

## Presse-Information

17. April 2026

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

**Die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt, der weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum, der nur langsam vorankommende Neubau sowie steigende Anforderungen an Energieeffizienz, Werthaltigkeit und Modernisierung erfordern auch im Jahr 2026 einen genauen Blick auf die Situation in der Region. Die Kriterien für die Auswahl einer Immobilie haben sich spürbar verändert. Neben Lage und Preis gewinnen insbesondere Zustand, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und der künftige Investitionsbedarf zunehmend an Bedeutung. Zugleich zeigt sich, dass nicht nur der Neubau, sondern auch der Bestand sowie dessen Sanierung und Weiterentwicklung eine immer größere Rolle spielen. Mit ihrer Kompetenz und langjährigen Markterfahrung bietet die Volksbank@Home Gesellschaft individuelle Lösungsvorschläge rund um Projektentwicklung, Kauf, Verkauf, Vermietung sowie Verwaltung. Die qualifizierten Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank in der Region eG entwickeln maßgeschneiderte Lösungen, die präzise auf die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten ihrer Kunden abgestimmt sind und runden somit das umfassende Angebot rund um Bauen und Wohnen in der Region ab.**

## Immobilienmarkt in der Region bleibt angespannt

Der Wohnungsmarkt bleibt in der Region auch 2026 angespannt. Zwar hat sich der Immobilienmarkt nach den unruhigen Vorjahren insgesamt etwas stabilisiert, von Entspannung kann jedoch keine Rede sein. Wohnraum bleibt knapp, der Neubau kommt nur langsam voran und viele Kaufinteressenten wägen heute deutlich genauer ab als noch vor wenigen Jahren. Themen wie Lage, Qualität, Energieeffizienz und Sanierungsbedarf spielen bei der Entscheidung eine größere Rolle als früher.

Auch bundesweit zeigt sich ein ähnliches Bild. Der Immowelt Preiskompass für das vierte Quartal 2025 beschreibt einen Markt, der sich weiter gefestigt hat. Die Angebotspreise für Bestandswohnungen und Häuser sind im Jahresverlauf wieder moderat gestiegen [vgl. Anlage 1].

Eine weitere Immowelt Auswertung vom Februar 2026 zeigt, dass die Preise für Bestandswohnungen in 71 von 80 deutschen Großstädten gestiegen sind. Im Durchschnitt lag das Plus bei 4,0 Prozent. Das deutet darauf hin, dass sich der Markt nach den unsicheren Vorjahren in vielen Städten wieder breiter gefestigt hat und Preisrückgänge nur noch vereinzelt auftreten. [vgl. Anlage 2].

Zugleich rücken Mittelstädte stärker in den Blick. Laut einer Immowelt Analyse vom März 2026 stiegen die Preise für Bestandswohnungen in 108 von 120 untersuchten Mittelstädten. Viele dieser Standorte gelten weiterhin als vergleichsweise bezahlbare Alternative zu den großen Metropolen. Auch Tübingen wird in dieser Auswertung genannt und bleibt ein hochpreisiger Standort [vgl. Anlage 3].

Für Baden-Württemberg zeigen aktuelle Zahlen, dass sich der Neubau zwar leicht belebt hat, insgesamt aber weiter auf niedrigem Niveau liegt. Nach Angaben des IVD wurden 2025 bundesweit rund 23.100 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das waren 12 Prozent mehr als im schwachen Vorjahr, aber immer noch deutlich weniger als in früheren Jahren. Von einer echten Trendwende kann deshalb bislang nicht gesprochen werden [vgl. Anlage 4].

Zum ähnlichen Ergebnis kommt auch der IVD für Stuttgart. Dort ist am Wohneigentumsmarkt im Frühjahr 2026 von einer verhalten positiven Stimmung die Rede. Bestandsobjekte werden wieder nachgefragt, allerdings nur dann, wenn Lage, Zustand, Preis und Finanzierung zusammenpassen [vgl. Anlage 5].

Ein zusätzlicher Blick auf das regionale Marktgebiet der Volksbank in der Region eG verdeutlicht, dass der Immobilienmarkt nicht nur durch Neubau, sondern zunehmend auch durch den Bestand geprägt wird. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG-MarktAnalyse grenzt das Marktgebiet über die Landkreise Böblingen, Calw, Freudenstadt, Reutlingen und Tübingen ab. Zugleich zeigt sie einen erheblichen Modernisierungsbedarf: Im Marktgebiet beabsichtigen in den nächsten zwei bis drei Jahren rund 52.500 Haushalte, insgesamt etwa 1,18 Mrd. Euro in Renovierung und Modernisierung ihrer Immobilien zu investieren. Das unterstreicht, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Region nicht allein vom Neubau abhängt, sondern immer stärker auch von der Sanierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Bestands [vgl. Anlage 6 und 7].

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

Die Frage, ob Mieten oder Kaufen der richtige Weg ist, beschäftigt viele Menschen intensiver denn je. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist weiterhin groß, gleichzeitig ist die Entscheidung heute oft deutlich komplexer als noch vor einigen Jahren. Steigende Anforderungen an Eigenkapital, laufende Kosten, energetische Standards und Modernisierungsbedarf führen dazu, dass viele Haushalte genauer rechnen, sorgfältiger abwägen und ihre Kaufentscheidung teilweise verschieben. Nach Einschätzung des IVD weichen dadurch viele Interessenten verstärkt auf den Mietmarkt aus, was die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich hoch hält und die Lage in vielen Städten angespannt bleiben lässt [vgl. Anlage 5].

Zugleich zeigt sich, dass viele Kaufinteressenten ihren Blick heute nicht mehr ausschließlich auf die klassischen Metropolen richten, sondern verstärkt auch auf kleinere Städte und regionale Zentren mit attraktiven Wohnlagen. Genau das spiegelt auch die aktuelle Immowelt Analyse zu den Mittelstädten wider. Viele dieser Standorte bieten im Vergleich zu Großstädten weiterhin ein moderateres Preisniveau und gewinnen dadurch für Kaufinteressenten zusätzlich an Attraktivität [vgl. Anlage 3].

Im Geschäftsgebiet der Volksbank@Home Gesellschaft liegen die Mieten je nach Lage und Objektqualität weiterhin auf einem hohen Niveau. In Herrenberg bewegen sie sich zwischen 10,00 und 17,50 Euro pro Quadratmeter, in der Region Herrenberg zwischen 9,00 und 16,00 Euro. In Nagold liegen die Mieten zwischen 9 und 13 Euro, in der Region Nagold zwischen 7 und 12 Euro. In Rottenburg reichen sie von 9 bis 13 Euro, in der Region

Rottenburg von 8 bis 12 Euro. In Tübingen werden zwischen 12 und 22 Euro erzielt, in der Region Tübingen zwischen 10 und 14 Euro. Mössingen liegt bei 10 bis 16 Euro, die Region Mössingen bei 9 bis 13 Euro. In Dornstetten liegen die Mieten zwischen 8 und 13 Euro, in der Region Dornstetten zwischen 7,50 und 12 Euro [vgl. Anlage 8].

### **Gebrauchtimmobilen mit stabiler Preisentwicklung und deren Hintergründe**

Im Bereich der Gebrauchtimmobilen hat sich das Marktgeschehen in der Region insgesamt beruhigt. Die starken Preissprünge früherer Jahre sind nicht mehr zu beobachten, stattdessen zeigt sich in vielen Teilmärkten ein stabileres Preisniveau. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt dennoch hoch, allerdings wird heute deutlich genauer geprüft, verglichen und bewertet. Neben Lage und Größe spielen vor allem der Zustand der Immobilie, die Energieeffizienz, der zu erwartende Modernisierungsbedarf und die langfristige Werthaltigkeit eine immer wichtigere Rolle.

Aktuelle IVD-Auswertungen bestätigen diese Entwicklung auch für andere Wohnungsmärkte. Für Stuttgart beschreibt der Verband im Frühjahr 2026 einen Markt für Bestandsimmobilien, der sich insgesamt wieder stabilisiert hat, zugleich aber stärker nach Zustand und Qualität unterscheidet. Sanierungsbedürftige Immobilien bleiben spürbar länger am Markt, während energieeffiziente Objekte vergleichsweise schneller Käufer finden. [vgl. Anlage 5]

Auch Tübingen wird in den aktuellen Auswertungen als hochpreisiger Wohnstandort bestätigt. Nach Angaben des IVD zählt die Stadt zu den teuersten Mittelstädten Baden-Württembergs; rund 85 Prozent der angebotenen gebrauchten Eigentumswohnungen lagen im zweiten Halbjahr 2025 bei mindestens 4.000 Euro pro Quadratmeter [vgl. Anlage 9].

Damit zeigt sich sowohl regional als auch bundesweit, dass gebrauchte Wohnimmobilien weiterhin gefragt bleiben, attraktive und wirtschaftlich starke Standorte ihre Bedeutung behaupten und sich der Markt heute stärker denn je nach Qualität und Zukunftsfähigkeit der Objekte differenziert [vgl. Anlage 2 und 3].

Bei gebrauchten Einfamilienhäusern reichen die Preise in Herrenberg von 520.000 Euro bis 950.000 Euro, in der Region Herrenberg von 400.000 Euro bis 800.000 Euro. In Nagold

bewegen sich Häuser zwischen 350.000 und 750.000 Euro, in der Region Nagold zwischen 300.000 und 600.000 Euro. Rottenburg und Region Rottenburg liegen jeweils zwischen 250.000 und 630.000 Euro. In Tübingen reicht die Spanne von 600.000 bis 1.300.000 Euro, in der Region Tübingen von 350.000 bis 800.000 Euro. In Mössingen liegen die Preise zwischen 320.000 und 700.000 Euro, in der Region Mössingen zwischen 300.000 und 600.000 Euro. In Dornstetten bewegen sich Einfamilienhäuser zwischen 240.000 und 550.000 Euro, in der Region Dornstetten zwischen 180.000 und 480.000 Euro [vgl. Anlage 8].

### **Neubau bleibt schwierig, gute Projekte finden dennoch Käufer**

Im Neubau bleibt die Lage schwierig. Zwar ist der Bedarf an neuem Wohnraum unverändert hoch, doch viele Projekte stehen unter erheblichem wirtschaftlichem Druck. Hohe Baukosten und aufwendige Vorgaben sorgen dafür, dass sehr genau kalkuliert werden muss.

Dass der Neubau weiter unter Druck steht, zeigen auch die aktuellen Genehmigungszahlen. Zwar gab es 2025 in Baden-Württemberg erstmals wieder ein Plus bei den Baugenehmigungen. Der IVD spricht aber ausdrücklich noch nicht von einer grundsätzlichen Trendwende, weil das Niveau weiterhin deutlich unter früheren Jahren liegt [vgl. Anlage 4].

Für Stuttgart beschreibt der Verband im Frühjahr 2026 Preissteigerungen bei Neubauobjekten. Auch daraus lässt sich ablesen, dass gut konzipierte Neubauprojekte trotz schwieriger Rahmenbedingungen weiterhin Käufer finden [vgl. Anlage 5].

Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass gute Projekte weiterhin funktionieren. Wenn Lage, Qualität, Ausstattung und Fördermöglichkeiten zusammenpassen, ist die Nachfrage vorhanden. Im regionalen Geschäftsgebiet liegen die Preise für Neubauwohnungen in Herrenberg zwischen 6.000 und 7.800 Euro pro Quadratmeter, in der Region Herrenberg zwischen 4.900 und 6.800 Euro. In Nagold reichen sie von 5.100 bis 6.500 Euro, in der Region Nagold von 4.000 bis 5.500 Euro. In Rottenburg liegen sie zwischen 3.800 und 6.000 Euro, in der Region Rottenburg zwischen 4.000 und 5.500 Euro. In Tübingen werden zwischen 8.000 und 10.000 Euro erzielt, in der Region Tübingen zwischen 5.500 und 6.500 Euro. Mössingen liegt bei 5.500 bis 5.700 Euro, die Region Mössingen bei 5.100 bis 5.400 Euro. In Dornstetten reichen die Preise von 3.900 bis 4.900 Euro, in der Region Dornstetten von 3.500 bis 4.700 Euro [vgl. Anlage 8].

Ein Beispiel dafür ist das Neubauprojekt der Volksbank@Home Projektentwicklung in der Region GmbH in Tübingen mit 11 Einheiten im KfW 55 Standard. Der Vertrieb startete Ende 2025. Innerhalb von sechs Wochen konnten nach Unternehmensangaben bereits rund 70 Prozent der Wohnungen vermittelt werden. Das Projekt gilt als Aushängeschild dafür, dass nachhaltige und gut ausgestattete Objekte in guter Lage weiterhin auf Resonanz stoßen.

### **Bauplätze bleiben knapp**

Auch bei Baugrundstücken ist das Angebot weiterhin knapp. Zwar ist die Nachfrage im klassischen Einfamilienhausbereich nicht mehr ganz so hoch wie in früheren Hochphasen, dennoch bleibt der Markt angespannt. Vor allem in gefragten Lagen übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot.

In Herrenberg liegen die Preise für Bauplätze zwischen 600 und 950 Euro pro Quadratmeter, in der Region Herrenberg zwischen 350 und 950 Euro. In Nagold reichen sie von 400 bis 700 Euro, in der Region Nagold von 180 bis 300 Euro. In Rottenburg liegen sie zwischen 400 und 800 Euro, in der Region Rottenburg zwischen 300 und 550 Euro. In Tübingen bewegen sie sich zwischen 700 und 1.500 Euro, in der Region Tübingen zwischen 400 und 800 Euro. In Mössingen liegen die Werte zwischen 400 und 640 Euro, in der Region Mössingen zwischen 320 und 480 Euro. In Dornstetten reichen sie von 150 bis 240 Euro, in der Region Dornstetten von 110 bis 240 Euro pro Quadratmeter [vgl. Anlage 8].

### **Das gewerbliche Immobiliengeschäft weiterhin im Wandel durch strukturelle Anpassungen**

Auch der gewerbliche Immobilienmarkt bleibt im Wandel. Im Bereich der Gewerbeimmobilien arbeitet die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH mit der Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH zusammen. Damit fließen regionale Marktkenntnis und die Spezialisierung auf gewerbliche Immobilien zusammen. Gefragt bleiben vor allem moderne und gut ausgestattete Flächen, während ältere Bestandsobjekte häufiger Modernisierung, Umnutzung oder neue Nutzungskonzepte erfordern. Gleichzeitig führen Digitalisierung, veränderte Arbeitswelten und wirtschaftliche Unsicherheiten in vielen Bereichen zu mehr Zurückhaltung. Bei den gewerblichen Mieten werden im Einzugsgebiet aktuell je nach Lage und Ausstattung etwa 8 bis 12 Euro pro Quadratmeter für Büroflächen bezahlt. Im Neubausegment liegen die Werte bei

etwa 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter. Hallen und Lagerflächen bewegen sich in einer Spanne von etwa 5 bis 8 Euro pro Quadratmeter [vgl. Anlage 10].

### **Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH mit Rekordergebnis**

Für die Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH verlief das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich. Trotz des schwierigen Marktumfelds wurde nach Unternehmensangaben ein Rekordergebnis erzielt. Insgesamt wurden 225 Objekte vermittelt. Das unterstreicht, dass Kundinnen und Kunden gerade in einem anspruchsvollen Marktumfeld großen Wert auf Seriosität, Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und einen verlässlichen Partner legen.

Auch im Neubaubereich konnten gute Ergebnisse erzielt werden, insbesondere dort, wo Preis, Qualität, Lage und Fördermöglichkeiten stimmig waren.

Zugleich zeigt sich die Stärke des ganzheitlichen Ansatzes der Volksbank@Home Gruppe: Vom ersten Kontakt über Projektentwicklung, Vermittlung und Vermietung bis hin zur langfristigen Verwaltung entsteht ein durchgängiger und nachhaltiger Betreuungsansatz, der das Vertrauen im Geschäftsgebiet weiter festigt.

Auch die Volksbank@Home Hausverwaltung in der Region GmbH befindet sich weiter auf Wachstumskurs. Aktuell werden nach Unternehmensangaben über 6.500 Einheiten verwaltet. Mit einem erfahrenen Team und ausschließlich zertifizierten Verwaltern zählt die Gesellschaft zu den größten Hausverwaltungen in der Region.

Die Volksbank@Home Projektentwicklung in der Region GmbH setzt auch im laufenden Jahr klare regionale Akzente und unterstreicht damit ihren Anspruch, die Wohnraumentwicklung in der Region aktiv mitzugestalten. Nach den aktuellen Unternehmensangaben befinden sich drei Neubauprojekte mit Baustart noch in diesem Jahr in der Umsetzung. Dabei steht nicht nur die Schaffung von zusätzlichem hochwertigem Wohnraum im Vordergrund, sondern auch das klare Bekenntnis zur Region. Aus genossenschaftlicher Verantwortung heraus geht das Unternehmen ganz bewusst auch den Weg, sich für bezahlbaren Wohnraum in der Region einzusetzen. Auch in Zusammenarbeit mit Kommunen engagiert sich die Gesellschaft für eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in der

Region. Sichtbar wird dieser Anspruch unter anderem an konkreten Projekten wie dem Neubau in Tübingen mit 11 Wohneinheiten im KfW-55-Standard sowie weiteren Vorhaben in Wurmlingen mit 16 Einheiten, ebenfalls im KfW-55-Standard, und in Mötzingen mit 6 Wohneinheiten. Damit zeigt sich, dass die Volksbank@Home Projektentwicklung in der Region GmbH sowohl auf Qualität und Nachhaltigkeit als auch auf eine bedarfsgerechte und regional verankerte Entwicklung von Wohnraum setzt.

Insgesamt zeigen die Entwicklungen in Projektentwicklung, Vermittlung und Vermietung sowie Verwaltung, dass die Volksbank@Home Gesellschaften ihren erfolgreichen Weg fortsetzen. Mit ihrer regionalen Verankerung, ihrer hohen Fachkompetenz und ihrem Anspruch, Immobilienlösungen ganzheitlich und nachhaltig zu begleiten, positioniert sich die Volksbank@Home Gruppe auch künftig als verlässlicher Partner im Immobilienmarkt der Region.

## **Baufinanzierung**

Nach einem signifikanten Anstieg der Zinsen seit dem Jahr 2022 von ca. 1% nom. auf ca. 4% nom. für eine 10-jährige Zinsbindung, bewegt sich der Zinsmarkt mit leichten Schwankungen seitwärts. Während im Jahr 2024 ein leichter Zinsrückgang zu verzeichnen war, war das Jahr 2025 von einem leichten Aufwärtstrend geprägt, der sich seit Beginn dieses Jahres fortsetzt. Derzeit liegen die Konditionen für eine 10-jährige Zinsbindung bei Baufinanzierungen bei etwa 3,8 %, abhängig von der Absicherung [vgl. Anlage 12].

Unsere Zinsprognose für 2026 in Kürze:

Der Zinsmarkt wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst, darunter Inflationsraten, Wirtschaftswachstum, Geldpolitik und Weltpolitik, die häufig korrelieren. Die Erstellung einer präzisen Zinsprognose gestaltet sich aufgrund der derzeit unsicheren Rahmenbedingungen als herausfordernd und bleibt vage. Aktuell erwarten wir eine leicht steigende Inflationsrate, welche im Jahresverlauf zu weiteren Zinserhöhungen führen dürften. Indikatoren wie die relativ stabile, leicht ansteigende Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien unterstützen diese Einschätzung.

Im Jahr 2025 verzeichnete die Volksbank in der Region eG mit einem Wachstum ca. 5,2% eine positive Entwicklung im Bereich der privaten Baufinanzierungen.

Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Investitionsbedarfe für energetischen Sanierungen / Standards beeinflussen weiterhin den Baufinanzierungsmarkt. Die Energieeffizienz einer Immobilie ist ein wichtiger Faktor in Bezug auf deren Wertbeständigkeit.

Angesichts der wachsenden Bedeutung von Sanierungen hat die Volksbank in der Region eG Anfang 2024 den Zukunftskredit eingeführt. Dieses zinsgünstige und flexible Finanzierungsangebot ermöglicht es, nachhaltige Investitionen (z.B. energetische Sanierungen oder E-Mobilität) bis zu einem Betrag von 75.000 Euro unkompliziert zu realisieren. Im Jahr 2025 haben ca. 100 Kunden, mit einem gesamten Finanzierungsvolumen von ca. 3 Mio Euro, von diesem subventionierten Angebot profitiert. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 20% zum Vorjahr.

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

Der Erwerb von Wohneigentum bleibt nach wie vor attraktiv. Immobilien sind nach wie vor nicht nur als Sachwertanlage, sondern auch als wesentlicher Bestandteil einer ausgewogenen Vermögensstruktur von Bedeutung. Bei der Entscheidung zum Kauf oder Bau sollten jedoch nicht nur die Zinsprognosen berücksichtigt werden. Es ist entscheidend, dass das Vorhaben gut durchdacht und fundiert geplant wird. Ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept ist aus unserer Sicht unerlässlich. Dieses umfasst zum einen ein passendes Maß an Sicherheit und Absicherung und berücksichtigt zum anderen mögliche künftige Einflussfaktoren.

Es ist wichtig, ausreichend Spielraum sowohl in der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung als auch im Finanzierungsbetrag einzuplanen, um den Risiken steigender Lebenshaltungs- und Materialkosten Rechnung zu tragen. Zudem sollte der konkret notwendige und zu erwartende Renovierungs- und Sanierungsbedarf ermittelt und zwingend in die Planung einbezogen werden. Angesichts der deutschen Klimaziele wird dieser Bedarf voraussichtlich weiter zunehmen, da die gesetzlichen Anforderungen an Wohngebäude bereits deutlich gestiegen sind (seit dem 1. Januar 2024 müssen beispielsweise Neubauten im KfW 55-Standard errichtet werden) und aus unserer Sicht weiter steigen werden. Sanierungen,

Renovierungen und Modernisierungen werden einen zunehmend größeren Anteil an der privaten Wohnbaufinanzierung einnehmen.

Die hochqualifizierten Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank in der Region eG entwickeln maßgeschneiderte Lösungen, die exakt auf die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten ihrer Kunden abgestimmt sind. Bei der Baufinanzierung ist es entscheidend, individuelle Lösungen zu finden, da diese die Kunden über viele Jahre begleiten und weit mehr umfassen müssen als lediglich die Berechnung von Zins und Tilgung.

Neben den finanziellen Aspekten spielen insbesondere die persönliche Lebensplanung und das Sicherheitsbedürfnis der Kunden eine zentrale Rolle. Der Wert eines individuell gestalteten, möglicherweise komplexeren Finanzierungskonzepts zeigt sich oft erst im Laufe der Zeit, da sich Lebensumstände häufig ändern und Flexibilität erforderlich ist. Eine Baufinanzierung der Volksbank in der Region eG berücksichtigt diese Aspekte von Anfang an.

Die optimalen Finanzierungsbausteine für jeden Kunden hängen von verschiedenen Faktoren ab. Dank des genossenschaftlichen Unternehmensverbunds kann die Volksbank ihren Kunden Lösungen aus einer Hand anbieten, wodurch diese sich viele Wege und Mühen ersparen. Kunden erhalten ein umfassendes Paket, das alle erforderlichen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen umfasst. Standard-Baufinanzierungen, beispielsweise über das Internet, können dies derzeit nicht bieten. Bei pauschal berechneten Finanzierungen ohne umfassende persönliche Beratung werden weder die individuelle Lebenssituation noch die persönlichen Ziele und Zukunftspläne berücksichtigt, oft bleiben günstige Fördermittel oder staatliche Zulagen ungenutzt.

Die Volksbank in der Region eG entwickelt daher jedes Finanzierungskonzept nach einem ausführlichen Beratungsgespräch, das auch digital stattfinden kann. Jedes Konzept wird individuell erarbeitet und bedarfsgerecht auf den jeweiligen Kunden zugeschnitten. Selbstverständlich gehört auch die Überprüfung der Absicherungssituation dazu.

## **Breites Spektrum an Finanzierungsbausteinen**

In der Baufinanzierungsberatung erarbeiten die Spezialisten individuelle Finanzierungslösungen, die je nach Bedarf und Vorteil zinsgünstige staatliche Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Landeskreditbank (L-Bank) und entsprechende Zuschüsse oder Förderungen integrieren. Darüber hinaus fließen auch innovative Finanzierungsbausteine in die Konzepte ein.

Die Einbindung von Steuersparmodellen wird ebenso geprüft wie die attraktiven Sonderkreditprogramme der Partner der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, darunter die Bausparkasse Schwäbisch Hall, die Münchener Hypothekenbank und die R+V Versicherung. Neben der üblichen 10-jährigen Zinsfestschreibung haben Kunden die Möglichkeit, Zinsen auch längerfristig zu sichern. Mit Darlehen der Volksbank, die eine Zinsfestschreibung von bis zu 20 Jahren bietet, sowie durch Darlehen unserer Verbundpartner mit Zinsfestschreibungen von bis zu 30 Jahren oder länger, erzielen unsere Kunden eine hohe Planungssicherheit.

Viele unserer Kunden legen großen Wert auf hohe Zinssicherheit und ein maximales Maß an Flexibilität, beispielsweise durch Optionen für Sondertilgungen oder Ratenänderungen. Für unsere älteren Kunden gewinnt die Schaffung von finanziellem Freiraum zunehmend an Bedeutung, insbesondere wenn ihr Vermögen in einer Immobilie gebunden ist. Auch hierfür bieten wir attraktive und flexible Lösungen an, die einen Verkauf der Immobilie nicht erforderlich machen.

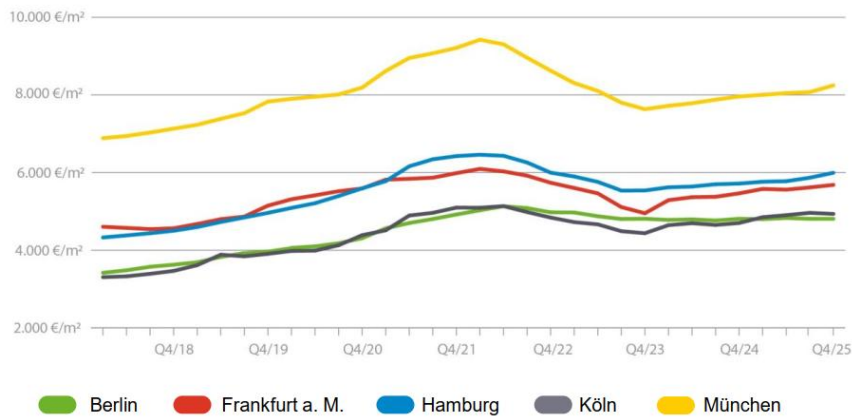
## **PIA – Persönliche Immobilien Assistentin**

Seit einiger Zeit können Kunden der Volksbank in der Region eG auf der Homepage „[www.wohneninderregion.de](http://www.wohneninderregion.de)“ die „PIA“ – Persönliche Immobilien Assistentin – entdecken. Diese praktische Plattform bietet eine Reihe kostenloser Tools, die rund um das Thema „Bauen und Wohnen“ unterstützen. Ob eine schnelle Einschätzung des Immobilienwertes mit der Immobilienschnellbewertung, eine erste Kalkulation der Baukosten, eine grobe Finanzierungsübersicht oder hilfreiche Tipps und Berechnungen zu einer möglichen Sanierung oder Modernisierung – „PIA“ hilft dabei, den Überblick zu behalten und die eigenen Wohnträume besser zu planen.

Anlage / Schaubilder

Anlage 1:

**immowelt** Kaufpreisentwicklung von Bestandswohnungen  
in den 5 größten Städten

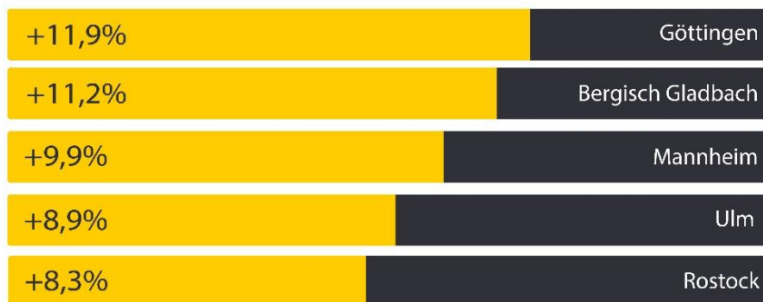


Quelle: Immowelt Preiskompass, Q4/2025.

Anlage 2:

**immowelt** Vorjahresvergleich: Wohnungspreise  
in 71 von 80 Großstädten gestiegen

Preisentwicklung: Februar 2026 vs. Februar 2025



Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 80 deutschen Großstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.02.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.02.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Quelle: Immowelt Pressemitteilung, Februar 2026.

Anlage 3:



**Vorjahresvergleich: Wohnungspreise in 108 von 120 Mittelstädten gestiegen**

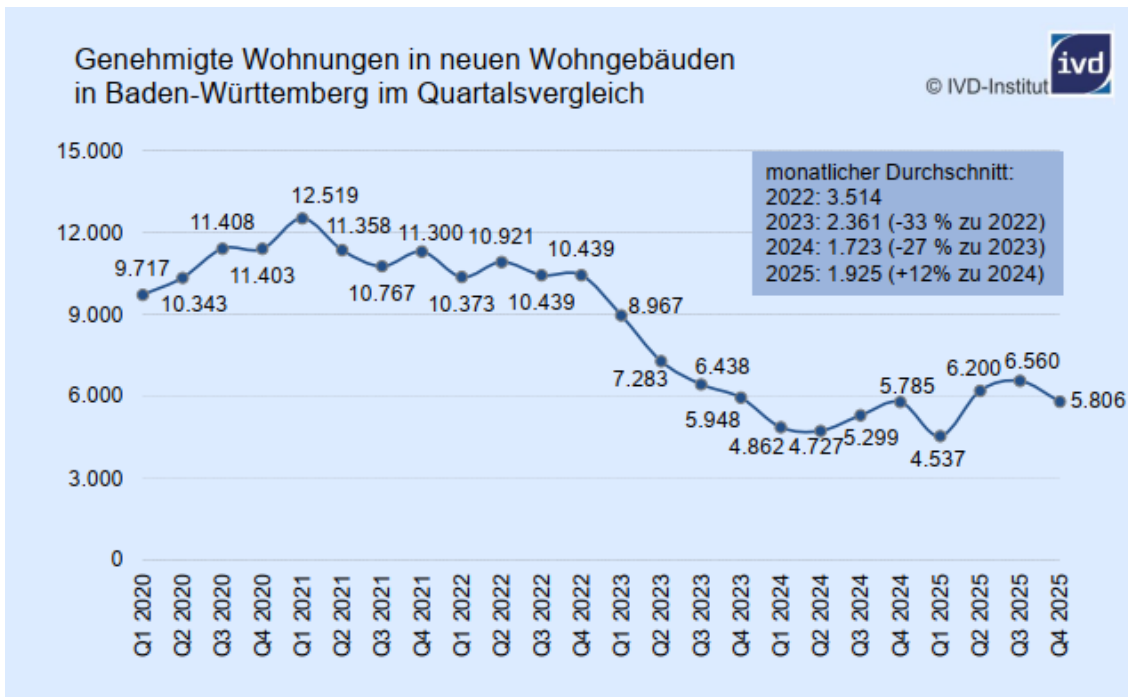
Preisentwicklung  
März 2026 vs. März 2025

+14,7%	Bad Oeynhausen
+14,7%	Herford
+14,7%	Minden
+14,3%	Emden
+14,3%	Wilhelmshaven

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in 120 ausgewählten deutschen Mittelstädten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.03.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.03.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

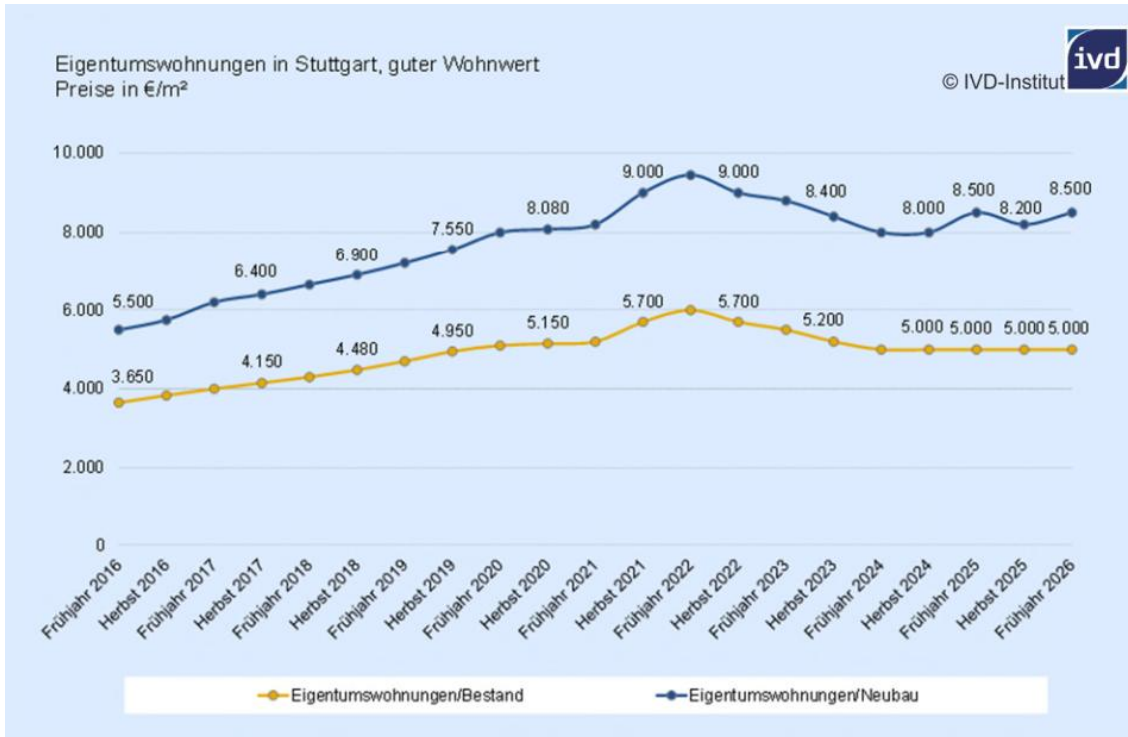
Quelle: Immowelt Pressemitteilung, März 2026.

Anlage 4:



Quelle: IVD Süd, Pressemeldung PN 23. 20.02.2025

**Anlage 5:**



Quelle: IVD Süd, Pressemeldung PN 29. 18.03.2025.

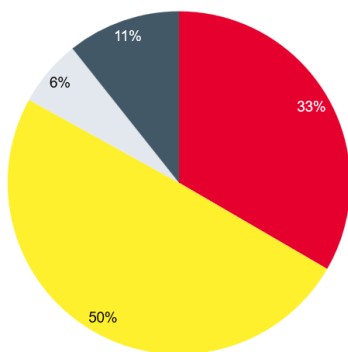
**Anlage 6:**

**Im Wohnungsbestand liegt ein hoher Nachholbedarf für Modernisierungen**

Wohnungs- u. Baufinanzierungsmarkt in der Region



Anteile der Wohngebäude nach Sanierungsstand im Referenzgebiet und notwendiges Finanzierungsvolumen



Zusätzlich notwendiges Finanzierungsvolumen p.a. zur Erreichung der Klimaziele im Wohnungsbestand:

Bund	80 – 90 Mrd. €
Baden-Württ.	10,6 – 11,9 Mrd. €
Marktgebiet	1.177 – 1.324 Mio. €

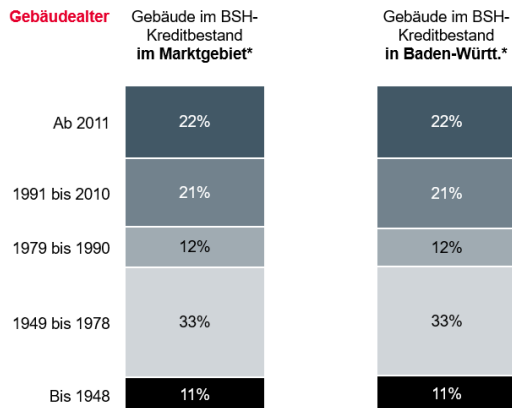
Quelle: co2online, Anteil der Wohngebäude nach Sanierungszustand 2002-2023; GfK, Basiszahlen 2024; Statistisches Bundesamt, Zensus 2022; ARGE „Wohnungsbau – Die Zukunft des Bestandes“ 2022; BSH, eigene Berechnungen

Quelle: BSH Marktanalyse 2026, S.18, September 2025.

Anlage 7:

2 Wohnungs- u. Baufinanzierungsmarkt in der Region

## Aus dem Alter des Wohngebäudebestands ergibt sich ein enormer Bedarf an Renovierung / Modernisierung



\* Alle Gebäude, die in ein Darlehen eingebunden sind, welche noch im Bestand sind (Beleihung noch nicht erloschen).  
Quelle: BSH

Im **Marktgebiet** beabsichtigen in den nächsten zwei bis drei Jahren **rund 52.500 Haushalte** **ca. 1.180 Mio. €** in die Renovierung / Modernisierung ihrer Immobilien zu investieren.



Durchschnittlicher finanzieller Einsatz beim Modernisieren / Renovieren:



Quelle: Kantar, FMDS Blickpunkt Baufinanzierung und Wohneigentum 2024/2025; GfK, Kaufkraft Deutschland 2024; Destatis, Zensus 2022, GWZ 2022; BVU, Modellrechnung

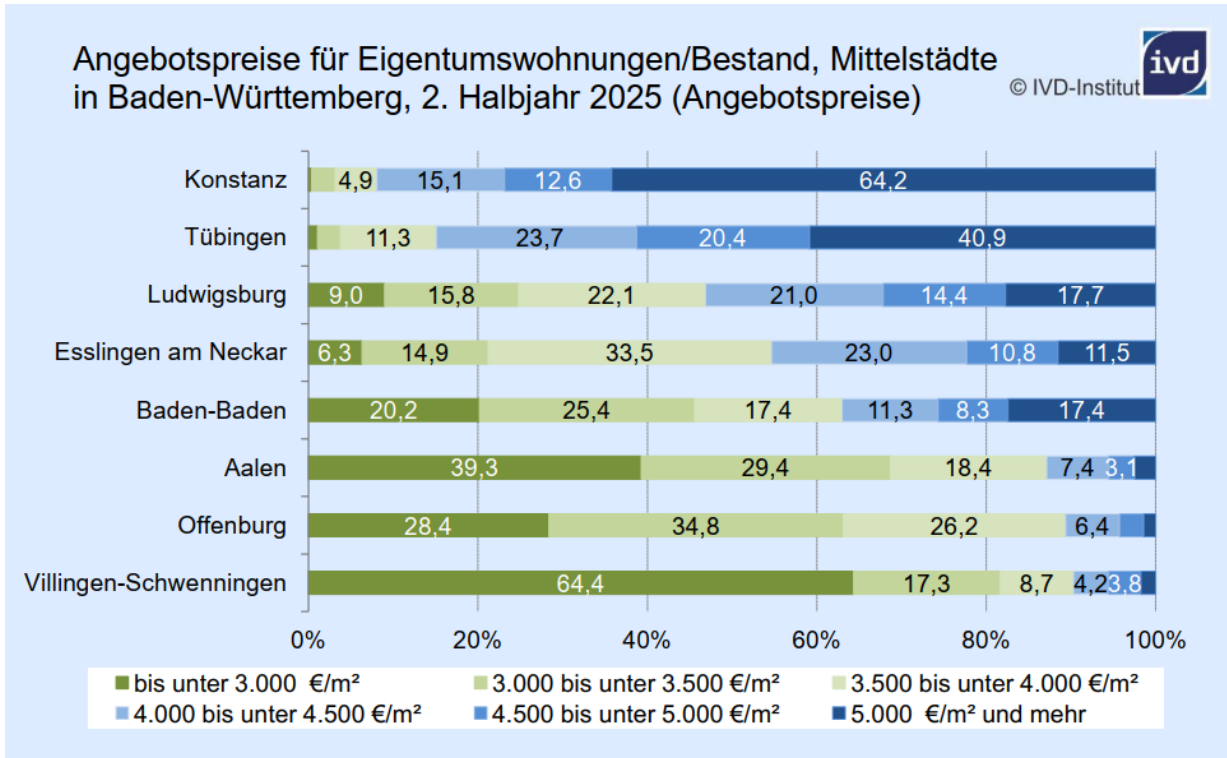
Quelle: BSH Marktanalyse 2026, S.15, September 2025.

**Anlage 8:**

	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 – 7.800	2.700 – 4.800	520.000 – 950.000	600 – 950	10,00 (alt) – 17,50 (Neubau)
<b>Region Herrenberg</b> (Hbg.- Teillorte, Deckenpfronn, Nufringen, Gärtringen)	4.900 – 6.800	2.200 – 4.000	400.000 – 800.000	350 - 950	9,00 (alt) – 16,00 (Neubau)
<b>Nagold</b>	5.100 – 6.500	2.500 – 4.200	350.000 – 750.000	400 - 700	9 - 13
<b>Region Nagold</b>	4.000 – 5.500	2.200 – 3.600	300.000 – 600.000	180 - 300	7- 12
<b>Rottenburg</b>	3.800* – 6.000	2.500 – 3.500	250.000 – 630.000	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 – 6.500	600.000 – 1.300.000	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>	5.500 – 5.700	2.500 – 3.500	350.000 – 800.000	400 - 640	10 - 16
<b>Region Mössingen</b>	5.100 – 5.400	2.400 – 3.200	300.000 – 600.000	320 - 480	9 - 13
<b>Dornstetten</b>	3.900 – 4.900	2.000 – 3.500	240.000 – 550.000	150 - 240	8 - 13
<b>Region Dornstetten</b>	3.500 – 4.700	2.000 – 3.200	180.000 – 480.000	110 - 240	7,50 - 12


Quelle: Beobachtungen der Immobilienmakler Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH.

Anlage 9:



Quelle: IVD Süd, Pressemeldung PN 24. 04.03.2026.

**Anlage 10:**



**→ Das gewerbliche Immobiliengeschäft weiterhin im Wandel durch strukturelle Anpassungen**

Die Dynamik der Veränderungen im gewerblichen Immobilienbereich hält weiterhin an, zeigt jedoch zunehmend differenzierte Entwicklungen in den einzelnen Segmenten. Im Bereich der Büroimmobilien konzentriert sich die Nachfrage aktuell stark auf moderne Flächen im Neubaustandard. In die Jahre gekommene Bestandsbüros entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Anforderungen an Ausstattung und Flexibilität und sind daher nur schwer zu vermarkten. Für solche Objekte sind zunehmend Modernisierungsmaßnahmen sowie Umbau- und Umnutzungskonzepte erforderlich, um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Gleichzeitig ist insgesamt ein tendenziell rückläufiger Flächenbedarf zu beobachten. Ursachen hierfür liegen insbesondere in der fortschreitenden Digitalisierung, dem zunehmenden Einsatz von Künstlicher Intelligenz sowie effizienteren und flexibleren Arbeitsplatzkonzepten. Die Entwicklungen verlaufen dabei regional unterschiedlich, mit teils deutlichen Abweichungen in Angebot und Nachfrage.

Im Segment der Produktions-, Hallen- und Lagerflächen zeigt sich ein uneinheitliches Bild, das stark von der jeweiligen Branche geprägt ist. Während einzelne Wirtschaftszweige weiterhin stabile Bedarfe aufweisen, gestaltet sich die Situation insbesondere für Automobilzulieferer und den Maschinenbau aktuell herausfordernd. Infolge von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben ist in diesen Bereichen zuletzt vermehrt Angebot auf den Markt gekommen, was regional zu steigenden Verfügbarkeiten geführt hat.

Im Einzelhandelssegment sind im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen zu beobachten; die bestehenden Trends, insbesondere die anhaltende Verlagerung hin zum Onlinehandel und der damit verbundene Anpassungsdruck auf stationäre Flächen, setzen sich weiter fort.

Im Bereich der gewerblichen Neubautätigkeit ist weiterhin eine deutliche Zurückhaltung festzustellen. Stattdessen liegt der Fokus zunehmend auf der Revitalisierung, Sanierung und Umnutzung bestehender Immobilien. Gründe hierfür sind neben wirtschaftlichen Aspekten insbesondere die gestiegenen Baukosten sowie längere Realisierungszeiträume bei Neubauprojekten. Entsprechend gewinnen modernisierte Bestandsobjekte im aktuellen Marktumfeld weiter an Bedeutung.

Gemäß den Erfahrungen von Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH werden im Einzugsgebiet je nach Ausstattung und Lage aktuell ca. 8 bis 12 Euro pro Quadratmeter Büromiete gezahlt. Im Neubausegment belaufen sich die Mieten auf etwa 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter, wobei in Tübingen tendenziell höhere Mietniveaus zu beobachten sind. Im Bereich der Hallen- und Lagerflächen bewegen sich die Mieten je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von etwa 5 bis 8 Euro pro Quadratmeter.

---

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH  
Aspenhaustraße 19 | 72770 Reutlingen    mail@fiedlergewerbeimmo.de  
T: 07121 2686-50    www.fiedlergewerbeimmo.de

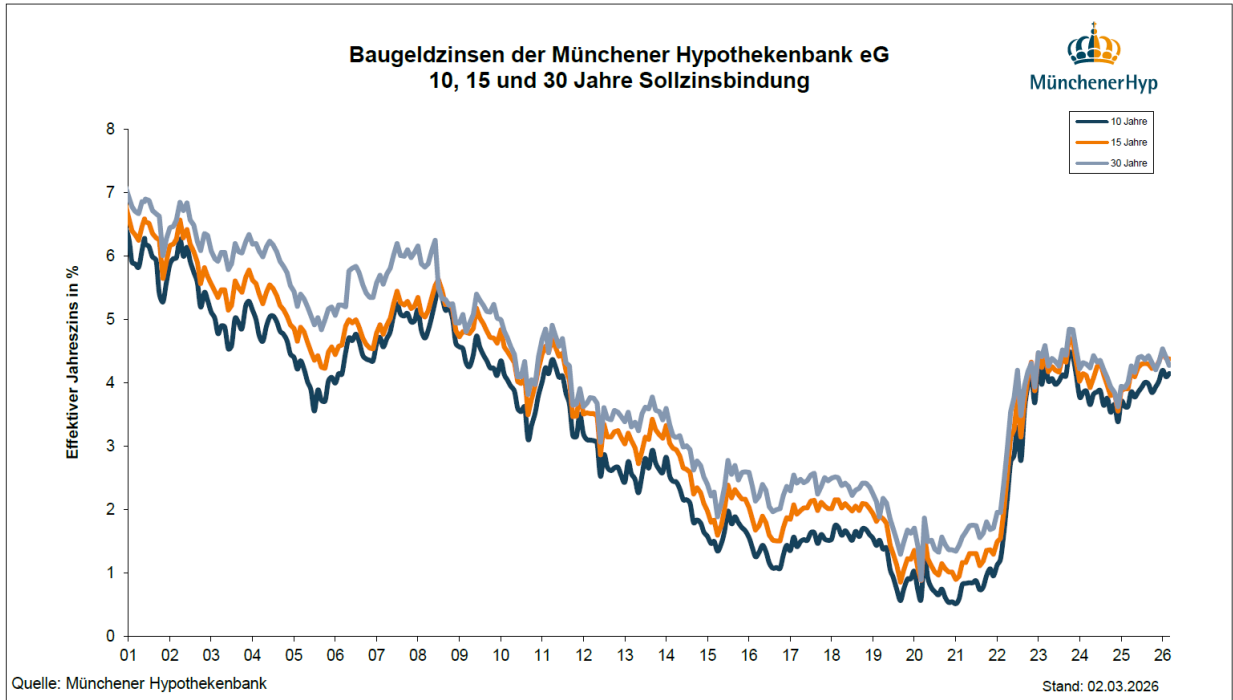
Quelle: Fiedler Gewerbeimmobilien GmbH, Pressebriefing vom 20. März 2026.

**Anlage 11:**



Quelle: Eigene Darstellung der Volksbank@Home Immobilien und Wohnen in der Region GmbH.

**Anlage 12:**



Quelle: Münchener Hypothekenbank. Stand 02.03.2026.