

Presse-Information

zum aktuellen Markt für Wohnimmobilien
in Freiburg und der Region 2019 / 2020



Überreicht durch:
Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft, Freiburg
Kaiser-Joseph-Straße 186 – 190
79098 Freiburg

Ansprechpartner:
Oliver Kamenisch
Tel: 0761 / 219 -1450
Mail: oliver.kamenisch@s-immobilien-freiburg.de



Das Angebot bleibt weiterhin knapp Die Sparkassen-Immobilien-GmbH trotz den Herausforderungen am Immobilienmarkt in der Region

Rückblick 2019

„Für uns war das vergangene Jahr 2019 quasi eine Kopie von 2018“, skizziert Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft das vergangene Jahr seiner Gesellschaft.

Die Werte aus 2018 und 2019 sind nahezu identisch. Der Objektsatz für 168 Kaufverträge lag 2019 wieder bei ca. 58 Mio. Euro, die Provisionserträge bei ca. 2,8 Mio. Euro.

Während Umsatz und Provisionen im Wesentlichen vom individuellen Objektwert abhängen, sei man doch stolz, trotz schwierigem Marktumfeld die Anzahl der Kaufverträge leicht gesteigert zu haben, so Kamenisch. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund sehr positiv zu bewerten, da in der Stadt Freiburg in 2019 die Anzahl an Kaufverträgen um ca. 7 % sowie das Verkaufsvolumen um ca. 9 % zurückgegangen sind.

Insbesondere das Fehlen von neuen Bauprojekten habe man in den vergangenen drei Jahren deutlich gespürt. War der Anteil an Neubauobjekten aufgrund der Vermarktung am ehemaligen Güterbahnhofsareal in 2016 noch bei ca. 50 %, so hat sich der Anteil auf mittlerweile 9 % eingependelt. Nachdem der Vertrieb an gebrauchten Immobilien bis 2017 auf gleichbleibendem Niveau stagniert hat, konnten die Verkaufsfälle seit 2018 jährlich leicht gesteigert werden, dies trotz des angespannten Immobilienmarktes in der Region. „An dieser Stelle wieder ein großes Lob an meine Mannschaft“, so Kamenisch.

Dennoch tue insbesondere das geringe Angebot an Neubau-Angeboten weh. Immerhin ein Lichtblick: in Baden-Württemberg wurden bei den Sparkassen in 2019 knapp 1.000 Neubauwohnungen vermittelt. In 2018 waren es noch 750 Neubau-Immobilien. Dass man von dieser Trendwende in Freiburg noch nichts abbekommen hat, liegt weiterhin am fehlenden Bauland sowie an den bekannten Schwierigkeiten in der Nachverdichtung. Der neue Freiburger Stadtteil Dietenbach wird daher sehnlichst erwartet. Wenn die ersten Neubauwohnungen im neuen Stadtteil vermarktet werden, wird dies auch auf dem Markt der Bestandsimmobilien zu einer deutlichen Belebung führen.

Im aktuellen Markt spüre man eine starke Zurückhaltung der privaten Anbieter, die eigene Immobilie in den Verkauf zu stellen, auch wenn sich die Immobilienpreise derzeit auf Höchststand befänden. Das Problem für viele Verkäufer ist aber auch, dass man gerne seine Immobilie verkaufen würde, wenn man überhaupt einen Ersatz finden würde. Wenn mal eine Immobilie „frei“ wird, dann würde unter Umständen eine richtige Kettenreaktion an Verkäufen oder Umzügen in Gang treten. „Jeder potentielle Immobilienverkäufer wartet in der Regel bis er selbst eine geeignete Immobilie gefunden hat und dies kann derzeit etwas länger gehen.“, so Kamenisch.

Im Prinzip habe sich an den Rahmenbedingungen der Vorjahre nicht viel geändert. Nach wie vor sei das Baugeld extrem günstig und habe sich auf einem Tiefstand eingependelt.

Frau Dorothea Müller, Abteilungsdirektorin des S-ImmoCenters (SIC) der Sparkasse bestätigt, dass sich die Konditionen auf einem historisch niedrigen Level eingependelt haben und mit leichten Schwankungen eher eine Seitwärtsbewegung auf niedrigstem Niveau aufweisen.

Ihre Beraterinnen und Berater im SIC sind die Ansprechpartner für die private Baufinanzierung von nichtselbständigen Kunden. Das Team ist auf die drei Standorte aufgeteilt, die sich als SIC Freiburg im Finanzzentrum Freiburg, als SIC Nördlicher Breisgau im Finanzzentrum Emmendingen und als SIC Elztal im Finanzzentrum Waldkirch befinden.

Damit ist das SIC in der Fläche gut vertreten, analog der S-Immo-GmbH und deckt das gesamte Geschäftsgebiet der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau ab.

Das Jahr 2019 war im Baufinanzierungsbereich noch erfolgreicher als 2018 und dies fiel auch sehr zufriedenstellend aus.

Im Vergleich zu 2018 hat das SIC die Stückzahl der privaten Baufinanzierungen um ca. 8 % erhöht und das Volumen um ca. 10 % gesteigert. Fast 1.100 Kunden konnten bei der Umsetzung ihres Immobilienwunsches begleitet werden. Das Finanzierungsvolumen belief sich dabei auf ca. 206 Mio., wobei fast 60 Mio. Euro öffentliche Mittel der KfW oder L-Bank eingebunden wurden.

Mit der Entwicklung des Neugeschäfts an privater Baufinanzierung ist die Sparkasse sehr zufrieden, gerade da das Immobilienangebot sehr knapp und rückläufig ist. Außerdem ist die Sparkasse einer großen Zahl von Mitbewerbern ausgesetzt mit Zinsangeboten, die oft betriebswirtschaftlich nicht nachvollziehbar sind.

Das sehr gute Ergebnis verdankt Frau Müller ihrer Mannschaft im SIC, die sehr motiviert und engagiert ist. Im SIC arbeiten sehr langjährige und erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Immobilienmarkt gut kennen und die die jüngeren und

neuen Beraterinnen und Berater schnell integrieren und fit machen.

Laut Herr Kamenisch sind die Gründe für die hohe Nachfrage nach Immobilien die Gleichen wie in den Vorjahren. Zum einen gehen die Renditen bei den Geldanlagen gegen Null und zum anderen sind die Deutschen Aktienmuffel. Viele Anleger würden nach wie vor die Sachwerte bevorzugen. Zusätzlich beeinflussen die hohen Freiburger Mieten immer noch viele solvente Mieter, in das Immobilieneigentum zu wechseln. Beide Gruppen würden als Zusatznachfrage wirken und die ohnehin schon hohe Immobiliennachfrage in Freiburg zusätzlich anheizen.

Auf der Angebotsseite fehlen nach wie vor und in großem Umfang die Bauflächen. Mit dem neuen Stadtteil Dietenbach habe man nun zwar Baulandfläche in Aussicht, auf das viele Beteiligte Hoffnungen setzen. „Das Problem ist aber, dass im Stadtteil Dietenbach wohl erst in ca. 5-6 Jahren Menschen einziehen können. Aber wer kann noch so lange abwarten, wenn er heute den Bedarf an Wohnraum hat oder aus persönlichen Gründen sogar umziehen muss?“ so Kamenisch.

Eine Aussage über die weitere Preisentwicklung von Bestandsimmobilien gegenüber den Vorjahren falle für 2020 schwer, so Kamenisch. So wurden in 2019 gegenüber den Vorjahren eher Immobilien aus dem niedrigeren oder mittleren Preissegment verkauft. Bei den Neubauten können aufgrund der geringen Anzahl an vermittelten Kaufverträgen sowieso keine verlässlichen Zahlen präsentiert werden.

Gemäß Auswertung der Sparkassen-Finanzgruppe in Baden-Württemberg sind die Preise für Bestandsimmobilien in Baden-Württemberg innerhalb der letzten 7 Jahre um nahezu 73 % angestiegen. So lag der Wert einer durchschnittlich vermittelten Bestandsimmobilie in 2012 bei ca. Euro 170.000, 2019 lag sie bereits bei ca. Euro 294.000.

„Der schon vor wenigen Jahren von Wirtschaftsexperten prognostizierte Trend in die größeren Städte wie Freiburg kann zu 100 % bestätigt werden“, so Kamenisch. Insbesondere jüngere Leute zieht es in die größeren Städte wie Freiburg. Und der Trend zu Single-Haushalten hält weiterhin an.

Durch die starke Preiserhöhung der letzten Jahre, auch bei den Mieten, fände quasi ein Verdrängungswettbewerb statt. Einkommensstarke Käufer oder Käufer mit hohem Anteil an Eigenkapital können sich die Preise noch leisten. Untere Einkommenschichten oder Familien mit nur einem Einkommen werden zunehmend gezwungen, sich in Umlandgemeinden nach „günstigem“ Wohnraum umzuschauen. Es sei jedoch ein Irrglaube in der Öffentlichkeit, dass man im Umland bessere Chancen hat, dort eine passende Immobilie zu finden. Das Angebot ist auch dort äußerst knapp.

Der Verdrängungswettbewerb geht quasi von Freiburg in die Umlandgemeinden in der Rheinebene und von dort dann in Richtung Schwarzwald.

Der Immobilienmarkt in Freiburg

Der Immobilienmarkt in Freiburg sei von einem hohen Angebotsengpass gekennzeichnet. „Hier erzähle ich Ihnen bestimmt nichts Neues!“ so Kamenisch. Das Fehlen von Baugrundstücken, die Attraktivität der Stadt und der Region für Einheimische und für potentielle Neubürger, die historisch günstigen Zinsen und somit kaum Anlagealternativen, dies sind aus Sicht von Oliver Kamenisch die gravierendsten Gründe die aktuelle Marktlage. Der Mangel an Fachkräften auch in der Baubranche sowie höhere Anforderungen beim Neubau wie die immer weiter steigenden Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung oder die Rücksichtnahme auf den Hochwasserschutz führe zudem zu spürbaren Preissteigerungen im Neubau.

Der Immobilienmarkt im Umland

Der Markt im nördlichen Breisgau habe im Vorjahr vermehrt an der Nachfrage aus Freiburg partizipiert. Der bereits angesprochene Verdrängungswettbewerb und das Ausweichen ins Umland spürt man auch in den Städten und Gemeinden im nördlichen Breisgau. Egal ob in Emmendingen, Waldkirch und in den an Freiburg angrenzenden Kommunen, das Angebot ist weitestgehend erschöpft.

Ausblick auf 2020

„Wir sind für das neue Jahr verhalten optimistisch“, schildert der Geschäftsführer die Stimmungslage in der S-Immo-GmbH. Man sei mit weiteren Verkaufsaufträgen gut bestückt und auch der Vertriebsstart eines Neubauprojektes mit Eigentumswohnungen in Freiburg steht quasi in den Startlöchern. Nennenswerte, größere Neubauprojekte werden auch in 2020 voraussichtlich die Ausnahmen bleiben.

Um auch künftig an Verkaufsaufträge von Bestandsimmobilien zu gelangen, habe man für die Zukunft noch ein paar gute Ideen in der Schublade, die es nun gilt, erfolgreich umzusetzen. Insbesondere in der langjährigen Begleitung von Kunden der Sparkasse lägen noch große Potentiale.

Aufgrund der vorgenannten Gründe ging man am Markt von weiteren Preissteigerungen aus. Wie sich die gesamtwirtschaftliche Situation und Entwicklung der Immobilienwirtschaft und das Verkäufer- bzw. Käuferverhalten aufgrund der aktuellen Corona-Krise verändern wird, kann aktuell noch nicht beurteilt werden.

Freiburg, 17. März 2020



Oliver Kamenisch
(Geschäftsführer)