

Immobilienmarktbericht Bruchsal - 2020

Informationen zum Einfluss
von „COVID-19“ beachten

Immobilienmarkt von Bruchsal

Bis zu Beginn des Jahres 2020 befand sich der Immobilienmarkt von **Bruchsal** in der längsten, jemals dokumentierten Phase des Aufschwungs. Seit dem Jahr 2010 kannte der Markt nur eine Richtung, und zwar nach oben. Eigentümer und diese, die es werden möchten, stehen demnach zu Recht vor der Frage, wie lange der Preisauftrieb noch weiter geht oder ob das Ende der Fahnenstange erreicht ist. Der vorliegende Marktbericht gibt dem interessierten Personenkreis einen neutralen Überblick.

Preisentwicklung Wohnungseigentum

Haben Sie sich im Jahr 2018 für eine etwa 70 bis 120 m² große Eigentumswohnung in Bruchsal interessiert, hätten Sie einen durchschnittlichen Preis 2.930 €/m² angeboten bekommen. Im Folgejahr, d.h. 2019 lag das mittlere Preisniveau mit 2.910 € etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Das untere Preissegment hat sich jedoch binnen Jahresfrist um + 8,2% verteuert.

Jahr	Kategorie	min	max	Ø
2018	ETW 70-120 m ²	1.820 €	3.870 €	2.930 €
2019	ETW 70-120 m ²	1.970 €	3.880 €	2.910 €

Preisspannen von Wohnungseigentum (alle Baujahre) in Bruchsal; Ø = Mittelwert

Im Landkreis Karlsruhe lag die Steigerung im mittleren Preissegment binnen Jahresfrist bei + 6,9%.

Preisentwicklung Eigenheime

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigenheimen mit einer Mietfläche von über 120 m² hat sich in Bruchsal sehr dynamisch entwickelt. Lag der Durchschnitt im Jahr 2018 noch bei 2.580 €/m² so waren es im Jahr 2019 bereits 2.790 €/m². Die Steigerungsrate von + 8,1% ist überdurchschnittlich. Im Landkreis Karlsruhe lag die Preissteigerung in gleichem Zeitraum und bei gleicher Objektart bei + 5,4%.

Jahr	Kategorie	min	max	Ø
2018	Eigenheime ab 120 m ²	1.360 €	3.760 €	2.580 €
2019	Eigenheime ab 120 m ²	1.730 €	4.340 €	2.790 €

Preisspannen von Eigenheimen (alle Baujahre) in Bruchsal; Ø = Mittelwert

Der Unterschied in der Immobilienpreisentwicklung zwischen Bruchsal und dem gesamten Landkreis Karlsruhe zeigt deutlich, dass die Lage zu den Städten mit einer überdurchschnittlichen Entwicklung gezählt werden kann aber dennoch aufgrund seiner teilweise ländlichen Strukturen in den Stadtteilen in der durchschnittlichen Preisentwicklung gebremst wird.

Preisentwicklung normal?

Mit der gegebenen Preisentwicklung werden im gleichen Atemzug Stimmen laut, dass das aktuelle Preisniveau nicht „normal“ sei oder sich gar eine Art „Immobilienblase“ gebildet haben könnte.

Ob sich die Preisentwicklung in Bruchsal in Teilen tatsächlich als abnorm bezeichnen lässt, kann mit einem Vergleich der gesamtdeutschen Preisentwicklung und dem Faktoren- sowie Renditevergleich analysiert werden.

Preisentwicklung in Deutschland

Entsprechend den Veröffentlichungen des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat sich das Preisniveau für selbst genutztes Wohnungseigentum für ganz Deutschland von 2018 bis 2019 um Ø + 6,8% verteuert. Die Preise für Eigenheime sind mit Ø + 7,0% Preisauftrieb sogar etwas dynamischer gestiegen als dies bei Eigentumswohnungen mit Ø + 5,9% der Fall gewesen ist.

Die OECD, d.h. die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, gibt im Hauspreisindex ebenfalls eine Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes bekannt. Im Datenmaterial der OECD wird die Preisentwicklung innerhalb Deutschlands auf Basis von 125 Städten gemessen. Demnach ist das durchschnittliche Preisniveau von Wohnimmobilien binnen Jahresfrist von 2018 auf 2019 um Ø + 5,26% gestiegen.



Die Abweichung der vorgenannten Preisentwicklungen verdeutlicht ein wesentliches Merkmal des Immobilienmarktes - dessen Heterogenität.

Dass sich die Immobilienpreise für Wohnimmobilien im Landkreis Karlsruhe und insbesondere in der Stadt Bruchsal dynamischer als der Bundesdurchschnitt entwickelt haben, sollte nicht verwundern, da es sich um eine Region mit wirtschaftlichen und strukturellen Vorteilen handelt. Im Prognos-Zukunftsatlas 2019 befindet sich der Landkreis Karlsruhe auf Platz 58 von insgesamt 401 ausgewerteten Kreisen in Deutschland. Die Platzierung attestiert dem Landkreis Karlsruhe demnach hohe Zukunftschancen.

Mietpreisentwicklung

Im Jahr 2018 konnten Mietinteressenten für eine 90-120 m² große Mietwohnung in Bruchsal mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 8,30 €/m² kalkulieren. Ein Jahr später hat sich das durchschnittliche Angebotsmietpreisniveau auf 8,70 €/m² entwickelt, was einer Mietpreissteigerung von + 4,8% entspricht.

Jahr	Kategorie	min	max	Ø
2018	Mietfläche 90-120 m ²	6,00 €	10,50 €	8,30 €
2019	Mietfläche 90-120 m ²	6,80 €	11,50 €	8,70 €

Preisspannen von Mietwohnungen (alle Baujahre) in Bruchsal; Ø = Mittelwert

Betrachtet man die mittlere Preisentwicklung von Miet- und Kaufpreisen, so kann festgehalten werden, dass die Mietpreise den Wohnungskaufpreisen vorausseilen.

Vergleichsfaktoren

In der Immobilienbranche ist es üblich sogenannte Vergleichsfaktoren heranzuziehen, um Investitionen in Immobilien vergleichbar zu machen. Der Vergleich kann innerhalb eines Teilmarktes geschehen oder auch im Zeitverlauf. Nachstehend werden die Ertragsfaktoren d.h. das X-fache des Jahresrohertrags sowie die Netto-Anfangsrenditen im Zeitverlauf von 2018 zu 2019 verglichen.

Der Ertragsfaktor (oder Maklerfaktor) versteht sich als X-faches des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen geteilt durch die Jahresmiete ohne die auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten (NKM = Nettokaltmiete).

$$\text{Ertragsfaktor ETW} = \frac{\text{Ø Preisniveau}}{\text{Ø Jahresmiete (NKM)}}$$

$$\text{Bruchsal [2018]} = \frac{2.930 \text{ € je m}^2}{8,30 \text{ € je m}^2 \cdot 12 \text{ Monate}} = 29,4 \text{ fache}$$

$$\text{Bruchsal [2019]} = \frac{2.910 \text{ € je m}^2}{8,70 \text{ € je m}^2 \cdot 12 \text{ Monate}} = 27,9 \text{ fache}$$

Aufgrund der Mietpreissteigerung mit mittleren Preissegment lag der Ø Ertragsfaktor 2019 günstiger als im Jahr 2018.

Immobilien-Rendite

Bei der Netto-Anfangsrendite (NAR) werden die durchschnittlichen Nettokaltmieten abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie bspw. Verwaltung und laufende Instandhaltung durch das durchschnittliche Preisniveau zuzüglich der üblichen Erwerbsnebenkosten (EWNK) geteilt.

Die nicht auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden nachstehend mit 13% angenommen. Die Erwerbsnebenkosten gehen mit 11,26% (inkl. Makler) in die Betrachtung ein.

$$\text{NAR ETW} = \frac{(\text{Ø JRoE} - \text{BWK})}{(\text{Ø Preis} + \text{EWNK})} \times 100$$

$$\text{Bruchsal [2018]} = \frac{(8,30 \text{ €} \cdot 12 \text{ Mo.} \cdot 0,87)}{(2.930 \text{ €} \cdot 1,1126)} \cdot 100 = 2,7\%$$

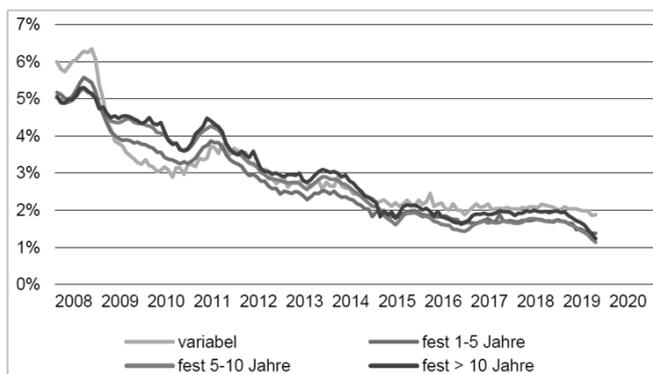
$$\text{Bruchsal [2019]} = \frac{(8,70 \text{ €} \cdot 12 \text{ Mo.} \cdot 0,87)}{(2.910 \text{ €} \cdot 1,1126)} \cdot 100 = 2,8\%$$

Aufgrund des dynamischeren Mietmarktes lag das Renditeniveau 2019 geringfügig über dem Vorjahresniveau.



Finanzierungskonditionen

Immobilien sind aufgrund ihrer Hochpreisigkeit i.d.R. finanzierungsbedürftig und demnach von den Konditionen der Finanzierung abhängig. Als Referenzzinssatz wird der durchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlichen Zinsbindungsfristen herangezogen, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.



Im langfristigen Vergleich befindet sich das Zinsniveau auf einem historischen Tiefststand, was in Verbindung mit der bislang guten Konjunktur der Erschwinglichkeit von Immobilien deutlich zu Gute kam.

Informationen zu COVID-19

Der Ausbruch des neuartigen Corona-Virus (COVID-19), welcher am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zu einer „globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat die nationalen und internationalen Finanzmärkte deutlich beeinflusst.

Viele Länder haben Gegenmaßnahmen in Form von Reise- und insbesondere Kontaktbeschränkungen erlassen. Die Auswirkungen auf die Märkte sind in vielen Wirtschaftszweigen und Branchen unverkennbar wahrzunehmen. Inwieweit sich die Pandemie selbst sowie die umfangreichen Gegenmaßnahmen auf die nationalen und regionalen Immobilienmärkte auswirken, ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar.

Die Geschäftserwartungen sind im ersten Quartal 2020 deutlich und in einem noch nie dagewesenen Tempo und Umfang abgestürzt.

Fakt ist, dass der Immobilienmarkt ein reaktionärer und schwerfälliger Markt ist, was bedeutet, dass dieser „Spätzykliker“ etwas länger braucht, um Reaktionen zu zeigen. Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich mit einer deutlichen Verzögerung die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.

Immobilienkäufer sollten sich der Langfristigkeit einer Immobilieninvestition und deren Risiken wie bspw. dem Mietausfall bei dieser Kapitalanlage und den Instandhaltungszyklen bewusst sein, da sich Immobilien durch Gebrauch und mit der Zeit abnutzen.

Fragen zu Immobilienwerten?

Als **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** ermittle ich Immobilienwerte für unterschiedlichste Aufgabestellungen und Zweckbestimmungen. Meine Auftraggeber erwarten dabei eine stets unabhängige Beratung, fristgerechte Bearbeitung sowie detaillierte Analysen und nachvollziehbare Wertableitungen.

Regelmäßige Anlässe für eine Immobilienbewertung sind u.a.

- Familieninterne Immobilienübertragung
- Erbauseinandersetzung, steuerliche Erbschaftsoptimierung
- Finanzierung (Neu- oder Anschlussfinanzierung)
- Eheauseinandersetzung – bspw. Zugewinnausgleich
- Widerspruch gegen einen Steuerbescheid
- Bilanzierung, Rechnungslegung
- Betriebsaufgabe, Betriebsnachfolgeplanung
- Vermögensanalysen, aktive Finanzplanung
- Kauf und Verkaufsplanung

*„Transparenz schafft Vertrauen,
Vertrauen schafft Sicherheit,
Sicherheit schafft Werte“*



Herausgeber

Mathias Pölitz Immobilienwerte | Sachverständigenbüro

Postfach 11 11 in 76709 Kronau LK Karlsruhe

Telefon 0 72 53 . 93 50 94 | Info@poelitz-ImmoWert.de

www.poelitz-ImmoWert.de | www.immobilienvwert-marktwert.de



Mathias Pölitz | MRICS

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)
Dipl.-Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA), Betriebswirt (Dipl.-VWA), Immobilienfachwirt, DIN EN ISO IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger (DIA) für Spezialimmobilien

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1400), Mitglied in mehreren Gutachterausschüssen u.a. in Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis) und Karlsruhe



Daniela Pölitz

Fachwirtin für Versicherungen und Finanzdienstleistung (IHK)

Anfragen, Angebote, Research
Terminkoordination



Nicole Hillenbrand

Bürokauffrau (IHK)

Research, Datenverwaltung,
Teamassistentz

Mehr Informationen?

Für Immobilienmarktberichte weiterer Standorte scannen Sie mit Ihrem Smartphone folgenden QR-Code.



Copyright © Mathias Pölitz, 2020

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die Mathias Pölitz für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit Mathias Pölitz keine Gewähr übernehmen kann. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung und beziehen sich auf Durchschnitte bzw. Mittelwerte. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Mathias Pölitz übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Ich behalte mir das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von Mathias Pölitz publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Bildrechte: Pölitz, Fotolia, HypZert, RICS, ifs