

FREIBURG IM FOCUS DER IMMOBILIEN- INVESTOREN



Im Auftrag der Deutsche Invest Immobilien GmbH (d.i.i.) untersuchte das deutsche Analyse- und Beratungsunternehmen Bulwiengesa in einem Marktreport das Rendite-Risiko-Verhältnis für Wohninvestments in deutschen Städten. Untersucht wurden dabei sogenannte A-, B- und C-Standorte. „Geografisch deckt die Studie damit 43 Städte in allen Teilen Deutschlands mit über 21 Mio. Einwohnern ab. Diese Städte wurden auf das bestehende Marktrisiko und zu erwartender Renditen untersucht und die Ergebnisse gerankt“, so die Beschreibung der Untersuchung.

Inter den „wichtigsten Ergebnissen“ der Studie wurde die Stadt Freiburg explizit als eigener Punkt genannt: „Freiburg (Breisgau) bietet höchste Rendite bei niedrigstem Marktrisiko“, so das Ergebnis im Wortlaut. Angesichts der stark gestiegenen Kapitalwerte von Miet- und Eigentumswohnungen und der knappen Baulandverfügbarkeit in den A-Städten richte sich der Fokus von Bauträgern und Investoren vermehrt auf die sogenannten B- und C-Städte. Augsburg und Offenbach/Main – so ein weiteres Ergebnis der Studie – würden mit 4,5 Prozent insgesamt die höchste Rendite versprechen.



Monotone, monströse Neubau-Luxuswohnungen in Herdern, die teilweise von russischen Oligarchen als Geldanlage erworben wurden und die meiste Zeit leer stehen. Das Institut erstellt auch den sogenannten „Bulwiengesa-Immobilienindex“, der jährlich die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland untersucht. „Die Methodik und die lange Reihe, in dem er erhoben wird, machen ihn zu einem wichtigen Gradmesser für nachhaltige Entscheidungen in Immobilienmarkt, Stadtentwicklung und Geldpolitik. Die Daten fließen unter anderem in die Preisindizes der Deutschen Bundesbank ein“, so Bulwiengesa in ihrer Pressemitteilung anlässlich der Veröffentlichung des Immobilienindex 2019.

Das

wichtigste Ergebnis: Auch wenn sich die Steigerungsrate für 2018 gegenüber dem Vorjahr etwas abschwächt, stiegen die Immobilienpreise seit 14 Jahren dennoch weiter

an. Der Teilindex Wohnen stieg mit 6,8 Prozent (Vorjahr: 8,3Prozent) erneut massiv. Ralf-Peter Koschny, Vorstand bei Bulwiengesa, meint dazu: „Niemand hätte für möglich gehalten, dass die Preise im Segment Wohnen mit solcher Ausdauer steigen. Auch der aktuelle Immobilienindex zeigt deutliche Zuwächse bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken in vielen Städten.“



Bauwahn: Spekulationsobjekte HotelOne und Luxusstudentenwohnheim Fizz (Foto: M. Managò)

Wichtig ist aber, wie dem Preisanstieg zu begegnen ist. Bulweingesa macht dazu eine klare Aussage: „Eine kurzfristige Ausweitung des Immobilienangebots wird durch den Mangel an Arbeitskräften, Grundstücken und mittelfristig durch Versorgungsengpässe bei natürlichen Rohstoffen begrenzt.“ Da außerdem „die positivere Bevölkerungsentwicklung der Städte gegenüber dem ländlichen Raum auch künftig für anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten in den Zentren sorgen“, seien kaum Veränderungen bzw. Besserung in Sicht.

Das

heißt: Solange die Städte auf Kosten der ländlichen Räume (vor allem im Osten) weiter wachsen, wird keine Besserung bei den Preissteigerungen eintreten. Im Gegenteil: Ein weiteres Wachsen der Städte wird die Lage noch verschärfen. Das Ergebnis der Studie, dass Freiburg „höchste Rendite bei niedrigstem Marktrisiko“ bietet, ist geradezu eine Einladung an Investoren in unserer Stadt dieses Anheizen der Preisspirale weiter zu verstärken.

Siehe: https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_immobilienindex_2019.pdf



Luftbild des Dietenbach-Gelände (Foto: W.-D. Winkler). Hier soll auf den letzten landwirtschaftlichen Flächen Freiburgs der Mega-Stadtteil Dietenbach entstehen.