



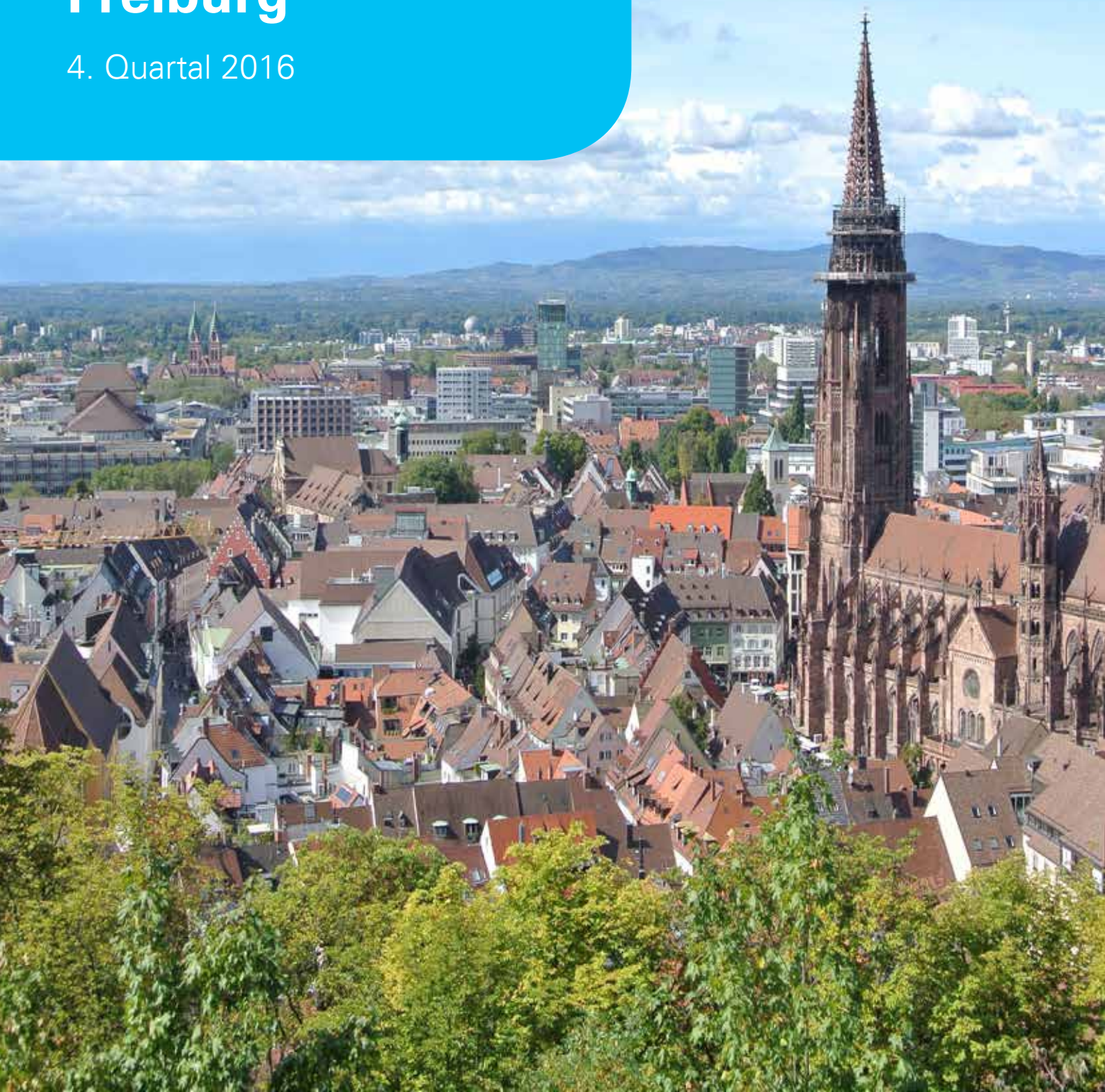
Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRESt Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Immobilienwetter Freiburg

4. Quartal 2016



Heißer Herbst für studentisches Wohnen?

Das vierte Quartal ist üblicherweise wegen des Unistarts durch große Verschiebungen gekennzeichnet. So könnte man erwarten, dass sich hier der nachfragebedingte Preisdruck ganz deutlich im Markt entlädt. Die aktuellen Zahlen belegen zwar eine extrem starke Bewegung im Markt, die aber nur von moderaten Preisveränderungen begleitet wird. Die Durchschnittsmiete bewegt sich von 10,97 €/m² (kalt) auf 10,96 €/m² zum Jahresende.

Dies liegt vor allem an einer deutlichen Ausweitung der angebotenen Wohnungen. Gemessen am Vergleichsquartal (Juli bis September 2016) wurden über 11% mehr Wohnungen im freien Markt angeboten, wobei aber nicht der Rückschluss allein auf den Bestand gezogen werden darf. Den zuziehenden Studienanfängern steht in der Regel auch eine Reihe an Absolventen gegenüber, die nicht alle in Freiburg wohnen bleiben.

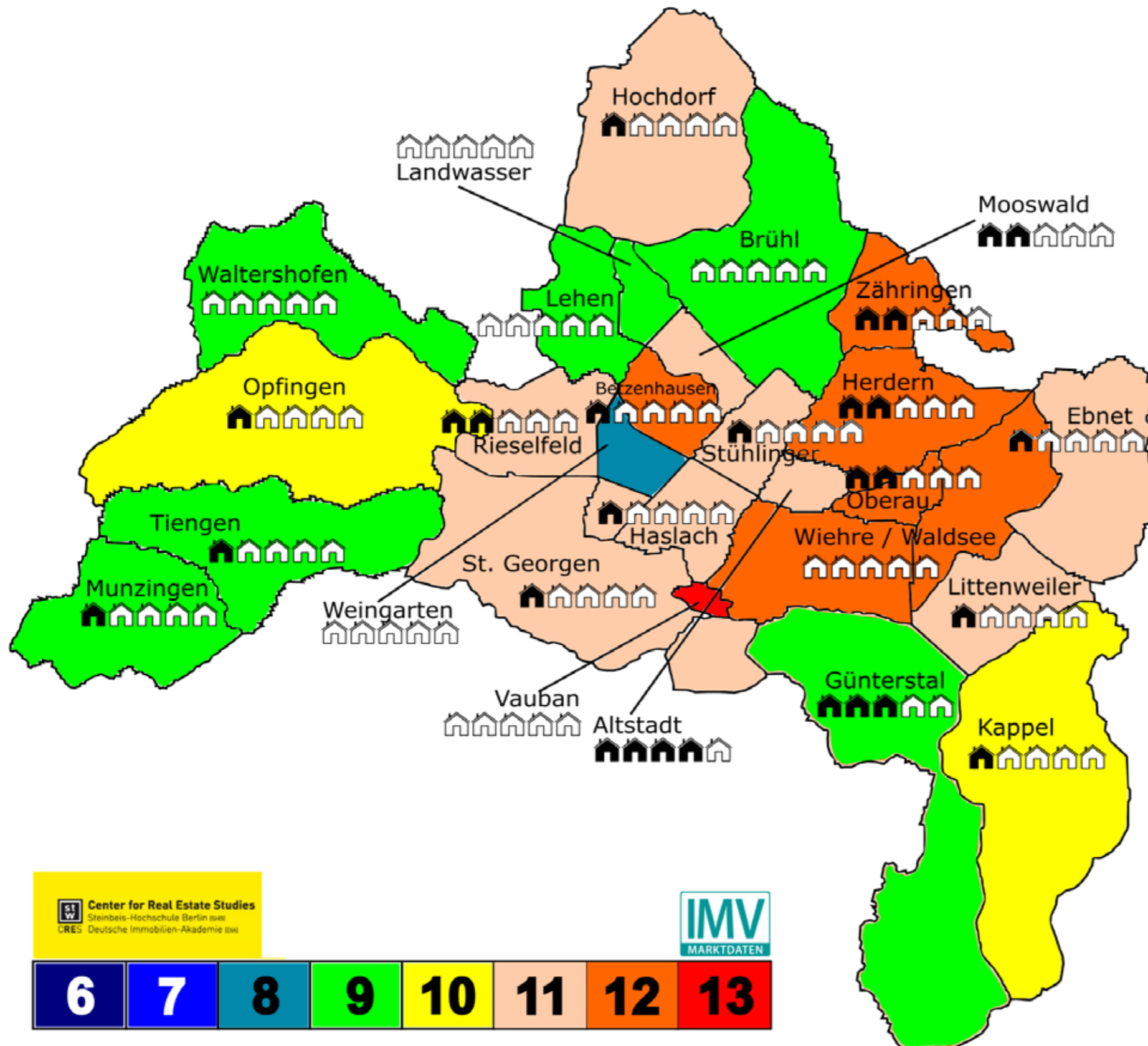
Spitzenmieten werden vor allem in knappen Teilmärkten bezahlt, so dass im Vauban sogar einzelne Mietverhältnisse zu 18,44 €/m² registriert wurden, die jedoch

wegen der Ausreißerkorrektur nicht in die Durchschnittsbetrachtung eingehen. Daran zeigt sich sehr deutlich, dass manche Vermieter wohl den „Markt testen wollen“. Die Quote der Ausreißer im Datensatz ist im Vergleich zu den Vorquartalen deutlich höher.

Die Marktentwicklung lässt sich aber nicht allein an mengenmäßigen Verschiebungen festmachen. So wurde die Oberau mit den bisher teuersten Mieten abgelöst und auch der Stadtteil Brühl hat preislich, bei weiterhin geringer Angebotsmenge, aufgeholt. Im Vergleich zum Jahresbeginn sind auch starke Preisanstiege in Hochdorf und Opfingen zu bemerken.

Besonders wichtig zur Beurteilung des Mietmarktes dürften wohl die Ergebnisse des kommenden Quartals (Januar bis März 2017) sein, weil dann erstmalig Vergleiche von Jahr zu Jahr möglich sind, sodass saisonale Schwankungen besser beurteilt werden können. Darüber hinaus werden die laufenden und anstehenden Fertigstellungen am Güterbahngelände möglicherweise Wirkungen auf dem Markt zeigen.





» Factbox

„Häuschen-Skala“: Das aktuelle Angebot im Markt wird relativ zum Bestand an Wohnraum beurteilt. Wohnen beispielsweise in einem Stadtteil 18.000 Personen, so entspricht dies anhand des Bundesdurchschnitts 10.000 Haushalten. Ferner muss berücksichtigt werden, dass der Gesamtmarkt auch preislich gebundenen Wohnraum enthält, der ein gutes Viertel des Wohnungsbestandes ausmacht. Ebenso findet eine überschlagartige Berücksichtigung von Mietverhältnissen (ca. 1/3) statt, die nicht über Print- oder Online-Medien am Markt vermietet werden. Fünf Häuschen würden dann gefüllt, wenn unter Berücksichtigung der genannten Faktoren jedem Mieter alle 10 Jahre (jedes vierzigste Quartal) ausreichend Angebot zum Wohnungswechsel zur Verfügung stünde. Entsprechend stehen 4 gefüllte Häuschen für 80% Abdeckung, 3 Häuschen für 60% usw.

Die Farb-Skala ist an der unteren Seite der Abbildung dargestellt und basiert auf Spannen in Euro, die aufgrund der aktuellen Daten gemessen wurden. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurde der Datensatz (ortsteilgenau) auf 1% winsorisiert, um eine mögliche Verzerrung durch Ausreißer zu vermeiden.

Preisblasen und Liquidität

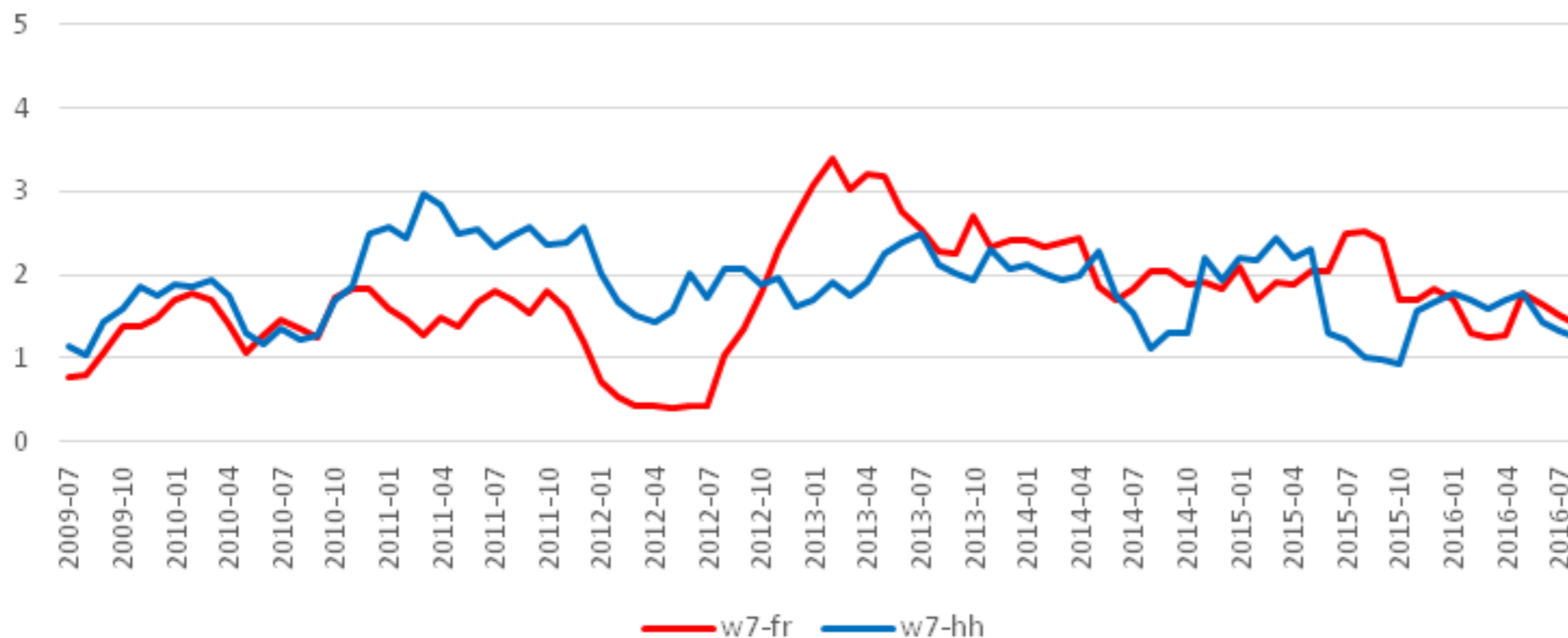
Zu Preisblasen existiert in der wissenschaftlichen und nicht-wissenschaftlichen Literatur eine große Anzahl an Studien, so dass das CRES in Kooperation mit dem Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht e.V. eine eigene Analyse durchgeführt hat. Neben globalen Nachfragefaktoren wie der Geldpolitik, die sich im aktuell günstigen Zinsumfeld für Immobilienfinanzierungen bewegt, wurde in der in Erscheinung befindlichen

Studie auch ein Index entwickelt, der auf dem Markt für Wohnimmobilien die verschiedenen lokalen Faktoren von Angebot und Nachfrage in einer Kennzahl zusammenführt, die wissenschaftlich auch für andere Märkte, wie beispielsweise den Aktienmarkt, gut verankert ist. Vereinfacht gesagt, setzt der sogenannte „W-Index“ die Veränderung von Preisen ins Verhältnis zum Handelsvolumen. Dies folgt der Überlegung, dass starke Preissprünge

nach oben oder unten nur in Märkten möglich sind, wo auf einer Marktseite (Angebot oder Nachfrage) relative Knappheit herrscht. Märkte, in denen beide Seiten eher ausgeglichen sind, zeigen historisch wenig Preisbewegung, die über Inflationsraten hinausgeht. Wird der W-Index aus den Mietdaten des letzten Quartals berechnet, ergibt sich ein Wert von 0,0009.



W-Index 7er Fenster



Eine höhere Knappzeit zeigt sich historisch im Markt für Kaufimmobilien. Zum Vergleich ist der Freiburger Indexentwicklung die Stadt Hamburg gegenüber gestellt. Auch wenn in den Medien regelmäßig über Preisblasen auf Kaufmärkten berichtet wird, zeigt sich ab der Jahresmitte 2013 eine eher moderate Entwicklung der Knappheit auf dem Freiburger Immobilienmarkt.

Die links stehende Abbildung zeigt einen Vergleich auf Basis von 7 Monaten.



Herausgeber:

CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg
Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Prof. Dr. Marco Wölfle
Steinbeis-Transfer-Institut
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
E-Mail: info@steinbeis-cres.de
www.steinbeis-cres.de