

Presse-Information

Zur Neuveröffentlichung des Wohnmarktberichtes
2021 für das Geschäftsgebiet der Sparkasse Freiburg-Nördlicher
Breisgau
sowie über den aktuellen Markt für Wohnimmobilien
in Freiburg und der Region 2020 / 2021

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

Vorstellung des Wohnmarktberichtes 2021 für das Geschäftsgebiet der Sparkasse Freiburg- Nördlicher Breisgau

„Neben der bereits bekannten Broschüre „Auf gutem Grund“, welche im zweijährigen Rhythmus die Bodenpreisentwicklung in der Region dokumentiert, haben wir uns nun auch erstmalig dazu entschieden, auch für Wohnimmobilien eine informative Broschüre zu erstellen“, so Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft.

Bei der erstmaligen Erstellung des Wohnmarktberichtes habe man sich auch dazu entschieden, nicht nur ausgewählte Städte und Gemeinden darzustellen, sondern alle selbständigen Städte und Gemeinden im Geschäftsgebiet oder näheren Einzugsgebiet der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau mit aufzunehmen. Bei der Stadt Freiburg ist man hierbei sogar ein wenig mehr in die Tiefe gegangen und hat hier auch Stadtteile unter die Lupe genommen.

„Mit dem Wohnmarktbericht haben wir für alle Bewohner im Geschäftsgebiet der Sparkasse eine informative Broschüre erstellt, welche auch ohne immobilienpezifisches Vorwissen gut zu lesen ist“, so Kamenisch.

Im Immobilienmarktbericht werden die Wohnlagen in fünf Bereichen von einfach bis Top Wohnlage unterteilt. Die Datenbasis sind öffentliche Immobilien-Angebote der vergangenen 24 Monate, also von April 2020 bis April 2021. Die Angebotspreise wurden entsprechend so bereinigt, dass sie den tatsächlich gezahlten Summen entsprechen.

Die genannten Mittelwerte geben den Immobilieneigentümern, Verkäufern, Käufern, Vermietern oder auch Mietern eine gewisse Orientierung.

Beispiel: Freiburg-Ost

Einfamilienhäuser:

- einfache Wohnlage – Fehlanzeige
- gute Wohnlage – bis ca. 1 Mio. Euro
- Top-Wohnlage – bis ca. 1.6 Mio. Euro

Wohnungen:

- gute Wohnlage – bis ca. 4.950 Euro / m²
- Top-Wohnlage – bis ca. 6.600 Euro / m²

Mietpreise:

- gute Wohnlage – bis 13,10 Euro / m²
- Top-Wohnlage – bis ca. 20 Euro / m²

Zudem werden zu jedem Wohngebiet ein Rückblick auf die Preisentwicklungen der vergangenen 10 Jahre geworfen und eine Prognose für die nächsten 2 Jahre getroffen.

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten im Freiburger Osten:

- Häuser – geringfügige Änderungen, eher Stagnation
- Wohnungen – 4,6 % Steigerung
- Mietwohnungen – 3,3 % Steigerung

Preise im Freiburger Osten:

- Häuser – ca. 4.900 Euro / m² bei ca. 200 m² Wohnfläche und 880 m² Grundstück
- Doppel- oder Reihenhäuser bei ca. 4.000 bzw. 4.100 Euro / m² Wohnfläche

Beispiel: Emmendingen

Einfamilienhäuser:

- einfache Wohnlage – bis ca. 350.000 Euro
- gute Wohnlage – bis ca. 830.000 Euro
- Top-Wohnlage – bis ca. 1.3 Mio. Euro

Wohnungen:

- einfache Wohnlage – bis ca. 2.000 Euro / m²
- gute Wohnlage – bis ca. 3.500 Euro / m²
- Top-Wohnlage – bis ca. 4.400 Euro / m²

Mietpreise:

- einfache Wohnlage – bis ca. 7 Euro / m²
- gute Wohnlage – bis 11 Euro / m²
- Top-Wohnlage – bis ca. 14 Euro / m²

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten in Emmendingen:

- Häuser – 4,8 % Steigerung
- Wohnungen – 4,6 % Steigerung
- Mietwohnungen – 4,9 % Steigerung

Preise in Emmendingen:

- Häuser – ca. 3.300 Euro / m² bei ca. 230 m² Wohnfläche und 755 m² Grundstück
- Doppel- oder Reihenhäuser bei ca. 3.400 bzw. 3.500 Euro / m² Wohnfläche

Die Broschüre enthält zudem interessante Artikel zu den Themen wie z.B. der Immobilienmarkt in der Corona-Krise oder zur Frage: Kaufen oder Mieten??

Die 96-seitige Broschüre ist ab sofort online über die Homepage der Sparkassen-Immobilien-GmbH abrufbar.

www.s-immobilien-freiburg.de/wohnmarktbericht

Der regionale Immobilienmarkt in Zeiten der Corona-Krise

Rückblick auf 2020 und 1. Halbjahr 2021

Im Grunde kann man trotz der Corona-Krise feststellen, dass sich am regionalen Immobilienmarkt sich nicht allzusehr verändert hat. Das Angebot ist äußerst überschaubar, die Nachfrage äußerst hoch.

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.

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 4-5 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.

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.

Bieterverfahren

Die starke Nachfrage macht es den Immobilienberatern der Sparkasse zunehmend schwerer, „marktgerechte“ Wertermittlungen darzustellen, so Kamenisch.

Unsere Mitarbeiter sind durchgehend äußerst erfahrene Berater. Dennoch erleben wir es immer wieder oder sehr oft, dass wir von der Resonanz in der offiziellen Vermarktungsphase überrascht werden. Die anfänglichen Angebotspreise werden recht häufig nicht nur ohne weitere Verhandlung akzeptiert, sondern oftmals mündet die hohe Nachfrage auch in einem Bieterverfahren. Dies freut selbstverständlich keinen der Kaufinteressenten, wenn der Angebotspreis dann noch nach oben geht, aber wir sind als seriöses Immobilienunternehmen auch gegenüber den Verkäufern verpflichtet, über höhere Abschlussmöglichkeiten Auskunft zu erteilen.

Es gibt aber dennoch immer wieder auch Eigentümer, die nicht primär zum Höchstpreis verkaufen möchten, sondern bei denen bei der Auswahl des Käufers auch die gegenseitige Sympathie eine große Rolle spielt. Wir hören oft, dass die Eigentümer sich freuen oder ein gutes Gefühl haben, die eigene Immobilie in gute Hände geben zu können.

Der Immobilienmarkt in Freiburg

Der Immobilienmarkt in Freiburg sei weiterhin 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.

Auch die extrem gestiegenen Rohstoffpreise während der Corona-Krise lassen eine verlässliche Kalkulation für Bauherren, aber auch für Bauträger schwieriger werden.

Neubauten werden zu Festpreisen und zu Zeitpunkten verkauft, in denen die Bauträger teilweise noch gar keine Ausschreibung der Gewerke vorgenommen haben. Diese Unsicherheit führt zu größeren Risikozuschlägen und höheren Baukosten. Ob diese höheren Baukosten dann aber durch die Kaufinteressenten akzeptiert werden, sei dahingestellt. Es ist durchaus denkbar, dass sich diese Unsicherheit dämpfend bei der Preisentwicklung der Grundstücke also beim Einkauf auswirken wird.

Der Immobilienmarkt im Umland

Der Markt im nördlichen Breisgau hat in den letzten 1,5 Jahren stark 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.

Insgesamt kann aber auch festgestellt werden, dass insbesondere die größeren Immobilien, die sich für Kapitalanlagen eignen seit ca. 1,5 Jahren weniger angeboten werden. Ein Mitgrund sehen wir derzeit insbesondere in den fehlenden Anlagealternativen der Kapitalanleger. Die Immobilie hat ihre gewisse Rendite, mit der der Investor zufrieden ist. Warum sollte er dann verkaufen? Neben den laufenden Mieterträgen spielt aber auch zunehmend die Hoffnung bzw. Aussicht auf Preissteigerungen eine große Rolle.

Ausblick auf 2021

In Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt kann man derzeit feststellen, dass die große Verunsicherung am Markt wie noch im Frühling 2020 nicht mehr zu spüren ist. Die äußerst geringe Bewegung im regionalen Immobilienmarkt ist vor allem durch das geringe Immobilienangebot und die hohe Nachfrage geprägt. Dies ist der entscheidende Aspekt bei der Preisentwicklung von Wohnimmobilien. Corona spielt hier eher eine recht untergeordnete Rolle.

Freiburg, 14. Juli 2021



Oliver Kamenisch
(Geschäftsführer)