

Immobilienmarktbericht Bruchsal - 2022

Mögliche Preisübertreibungen
erkennen und richtig
einschätzen

Ein Markt in Bewegung

Bis zu Beginn des Jahres 2022 befindet sich der Immobilienmarkt von **Bruchsal** in der längsten, jemals dokumentierten Phase des Aufschwungs. Seit nunmehr 12 Jahren kennt der Markt nur eine Richtung, und zwar nach oben. Die Coronapandemie hat dem Wohnimmobilienmarkt zuletzt einen deutlichen Schub verliehen, sodass mahnende Worte von Fachgremien u.a. der Bundesbank zu hören sind. Eigentümer und diese, die es werden möchten, stehen demnach zu Recht vor folgenden Fragen. Steckt weiteres Steigerungspotenzial im Markt? Stabilisieren sich die Preise auf hohem Niveau? Steht der Immobilienmarkt möglicherweise vor einer Wende? Der vorliegende Marktbericht gibt dem interessierten Personenkreis einen neutralen Überblick.

Preisentwicklung Wohnungseigentum

Haben Sie sich im Jahr 2020 für eine etwa 70 bis 120 m² große Eigentumswohnung in Bruchsal interessiert, hätten Sie einen durchschnittlichen Preis von 3.460 €/m² angeboten bekommen. Im Folgejahr, d.h. 2021 lag das mittlere Preisniveau um 5,5% höher bei 3.680 €. Insbesondere das untere Preissegment hat sich wiederum binnen Jahresfrist deutlich verteuert (+18,9%). Die Anzahl der Offerten in diesem Teilmarkt ist im Jahresvergleich um etwa 24% gesunken, sodass eine stabil hohe Nachfrage auf ein geringeres Angebot traf.

| 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 € |
| 2020 | ETW 70-120 m ² | 2.270 € | 4.580 € | 3.460 € |
| 2021 | ETW 70-120 m ² | 2.700 € | 5.000 € | 3.650 € |
| Preisentwicklung (20-21) | | 18,9% | 9,2% | 5,5% |

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

Im Landkreis Karlsruhe lag die Steigerung im mittleren Preissegment binnen Jahresfrist bei + 12,5% und damit noch höher als in Bruchsal. Auch im Landkreis ist die Anzahl der Angebote binnen Jahresfrist um etwa 18,5% gesunken.

Preisentwicklung Eigenheime

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigenheimen mit einer Mietfläche von über 120 m² hat sich in Bruchsal abermals sehr dynamisch entwickelt. Lag der Durchschnitt im Jahr 2020 noch bei 3.860 €/m² so waren es im Jahr 2021 bereits 4.140 €/m² und damit +7,3% mehr als im Vorjahr. Im Landkreis Karlsruhe lag die Preissteigerung in gleichem Zeitraum und bei gleicher Objektart bei + 22,5% bei jedoch geringeren Einzelwerten.

| 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 € |
| 2020 | Eigenheime ab 120 m ² | 2.050 € | 6.620 € | 3.860 € |
| 2021 | Eigenheime ab 120 m ² | 1.640 € | 6.580 € | 4.140 € |
| Preisentwicklung (20-21) | | -20,0% | -0,6% | 7,3% |

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

Während das untere Preisniveau sehr wahrscheinlich aufgrund von älteren Objekten vermeintlich gesunken ist, ist das obere Preisniveau stabil zum Vorjahr. Die Anzahl der angebotenen Eigenheime ist um knapp 9,0% gestiegen.

Mietpreisentwicklung

Im Jahr 2020 konnten Mietinteressenten für eine 90-120 m² große Mietwohnung in Bruchsal mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 9,40 €/m² kalkulieren. Ein Jahr später hat sich das durchschnittliche Angebotsmietpreisniveau auf 9,80 €/m² entwickelt, was einer Mietpreissteigerung von + 4,3% 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 € |
| 2020 | Mietfläche 90-120 m ² | 6,70 € | 11,50 € | 9,40 € |
| 2021 | Mietfläche 90-120 m ² | 7,50 € | 13,10 € | 9,80 € |
| Preisentwicklung (20-21) | | 11,9% | 13,9% | 4,3% |

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

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



Preisentwicklung normal?

Aufgrund einer überdurchschnittlich langen und dynamischen Preisentwicklung werden Stimmen laut, dass das aktuelle Preisniveau nicht „normal“ sei oder sich gar eine Art „Immobilienblase“ gebildet haben könnte oder aber eine „Preisübertreibung“ vorhanden sei.

Ob sich die regionale Preisentwicklung in Teilen tatsächlich als außergewöhnlich bezeichnen lässt, kann mit einem Vergleich der gesamtdeutschen Preisentwicklung und dem Faktoren- sowie Renditenvergleich 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 2020 bis 2021 um $\emptyset + 11,3\%$ nochmals deutlich verteuert. Sowohl die Preise für Eigenheime (+ 11,2%) als auch die Preise für Eigentumswohnungen (+ 11,7 %) sind deutlich gestiegen.

Gibt es also Preisübertreibungen?

Während der Coronapandemie hat der deutsche Wohnimmobilienmarkt einen deutlichen Entwicklungsschub erhalten. Die seit etwa 12 Jahren andauernde Preisrallye, mit zuletzt immer neuen Preisrekorden, lassen seit kurzem auch die Bundesbank und die Europäische Union aufhorchen.

So berichtet die Bundesbank im Finanzmarktstabilitätsbericht 2021, dass sich die bestehenden Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien tendenziell weiter erhöht haben. Nach deren Schätzungen lagen diese bereits im Jahr 2020 in Deutschland zwischen 10% und 30%. Der Risikorat der EU beziffert die Preisübertreibung von Immobilien in Deutschland auf 19% bis 23% - definiert jedoch das eigentliche Risiko als mittel.

Immobilienzyklen mit entsprechenden Preisbewegungen gab es in der Vergangenheit immer und sind nichts neues. Die langfristige reale Immobilienpreisindexreihe der OECD macht die Immobilienpreiszyklen der Vergangenheit sichtbar und die aktuelle Entwicklung im Vergleich hierzu deutlich. Im Gegensatz zur nominalen Immobilienpreisreihe wurde für die reale Preisreihe

die Inflationsrate herausgerechnet. Unter diesen Erkenntnissen muss konstatiert werden, dass sich der deutsche Immobilienmarkt an einem Höchststand – gemessen an den Daten der Vergangenheit – befindet. Darüber hinaus ist klar ersichtlich, dass es sich bislang um einen halben Zyklus handelt.

Fakt ist, dass der Immobilienmarkt ein schwerfälliger Markt ist aus den Preisentwicklungen erst mit Verzögerungen abgelesen werden können. Ändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer signifikant und nachhaltig dauerhaft, so ändern sich die Preisentscheidungen der Marktakteure als Reaktion hierauf. Als potenzielle Einflussfaktoren wären u.a. zu nennen: Finanzierungskosten (Zinsen), Einkommensniveau (Arbeitsplätze, Lohnniveau), Mietniveau, Wanderungsbewegungen (Zuzugs-/Wegzugsregion), gesetzliche Regelungen (Mietpreisregulierung, energetische Nachrüstpflichten, CO²-Bepreisung, etc.) und nicht zuletzt die Inflation (Sachwerte als Schutz vor Inflation).

Aufgrund der Komplexität des Immobilienmarktes bestehen Wechselwirkungen einzelner und mehrerer Einflussfaktoren.



Abb. Reale Immobilienpreisentwicklung in Deutschland
Preisentwicklung in 127 Städten; Quelle: OECD

Zwischenfazit

Gute Immobilien in Potenzialregionen werden sehr wahrscheinlich weiterhin gute Investitionen sein. **Es gilt den Einzelfall zu betrachten und genau hinzusehen!**

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

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 2021 verglichen.

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

$$\text{Ertragsfaktor (ETW)} = \frac{\text{Ø Preisneue je m}^2}{\text{Ø Jahresmiete (NKM) je m}^2} = \text{x-fache}$$

$$\text{Ertragsfaktor [2018]} = \frac{2.930 \text{ € je m}^2}{(8,30 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate})} = 29,4\text{-fache}$$

$$\text{Ertragsfaktor [2019]} = \frac{2.910 \text{ € je m}^2}{(8,70 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate})} = 27,9\text{-fache}$$

$$\text{Ertragsfaktor [2020]} = \frac{3.460 \text{ € je m}^2}{(9,40 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate})} = 30,7\text{-fache}$$

$$\text{Ertragsfaktor [2021]} = \frac{3.650 \text{ € je m}^2}{(9,80 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Monate})} = 31,0\text{-fache}$$

Aufgrund der Situation, dass sich die Kaufpreise stärker als die Mietpreise entwickelt haben, schiebt sich der Ertragsfaktor sukzessive nach oben.

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.

$$\text{NAR [Jahr]} = \frac{(\text{Ø JRoE} - \text{BWK})}{(\text{Ø Preis} + \text{EWNK})} * 100 = \text{NAR \%}$$

$$\text{NAR ETW [2018]} = \frac{(9,50 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Mo.} * 0,87)}{(2.930 \text{ €/m}^2 * 1,1126)} * 100 = 3,04 \%$$

$$\text{NAR ETW [2019]} = \frac{(8,70 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Mo.} * 0,87)}{(2.910 \text{ €/m}^2 * 1,1126)} * 100 = 2,81 \%$$

$$\text{NAR ETW [2020]} = \frac{(9,40 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Mo.} * 0,87)}{(3.460 \text{ €/m}^2 * 1,1126)} * 100 = 2,55 \%$$

$$\text{NAR ETW [2021]} = \frac{(9,80 \text{ €/m}^2 * 12 \text{ Mo.} * 0,87)}{(3.650 \text{ €/m}^2 * 1,1126)} * 100 = 2,52 \%$$

Das mittlere Anfangsrenditeniveau in Bruchsal ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen und hat sich bei etwa 2,5% eingependelt.

Für die eigene Renditekalkulation (bspw. einer Wohnung im Bestand) wäre auf die Ist-Miete abzustellen. Darüber hinaus können die Erwerbsnebenkosten außen vor bleiben.



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 in Baden-Württemberg



Daniela Pölitz

Fachwirtin für Versicherungen und Finanzdienstleistung (IHK)

Anfragen, Angebote, Research
Terminkoordination



Nicole Hillenbrand

Bürokauffrau (IHK)

Research, Datenverwaltung,
Teamassistentz

Gerne stehen wir Ihnen zu Fragen Rund um die Immobilienbewertung zur Verfügung.

Mehr Informationen?

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



Copyright © Mathias Pölitz, 2021

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. Dem Bericht obliegt keine hedonische Auswertung. 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