raus aus Stuttgart

**Eigentum im ländlichen Raum ist attraktiver als in der Innenstadt**

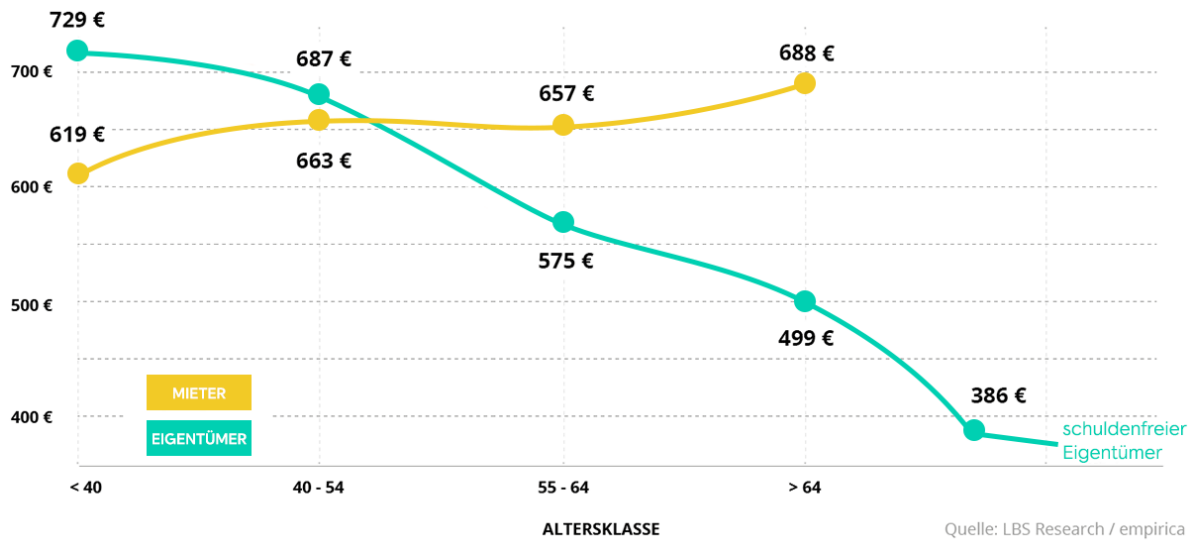
Immo Scout24

Stuttgart	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Innerhalb Stuttgarts	27,5%	26,0%	21,0%	21,2%	25,0%	21,0%
<b>Speckgürtel</b>	<b>39,9%</b>	<b>39,3%</b>	<b>37,6%</b>	<b>36,2%</b>	<b>34,1%</b>	<b>38,9%</b>
Ländlicher Raum	25,9%	27,7%	33,2%	33,9%	32,1%	31,9%
Andere Metropole	2,0%	2,0%	2,1%	2,3%	2,9%	2,5%
Große Städte	1,5%	1,5%	1,5%	1,7%	1,7%	1,6%
Mittelgroße Städte	0,9%	0,9%	1,1%	1,3%	1,1%	1,2%
Kleine Städte	2,3%	2,6%	3,4%	3,3%	3,1%	3,0%

Quelle: ImmoScout24, Auswertung der Suchanfragen und Profilangaben für den Monat Januar jeweils für die Jahre 2019 bis 2024

Quelle: Immoscout, 01/24.

Anlage 5:



Quelle: Immoscout, 01/24.

Anlage 6:

	Wohnungen Neubau Preis/m <sup>2</sup>	Wohnungen Gebraucht Preis/m <sup>2</sup>	Häuser Gebraucht	Bauplätze priv. Bebauung Preis/m <sup>2</sup>	Miete Preis/m <sup>2</sup>
<b>Herrenberg</b>	6.000 – 8.300	2.500 – 5.000	400.000 bis 1,5 Mio.	600 – 900	8,50 (alt) – 17 (Neubau)
<b>Region Herrenberg</b>	5.000 – 6.000	2.200 – 4.500	350.000 – 750.000	350 – 750	8 – 14
<b>Nagold</b>	5.100 – 6.500	2.400 – 4.000	400.000 – 850.000	400 – 700	9 – 14
<b>Region Nagold</b>	4.600 – 5.500	2.200 – 3.700	300.000 – 650.000	180 – 300	7– 12
<b>Rottenburg</b>	3.800* – 6.000	2.500 – 3.500	200.000 – 600.000	400 – 800	9 – 13
<b>Region Rottenburg</b>	4.000 – 5.500	2.200 – 3.000	200.000 – 600.000	300 – 550	8 – 12
<b>Tübingen</b>	8.000 – 10.000	3.500 – 7.000	600.000 – 2.000.000	700 – 1.500	12 – 22
<b>Region Tübingen</b>	5.500 – 6.500	2.500 – 5.000	350.000 – 900.000	400 – 800	10 – 14
<b>Mössingen</b>	5.200 – 5.700	2.500 – 3.600	350.000 – 750.000	400 – 640	10 – 15
<b>Region Mössingen</b>	4.900 – 5.500	2.300 – 3.200	300.000 – 540.000	300 – 480	8 – 13

\*sozial geförderter Wohnungsbau

Quelle: Beobachtungen und Erfahrungswerte der Immobilienspezialisten der Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH

**Anlage 7:**



Abbildung 1.

**Sind Sie innerhalb der letzten zwölf Monaten von Ihrem Vorhaben abgerückt, ein Haus zu bauen?**

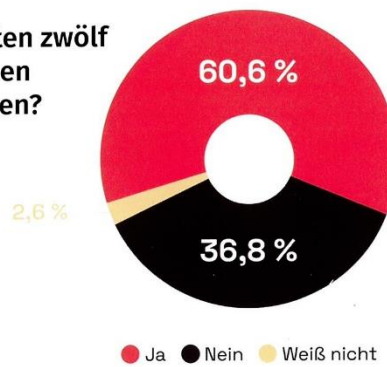


Abbildung 2.

Quelle: Immobilienverband Deutschland, AIZ Das Immobilienmagazin, S.7, 11/2023.