

Im Gespräch mit PZ-Redakteurin Katharina Lindt erläutert **Kristina Sauter von der Sparkasse**, wie sie den Immobilienmarkt derzeit einschätzt.



Abteilungsleiterin Immobilien **Kristina Sauter**, Sparkasse Pforzheim Calw

Wie bewerten Sie aktuell die Lage auf dem Immobilienmarkt?

Der Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin erstaunlich robust. Der Grund ist klar: Es gibt zu wenig Wohnraum, um die Nachfrage zu decken. Die Zeiten überzogener Preise aus der Nullzinsphase sind vorbei. Stattdessen profitieren Käufer und Verkäufer heute von realistischen Preisgestaltungen, die verlässliche Perspektiven für die Zukunft ermöglichen. Trotz globaler Unsicherheiten bleibt die Lage vor

Welche Immobilien sind besonders gefragt? Welches Potenzial gibt es in Pforzheim und im Enzkreis?

Besonders gefragt sind Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in guten Lagen – dort, wo Arbeit, Schulen und Freizeit schnell erreichbar sind. Viele Bauträger zögern derzeit, denn steigende Baukosten verlängern die Planungs- und Entscheidungsprozesse spürbar.

Gleichzeitig treibt die wachsende Mietnachfrage die Attraktivität des Marktes für Kapitalanleger – höhere Mietrenditen machen Bestandsimmobilien zu begehrten Anlageobjekten. Dieses Zusammenspiel aus begrenztem Wohnraum und steigender Mietnachfrage eröffnet Pforzheim und dem Enzkreis ein

nachhaltiges Wert- und Renditepotenzial.

Was sollten Immobilienkäufer vor dem Hintergrund steigender Darlehenszinsen beachten?

Käufer sollten ihre Finanzierung frühzeitig prüfen, ein realistisches Budget festlegen und vorhandene Förderprogramme gezielt nutzen. Wer sich gründlich vorbereitet, kann die stabile Marktlage optimal nutzen.

Wir erleben derzeit eine starke Nachfrage nach Zinssicherheit über die gesamte Finanzierungslaufzeit. Viele Käufer wollen ihre Raten langfristig zuverlässig planen und sich vor steigenden Zinsen schützen. Die Finanzexperten der Sparkasse Pforzheim Calw bieten hierfür passende Lösungen, die genau auf diese Bedürfnisse zugeschnitten sind. So können Sie ihre Finanzierung sicher gestalten – damit Ihr Immobilienvorhaben nicht nur gelingt, sondern nachhaltig begeistert.

Warum so wenige sanieren

Die niedrige Sanierungsquote in Deutschland scheidet nicht an mangelnder Einsicht unter Immobilien-Eigentümern und Eigentü-

merinnen. Fast zwei Drittel schätzen den Modernisierungsbedarf ihrer Wohnimmobilie als mittel bis sehr hoch ein. Je älter, desto weniger motiviert sind sie jedoch, anstehende Maßnahmen auch wirklich umzusetzen.

Doch hohe Kosten, Alter und komplizierte Förderung bremsen die Umsetzung spürbar. Das zeigt die aktuelle repräsentative LBS-Modernisierungsstudie. Konkret plant

zwar fast jeder Zweite in den kommenden drei Jahren eine Modernisierung. Allerdings gibt es dabei große Altersunterschiede: Bei den unter 50-Jährigen sind es deutlich mehr als die Hälfte, ab 60 Jahren nur noch gut ein Drittel, jenseits der 70 Jahre gerade noch ein Viertel. „Jede nicht durchgeführte Modernisierung gefährdet letztlich auch den Wert der eigenen Immobilie“, warnt LBS-Immobilienexperte Martin Englert. pm

Top-Makler der Region

Immer an Ihrer Seite

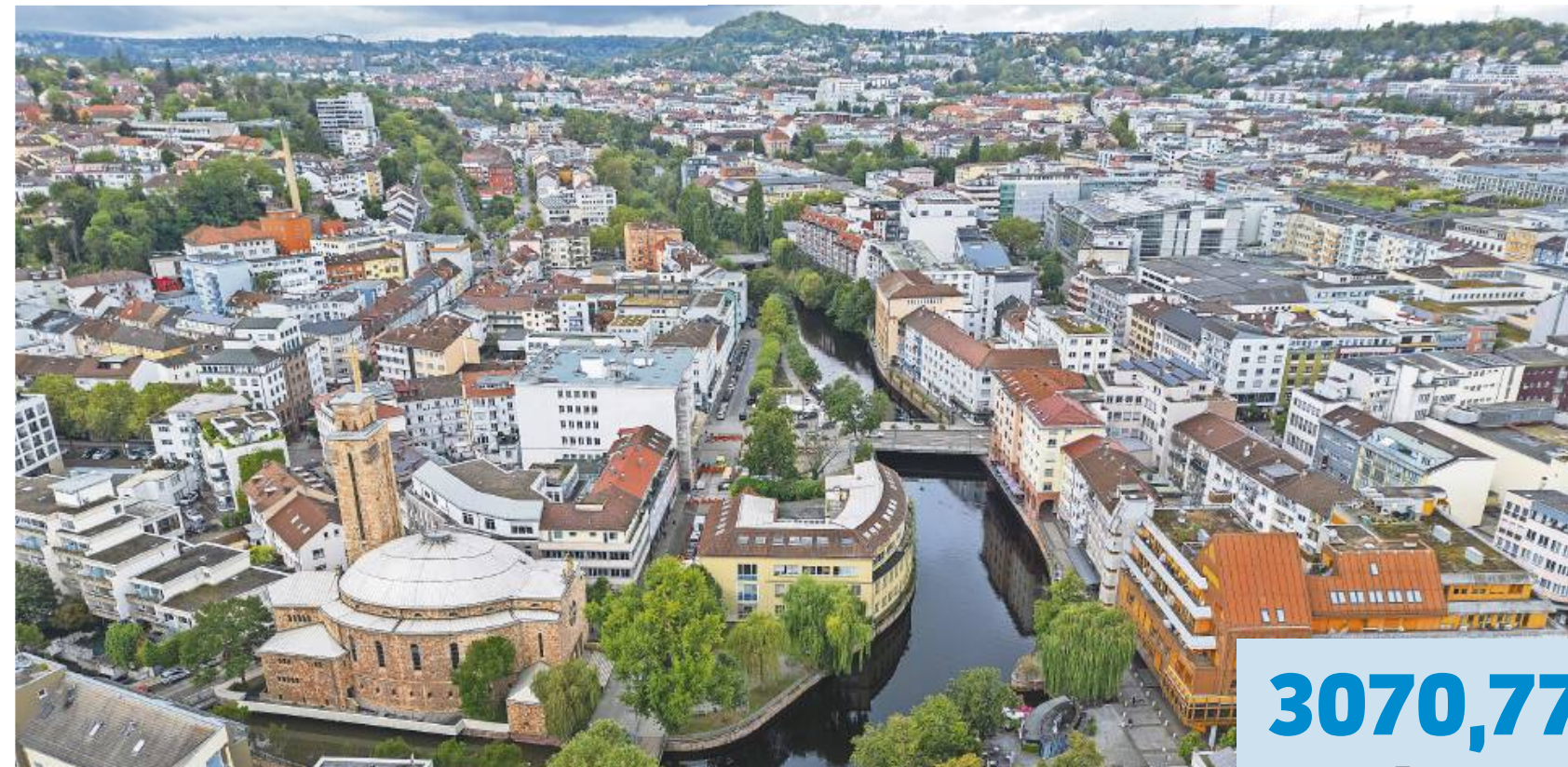
Ein Service des Pforzheimer Medienhauses

Im Enzkreis gehen die Preise moderat zurück, in Pforzheim ziehen sie leicht an: So entwickelten sich der Immobilienmarkt bis 2035 laut einer Analyse des IW.

VON KATHARINA LINDT

Es heißt, die Deutschen setzen nicht auf Aktien, sondern auf Betongold – als Altersvorsorge und Investment. Doch die Rechnung geht nicht immer auf. Die Immobilienpreise werden zwar weiter steigen – doch nicht überall gleich. Das zeigt eine aktuelle Analyse des Instituts für Wirtschaft (IW). Während Metropolräume und wirtschaftsstarke Regionen weiter wachsen, müssen strukturschwächere Regionen mit stagnierenden oder rückläufigen realen Kaufpreisen rechnen, heißt es in der Studie.

Die gute Nachricht: Der Markt hat sich stabilisiert, wie frische Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen. Im Jahresdurchschnitt 2025 lagen die Immobilienpreise um 3,2 Prozent über dem Vorjahr.



Gute Prognosen: Auch in Zukunft werden die Preise für Wohnimmobilien in Pforzheim steigen.

FOTO: MEYER

3070,77
Euro

je Quadratmeter kostete in Pforzheim eine Eigentumswohnung im Schnitt. Damit liegt der Preis über dem bundesweiten Durchschnitt von 2886,85 Euro je Quadratmeter. Der Enzkreis ist deutlich näher an dem Durchschnitt als Pforzheim: Hier kostete eine Eigentumswohnung durchschnittlich 2876,08 Euro je Quadratmeter.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wo lohnt sich der Immobilienkauf?

Damit stiegen sie erstmals seit 2022 wieder an, nachdem sie 2023 und 2024 gesunken waren.

Die Preise für Wohnimmobilien dürften auch langfristig im Mittel real um ein Prozent pro Jahr steigen, prognostizieren die IW-Experten. Ein Zurück zu außergewöhnlich hohen Wertzuwächsen während der Niedrigzinsära dürfte es aber nicht geben, heißt es.

Wie also werden sich Pforzheim und die Region entwickeln? Ein Einflussfaktor – neben Zinsen – sei der Strukturwandel. Unter Druck stünden Kreise mit Automobil- oder energieintensiver Industrie. Der Umbau auf E-Mobilität könne Arbeitsplätze und Kaufkraft kosten und die Nachfrage nach Immobilien weiter bremsen, heißt es. Langfristig biete die Transformation zwar

Chancen, kurzfristig überwiegen allerdings die Risiken.

Diese Prognose trifft auch auf den von Zulieferern geprägten Enzkreis zu. Laut IW-Forschern wird dort bis 2035 ein leichter Rückgang von bis zu einem Prozent erwartet – in Pforzheim hingegen ein moderates Wachstum von bis zu zwei Prozent. Hier spielen wohl demografische Entwicklungen eine Rolle. Regionen mit wachsender Bevölkerung und steigender Haushaltszahl verfügten nämlich über eine stabile oder steigende Nachfragebasis.

Zudem entscheiden Anbindung an große Arbeitsmärkte, wirtschaftliche Dynamik und gute Erreichbarkeit über steigende Nachfrage nach Wohnraum. Zu solchen Gewinnern gehören vor allem die großen Metropolregionen wie Hamburg, Berlin oder Frankfurt sowie deren gut angebundenes Umland. Aber auch in Baden-Württemberg profitieren ländliche Krei-

se. „Wohnungspolitik muss stärker regional denken“, sagt IW-Immobilienexperte Pekka Sagner. In strukturschwachen Regionen müsse es darum gehen, den Bestand zu erhalten, energetisch zu modernisieren und lokale Wohnungsmärkte langfristig zu stabilisieren. In den Wachstumsregionen gilt das Gegenteil: „In den Metropolen bleibt der Neubau die dringlichste Aufgabe – ohne mehr Angebot wird der Preisdruck weiter zunehmen.“

ImmobilienSparkasse – die Nr. 1 in der Region

PFORZHEIM. Ob Baugrundstücke, Einfamilienhäuser oder Gewerbeimmobilien: Wer in der Region über den Verkauf seiner Immobilie nachdenkt, findet in der ImmobilienSparkasse Pforzheim Calw seit über 50 Jahren einen verlässlichen Partner. Eigentümer profitieren dabei von einer einzigartigen Kombination: jahrzehntelange regionale Expertise, die Sicherheit der Sparkasse und ein umfangreiches Netzwerk.

Lokale Marktkenntnis
Ein besonderes Merkmal des Unternehmens ist die klare regionale Struktur: Jeder der 21 Maklerinnen

und Makler betreut ein eigenes Gebiet und kennt es bis ins Detail. Dies ermöglicht realistische Preis einschätzungen, ein präzises Verständnis der Mikrolagen und eine zielgenaue Ansprache der passenden Käufergruppen. Für Eigentümer bedeutet das eine Vermarktung, die exakt auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist – egal ob in Pforzheim, im Enzkreis oder im Raum Calw.

Qualifizierte Interessenten statt Besichtigungstourismus
Die ImmobilienSparkasse kann auf einen umfangreichen Kreis potenzieller Käufer zurückgreifen. Dies beschleunigt nicht nur den Verkaufs-

prozess, sondern ermöglicht einen optimalen Verkaufspreis. Besichtigungen finden mit vorqualifizierten Interessenten statt. Das sorgt für effiziente Abläufe, schützt die Privatsphäre der Eigentümer und hält den Verkaufsprozess zielgerichtet.

Ganzheitliche Betreuung
Von der marktgerechten Preis einschätzung über die professionelle Vermarktung und Verhandlung bis hin zum Notartermin und zur Schlüsselübergabe – die ImmobilienSparkasse begleitet den gesamten Verkaufsprozess ganzheitlich.

Vertrauen und Sicherheit
Als Teil der Sparkassen-Finanzgruppe stehen die Immobilienprofi für Stabilität und Seriosität. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, transparente Vertragsbedingungen und ein hohes Maß an Datenschutz schaffen ein sicheres Umfeld für alle Beteiligten.

Erfahrung, die überzeugt
Ein Blick auf die Zahlen zeigt den Erfolg: 2025 vermittelte die ImmobilienSparkasse 334 Immobilien im Wert von rund 138 Millionen Euro – ein Spitzenwert, der ihre führende Position in der Region erneut eindrucksvoll bestätigt.



FOTO: Sparkasse Pforzheim Calw

„Unsere Stärke liegt in der regionalen Verwurzelung – wir kennen den Markt und die Menschen.“

Abteilungsleiterin **Kristina Sauter** von der ImmobilienSparkasse Pforzheim Calw

ERFOLG IST KEIN ZUFALL.
Immobilienkompetenz, die sich für Sie bezahlt macht.

Katrin Troisi
Immobilien & Gutachten

KATRIN TROIISI IMMOBILIEN & GUTACHTEN
Jahnstraße 13 | 75173 Pforzheim | 07231 7700788 | www.troisi-immobilien.de



FOTO: WAVEBREA/MEDIA/MICRO - STOCK.ADOBE.COM



Katrin Troisi-Kampmann
Troisi Immobilien

Der Start ins Jahr 2026 verlief zunächst vielversprechend. Die anhaltenden Zinsanpassungen haben dem Markt jedoch bereits wieder einen Dämpfer versetzt. Die

Entwicklung bleibt damit fragil, auch wenn erste Aufwärtstendenzen erkennbar sind. Die größte Hürde bleibt weiterhin die Finanzierung. Die Kreditzinsen sind deutlich gestiegen und liegen bei zehnjährigen Darlehen inzwischen wieder über vier Prozent. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, könnte die beginnende Erholung erneut ins Stocken geraten.

Es punkten aktuell vor allem Interessenten, die eine solide Eigenkapitalquote mitbringen. Eine 100-Prozent-Finanzierung

ist heute häufig nicht mehr attraktiv und wird von Banken deutlich kritischer bewertet. Käufer mit ausreichend Eigenkapital haben klare Vorteile – sowohl bei den Konditionen als auch bei der Umsetzung ihrer Finanzierung. Wer hier gut vorbereitet ist, kann auch in einem Umfeld um vier Prozent Bauzins erfolgreich Wohneigentum erwerben.

Zusätzliche Belastungen entstehen durch die aktuelle geopolitische Lage. Steigende Energiepreise, höhere Baukosten

und unsichere Rahmenbedingungen führen zu einer selektiveren Nachfrage. Besonders energieeffiziente Immobilien behaupten sich, während die Sanierungsimmobilie beim falschen Preisanstieg zum Ladenhüter wird.

Durch meine 15-jährige Erfahrung am Markt kann ich jedoch häufig Lösungsansätze aufzeigen, die auf den ersten Blick nicht sofort erkennbar sind. Das erfordert intensive Aufklärungsarbeit, Marktkenntnis und viel Fingerspitzengefühl.

Ömer Sahbaz
Immobilien-Makler
gepr. Marktwert-Makler

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Ihr Zuhause in guten Händen

Wenn Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken, begleite ich Sie persönlich und mit Feingefühl – vom Erstgespräch bis weit über den Notartermin hinaus. Geprüfte Kaufinteressenten für Pforzheim & Umgebung sind bereits vorgemerkt. Kostenlose Erstberatung.

Ömer Sahbaz – gepr. Marktwert-Makler
Regional für Pforzheim & Umgebung
0176 31 60 69 45
oe.sahbaz@garant-immo.de



dilei.
Immobilien GmbH

Verkaufen • Vermieten
Verwalten • Objektmanagement

Zeljko Varga
Kfm. der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Immobilienfachwirt (HK)

Rastatter Str. 25 | 75179 Pforzheim
Telefon 0 72 31 - 58 50 85
www.dilei.de | info@dilei.de

SE IMMOBILIEN MANAGEMENT

Dringend gesucht!

- Grundstücke, Wohnungen & Häuser
- Mehrfamilien- u. Geschäftshäuser

Tel.: 07231 / 58 50 630 www.se-im.de

Passende Käufer für Ihr Zuhause?

Wenn's passen soll – dann mit uns.

Mit regionaler Marktkenntnis, einem starken Netzwerk und über 50 Jahren Erfahrung finden wir für Sie den richtigen Käufer – und den besten Preis.

immobilienSparkasse.de
Tel. 07231/992900

Sicher. Mit der Nr. 1.

ImmobilienSparkasse
Pforzheim Calw