



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin/ver
CRE - Deutsche Immobilien-Akademie iHK

Gesamt-
markt

Status quo
und Utopia

Kaufen
oder
mieten

Immouupdate

Prof. Dr. Marco WÖLFLE
Freiburg, 08.02.2019

Digi Tal

DIA

Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH



Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien
1990 bis 2017



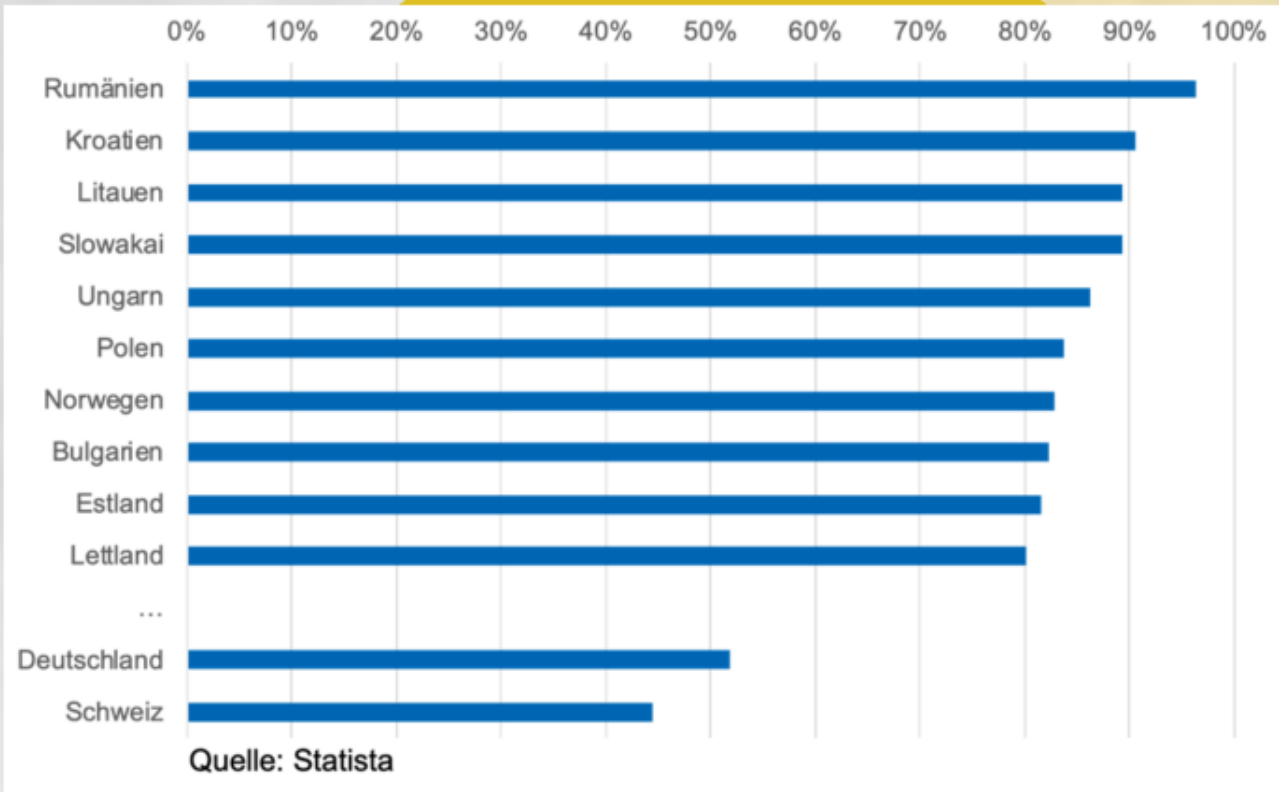
Eigentums-lüge?

Wir schaffen das

Sozialer Wohnbau

Gewerbe-utopie

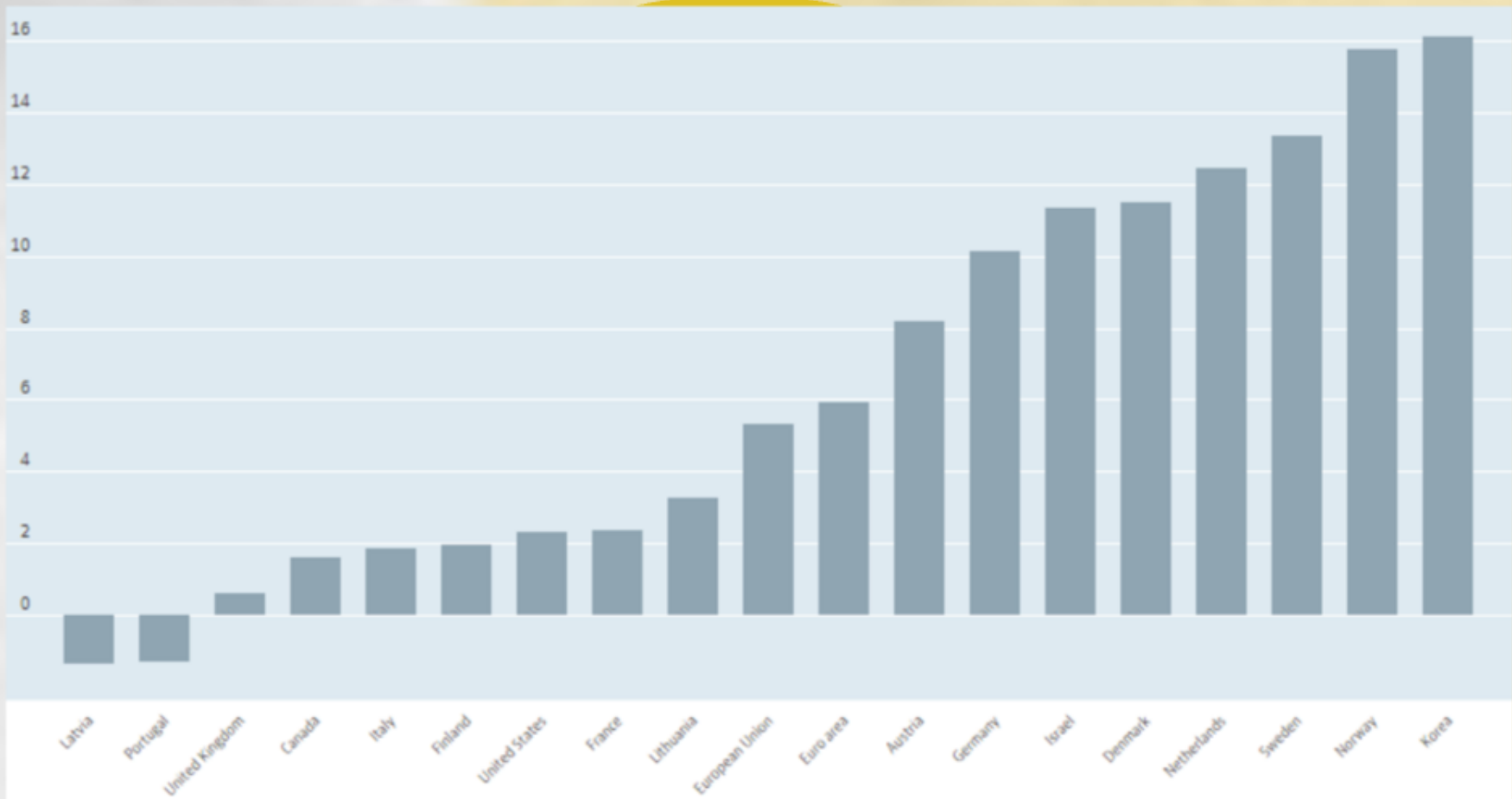
Bauen ist teuer



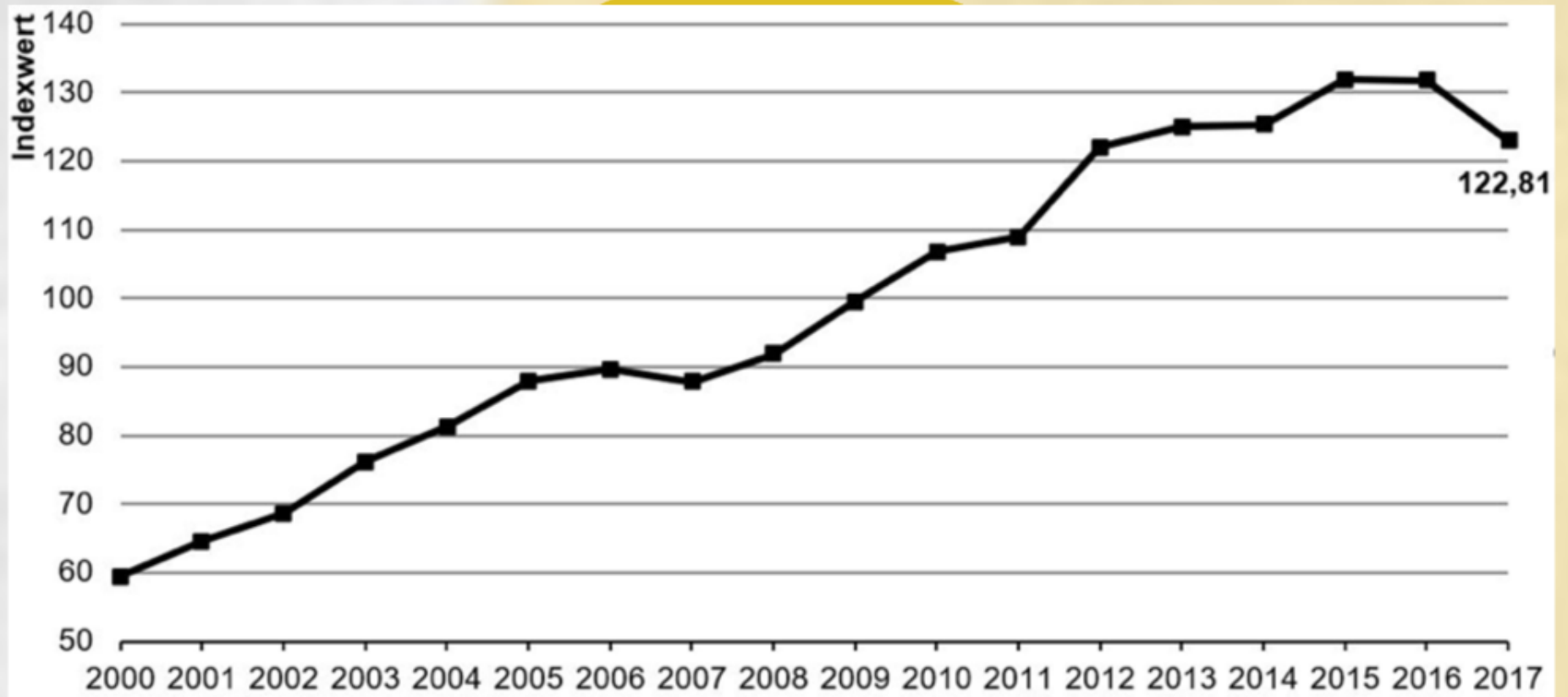
Sparen?

Kaufen?

empfundene Belastung



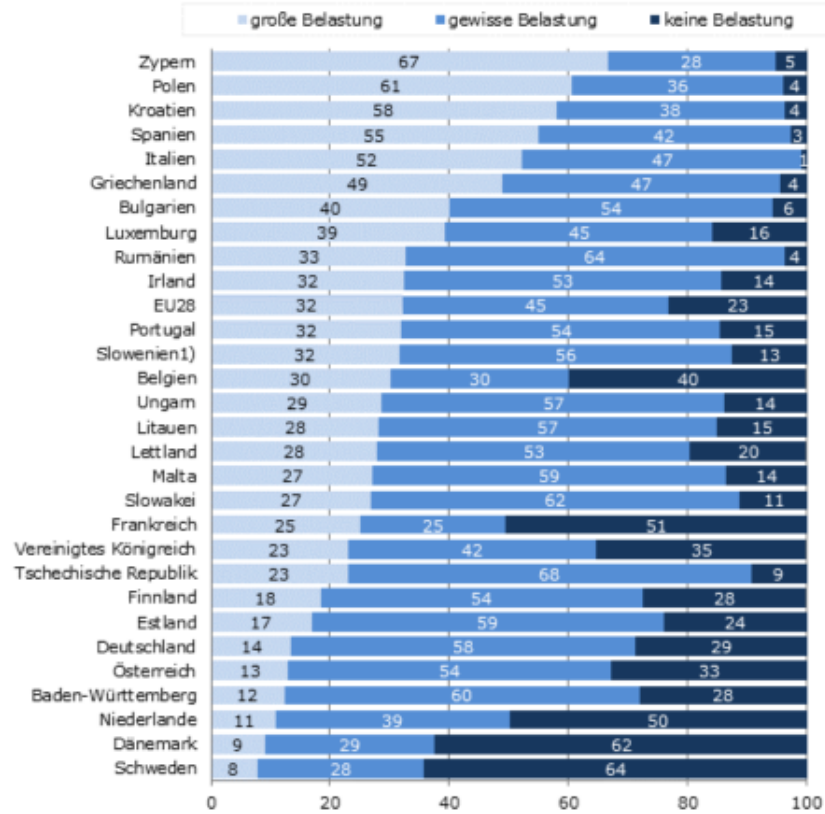
Quelle: OECD (2016).



Quelle: Center for Real Estate Studies / Steinbeis-Hochschule Berlin / IVD / Deutsche Bundesbank / Destatis (2018).

Finanzielle Belastung privater Haushalte durch Wohnkosten in Baden-Württemberg und den EU-Staaten 2016¹⁾

Ihre Wohnkosten nehmen die Haushalte wahr als ...



*) Selbsteinschätzung der Haushalte.

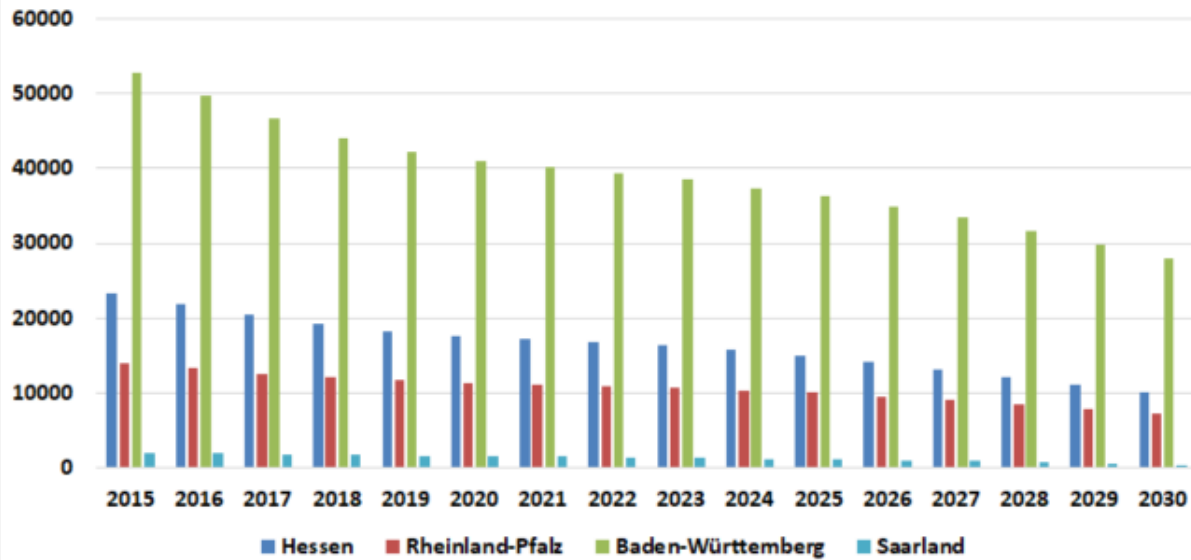
1) Slowenien: Angaben für das Jahr 2015.

Datenquelle: Ergebnisse der Erhebung EU-SILC. EU-Staaten: Eurostat (Stand April 2018).

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

Baden-Württemberg first?

Neubaubedarf in Wohnungen

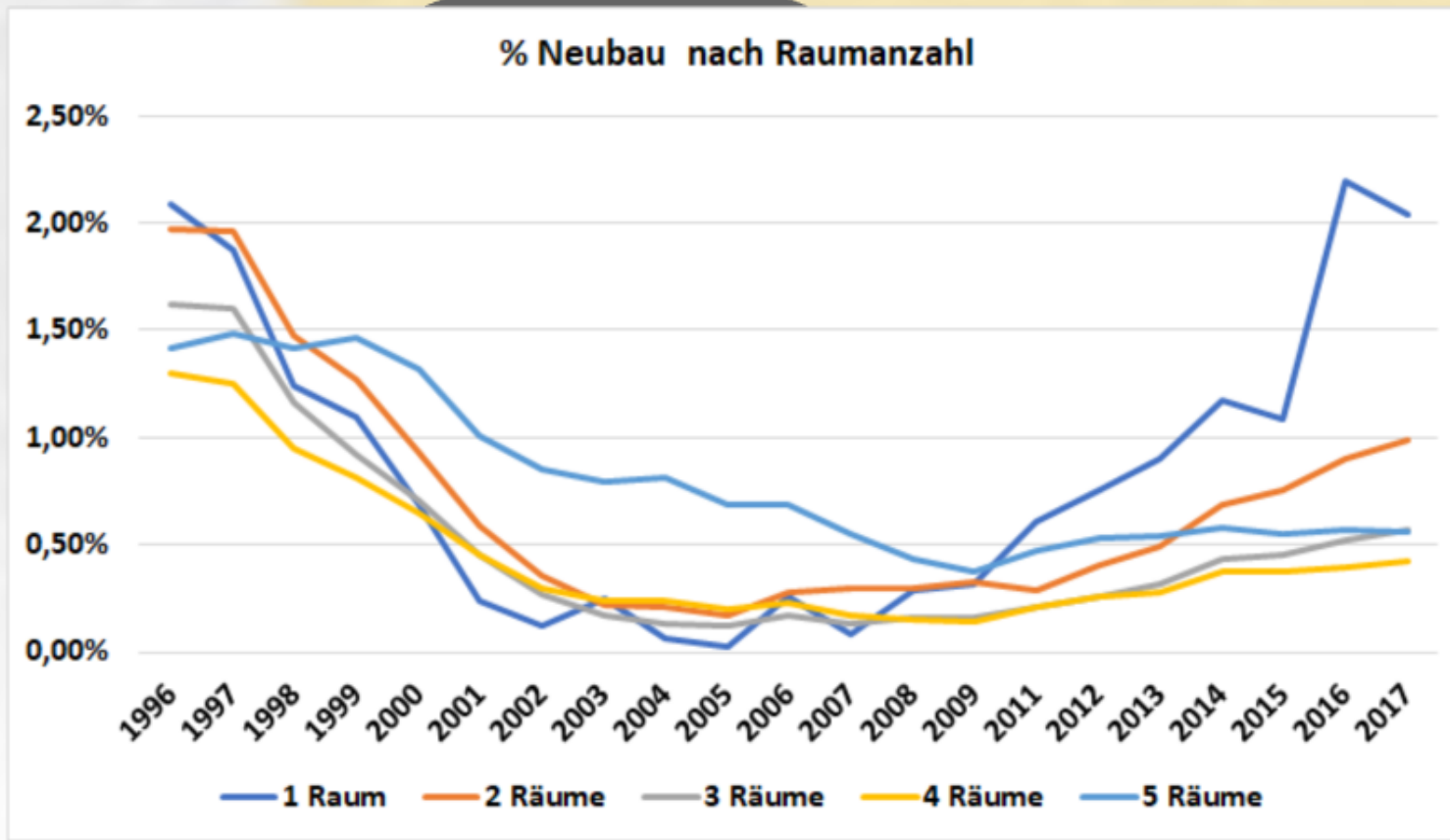


Neubau

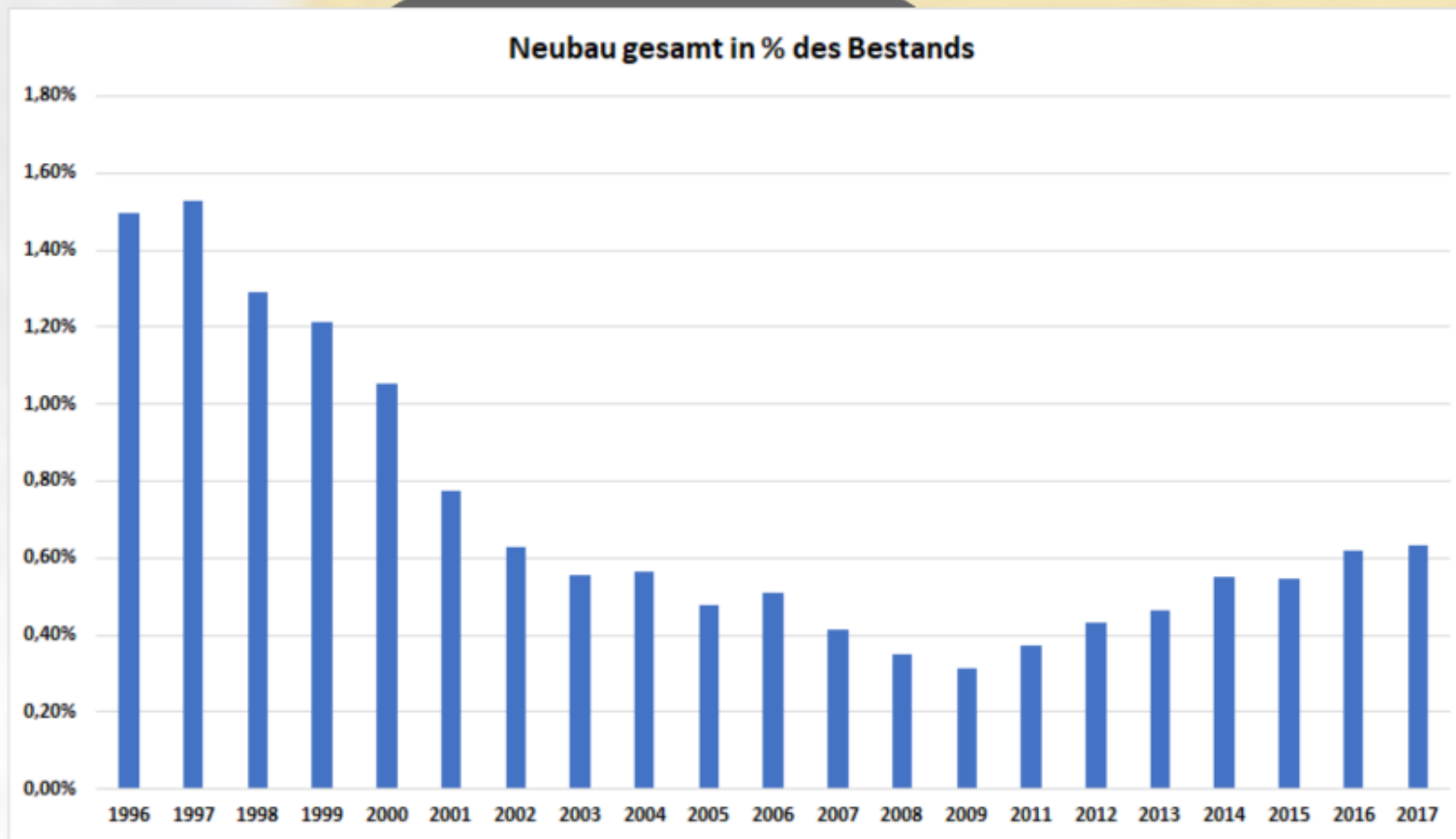
Trend

Bestand

Eher nicht

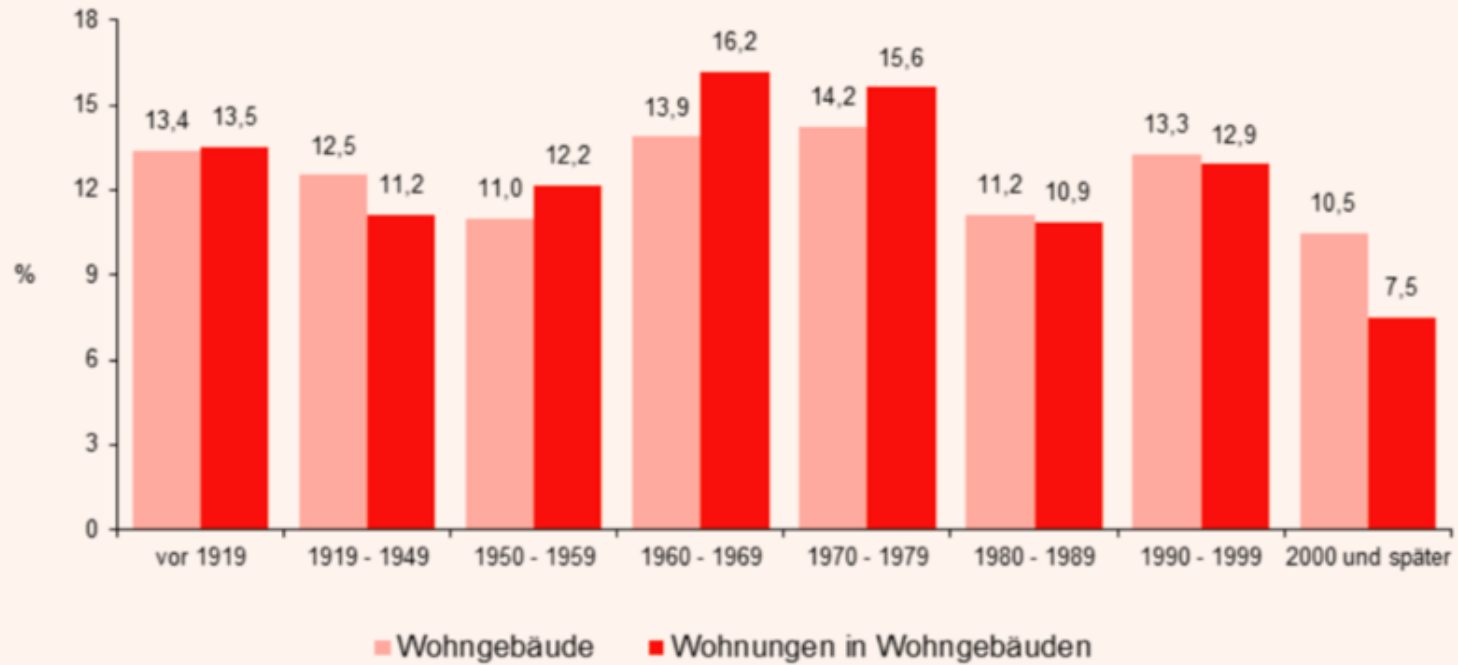


Quelle: Destatis 2019

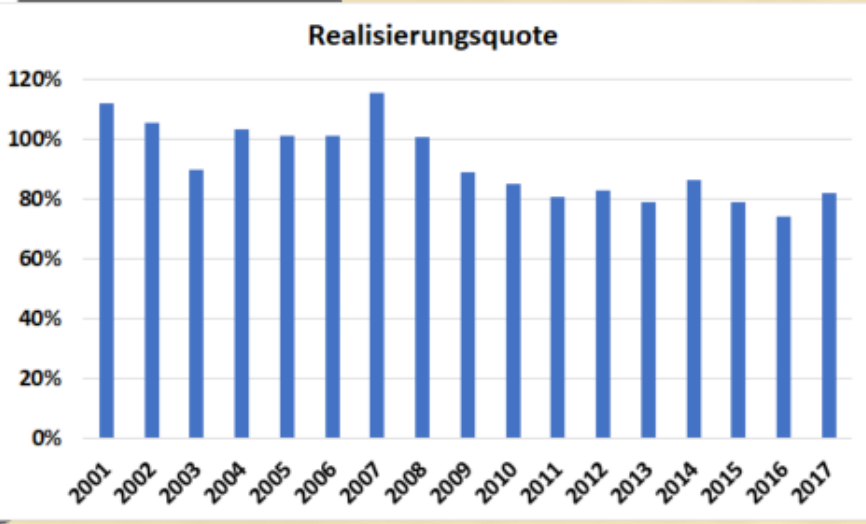
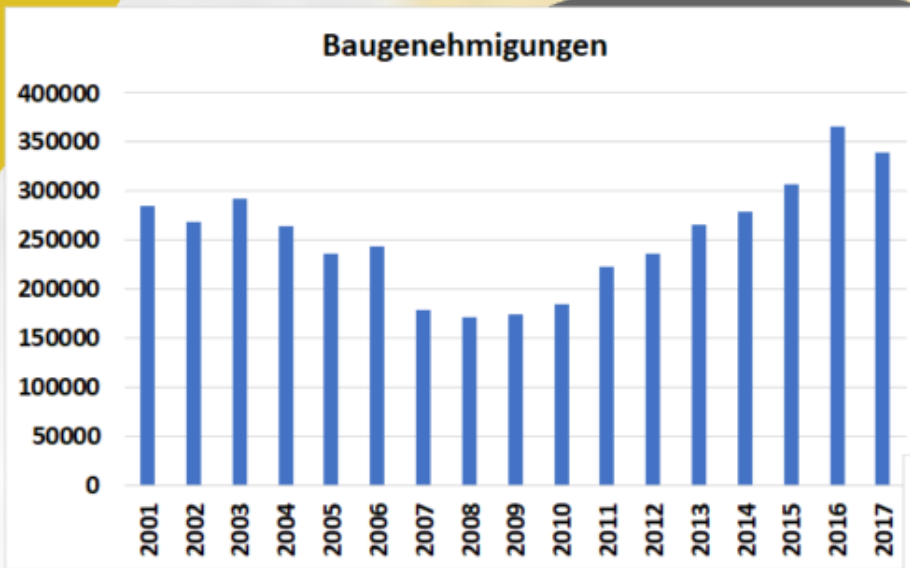


Quelle: Destatis 2019

**Abb. 4: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen
am 9. Mai 2011 nach Baujahr**



Quelle: Destatis, Zensus 2011



Regierungsbezirk	3,8 %	-0,5 %
	2014-2025	2025-2035
Stadtkreise		
Baden-Baden	0,1 %	-0,9 %
Karlsruhe	9,0 %	-2,7 %
Freiburg	6,4 %	n.a.
Landkreise		
Breisgau Hochschwarzw.	5,3 %	n.a.
Emmendingen	5,1 %	n.a.
Ortenaukreis	2,3 %	-0,1 %
Lörrach	4,2 %	0,2 %
Waldshut	3,5 %	-0,1 %

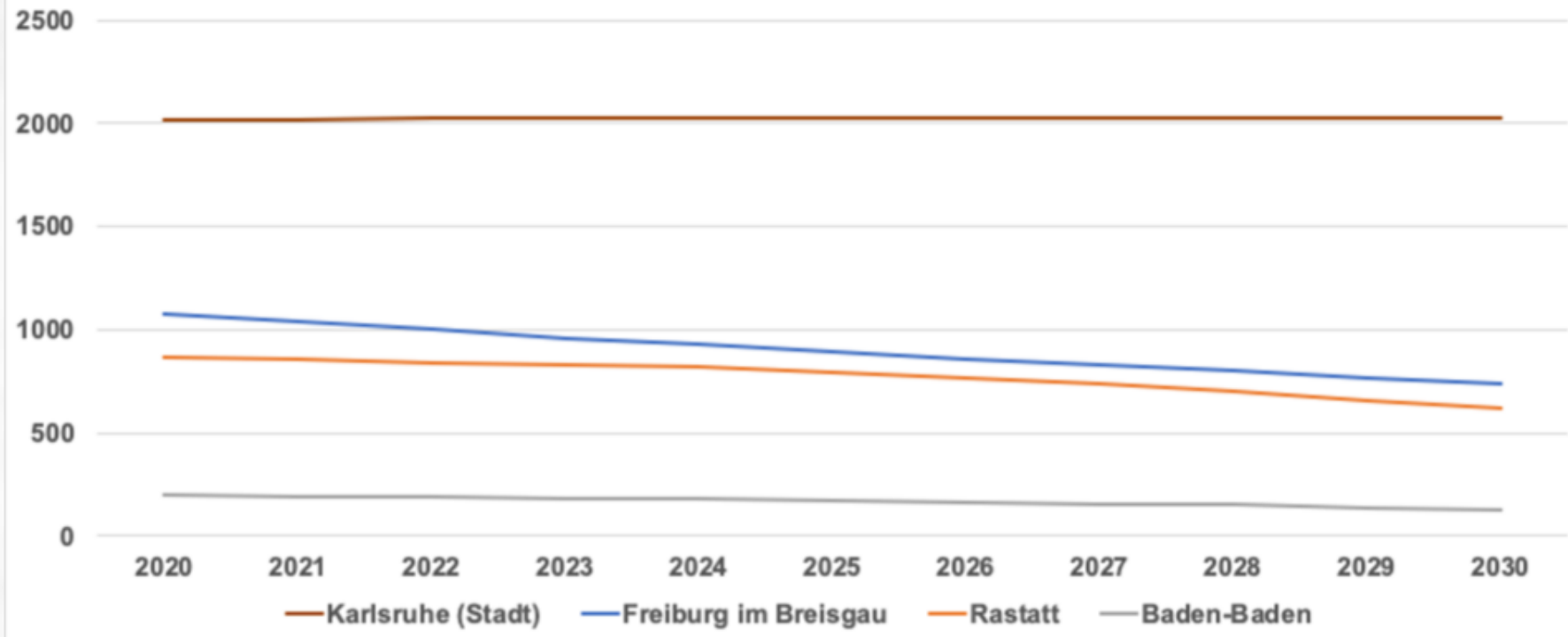
Bedarf 1

Bedarf 2

Kosten

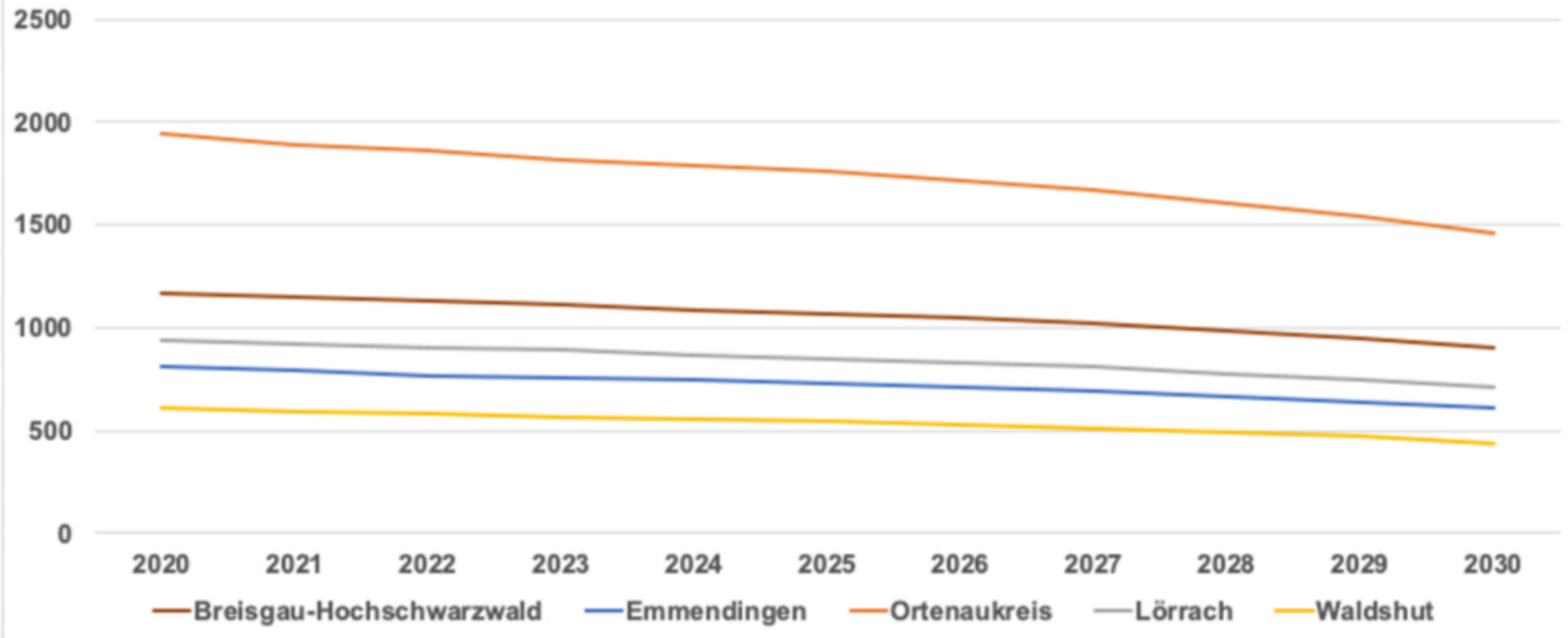
Quelle: Destatis (2011).

Neubaubedarf nach BBSR



Quelle: BBSR (2015).

Neubaubedarf nach BBSR



Quelle: BBSR (2015).

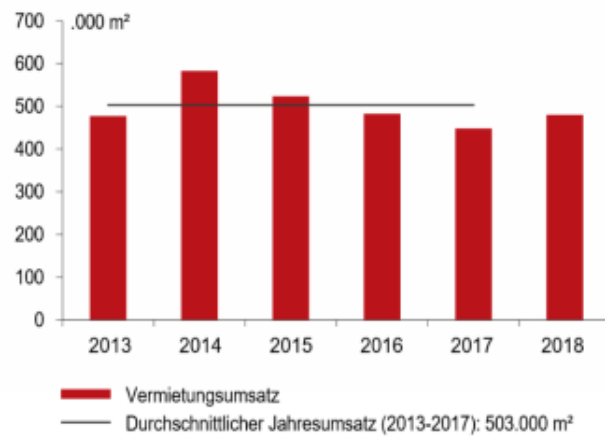
Nachfrageüberhang durch sozialen Wohnbau decken?

- *Reine Baukosten laut Destatis 2016 = 1.650 €/m²*
- *durchschnittliche Wohnungsgröße laut Zensus 2011*
 - *= 72 m²*
- *Durchschnittliche Kosten je WE = 118.800 €*

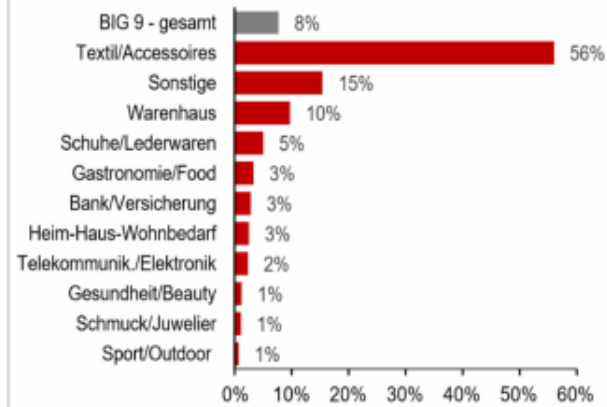
- *Jährliche Kosten ohne Planung, Erschließung und Grundstückskauf für Freiburg rund 120.000.000 €*

- *Gemessen am Haushalt der Stadt Freiburg*
 - *= jeder 9te Euro für Wohnbau?*

Vermietungsumsatz Deutschland in Innenstadtlagen



Verfügbarkeit nach Branchen BIG 9



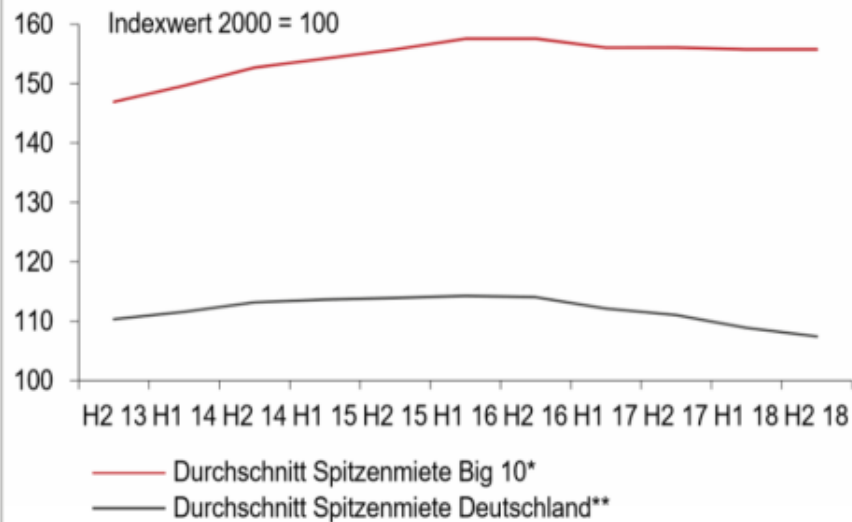
Basis: 149.600 m² verfügbare Fläche, BIG 9

Quelle: JLL, 2019

Sinkende Renditen

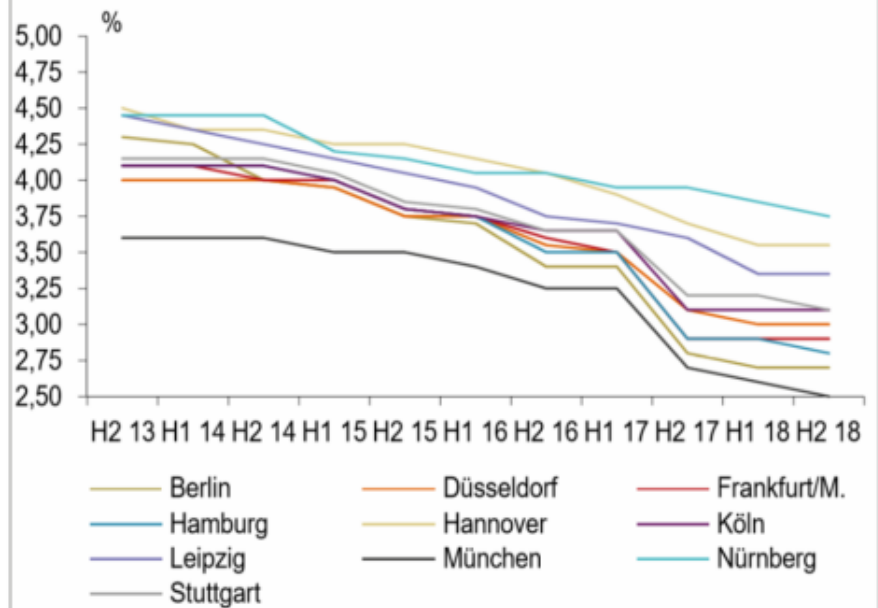
Platz in der Stadt

Spitzenmietpreisindex Ladenflächen



* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart, ** Basis 185 Städte

Spitzenrendite Geschäftshäuser

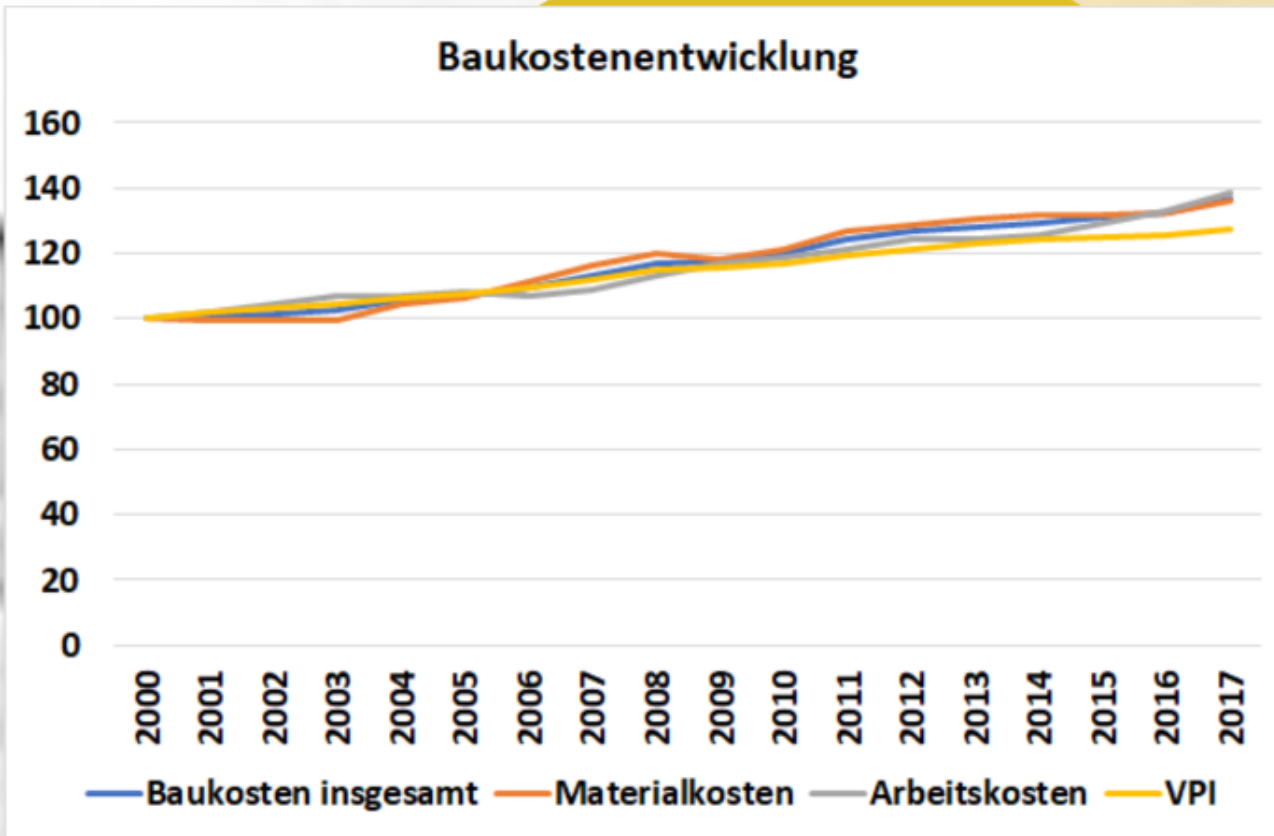


Quelle: JLL, 2019

Tabelle 3-4: Preisübersicht Einzelhandelsflächen 2016

Gebäudeart	Preis	Veränderung seit 2006
EH-Miete 1a-Lage	78,34 Euro/m ²	23,56 %
EH-Miete Nebenlage	14,11 Euro/m ²	13,33 %

Quelle: *bulwiengesa* 2016.

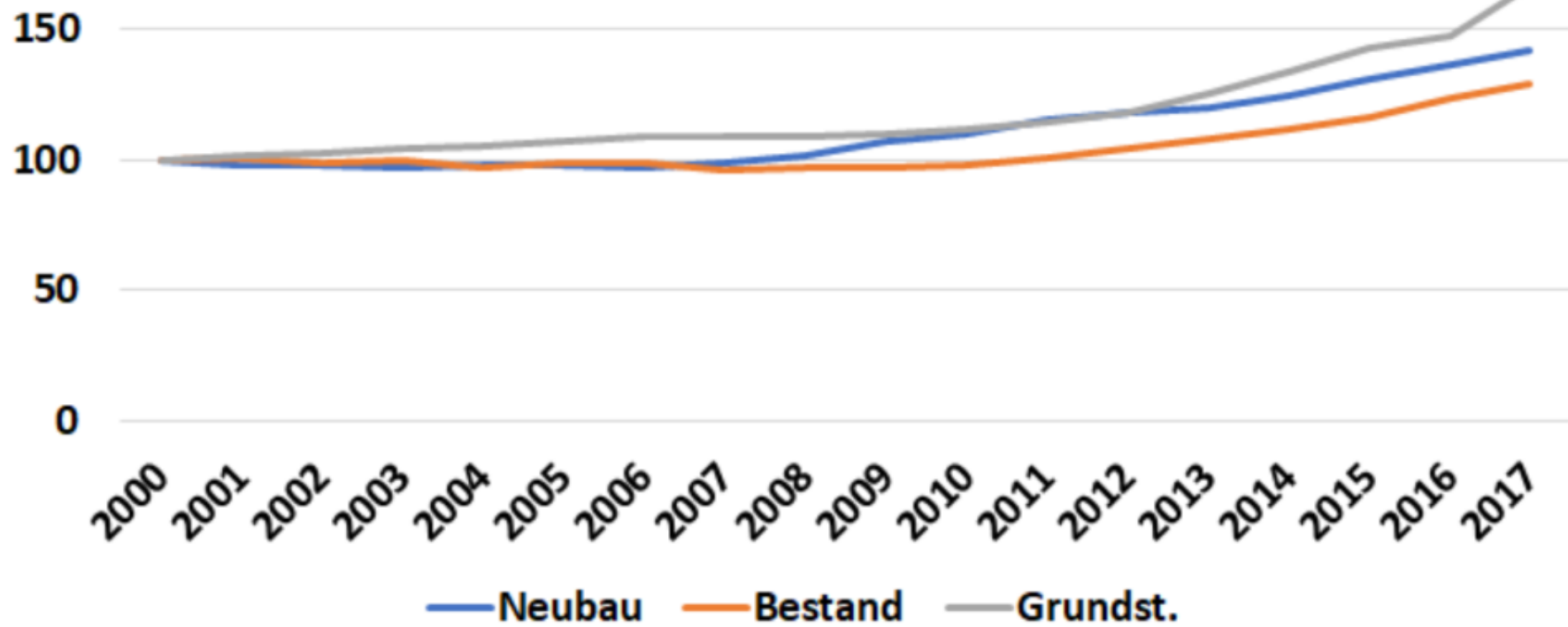


Gewerke

Objekte

Kostenart	Faktor 58/18
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	12,92
Metallbauarbeiten	12,60
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanl. innerh. v.Geb.	12,35
Blitzschutzanlagen	11,84
Klempnerarbeiten	11,86
Verglasungsarbeiten	11,58
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	11,73
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	11,16
Abdichtungsarbeiten	10,66
Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	10,27
Tischlerarbeiten	10,07
Ausbauarbeiten	9,95
Tapezierarbeiten	8,99
Bauleistungen am Bauwerk	8,79
Betonwerksteinarbeiten	8,62
Putz- und Stuckarbeiten	8,59
Zimmer- und Holzbauarbeiten	8,43
Parkett- und Holzpflasterarbeiten	8,08
Mauerarbeiten	8,26
Estricharbeiten	7,93
Naturwerksteinarbeiten	7,58
Rohbauarbeiten	7,73
Fliesen- und Plattenarbeiten	7,16
Betonarbeiten	6,75
Bodenbelagarbeiten	5,08
Erdarbeiten	5,22
Rolladenarbeiten	4,44

Preisentwicklung Häuser





Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin/ver
CRE - Deutsche Immobilien-Akademie iHK

Gesamt-
markt

Status quo
und Utopia

Kaufen
oder
mieten

Immouupdate

Prof. Dr. Marco WÖLFLE
Freiburg, 08.02.2019

DIA

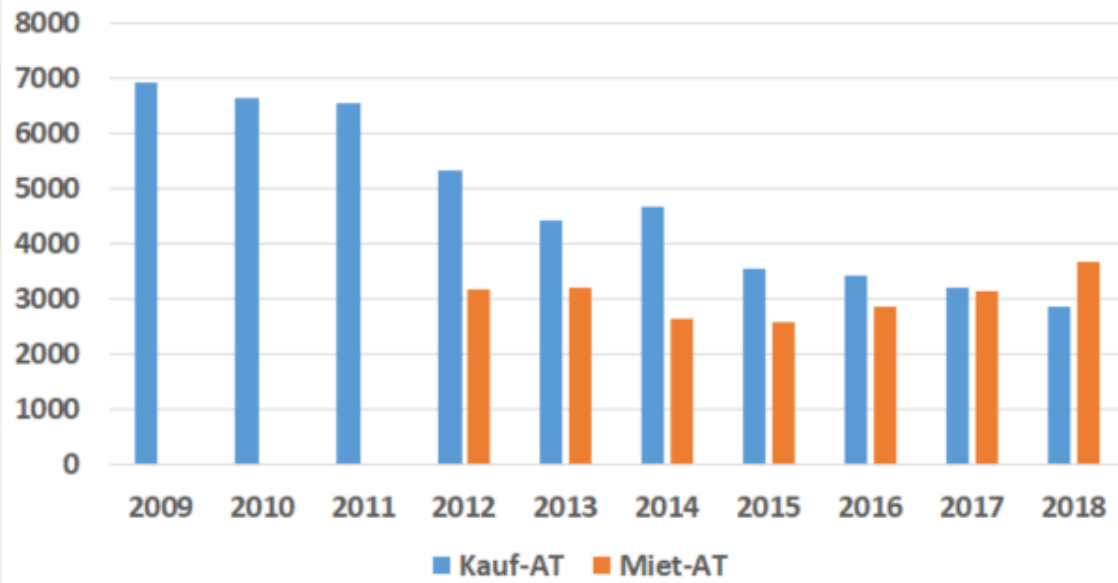
Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH

Digi Tal



Angebotstrend

Angebotszahlen Freiburg



Leitzins

Zinsmarge

Kaufen

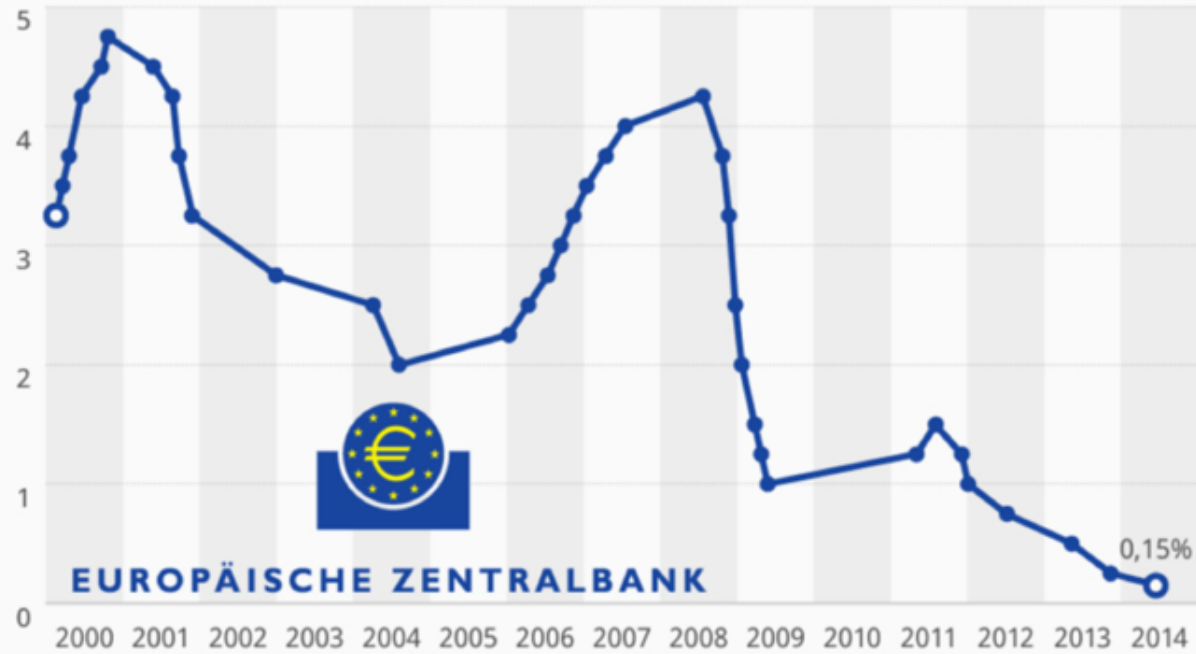
Mieten

Multipller

Portale

Rekordtief: EZB senkt Leitzins auf 0,15%

Entwicklung des Zinssatzes der EZB für das Hauptrefinanzierungsgeschäft (in %)

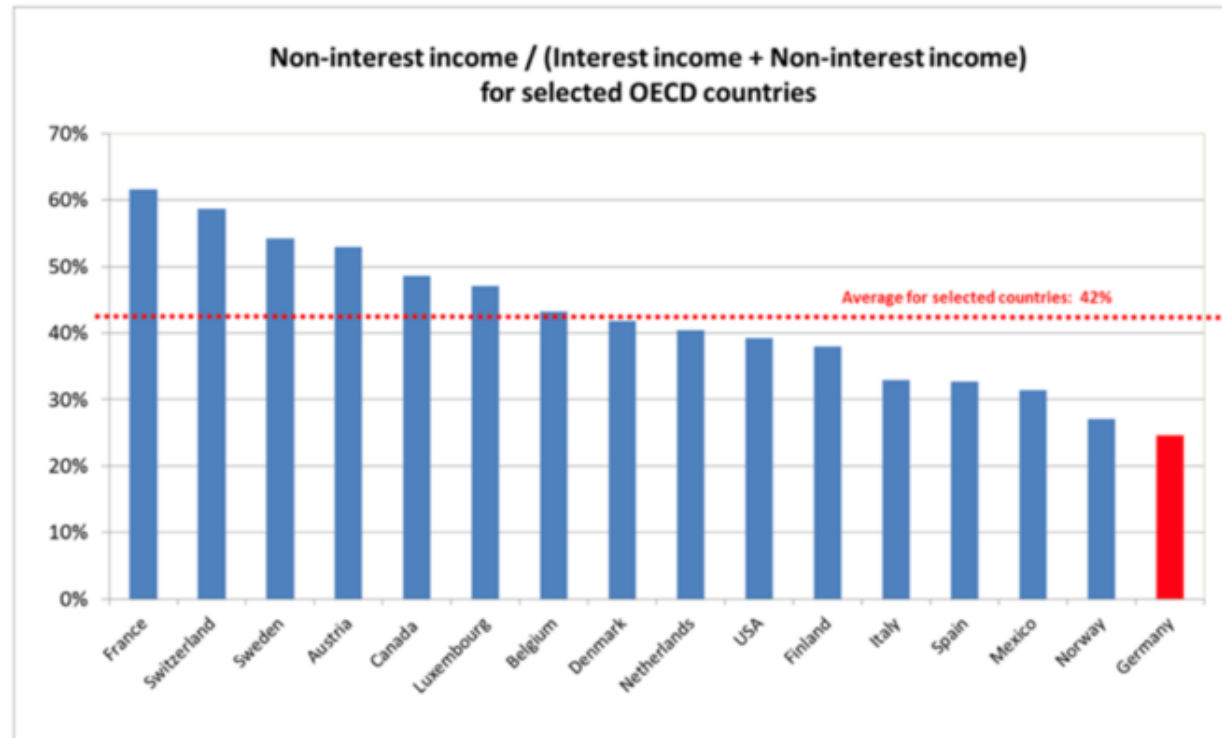



@Statista_com

Quelle: EZB

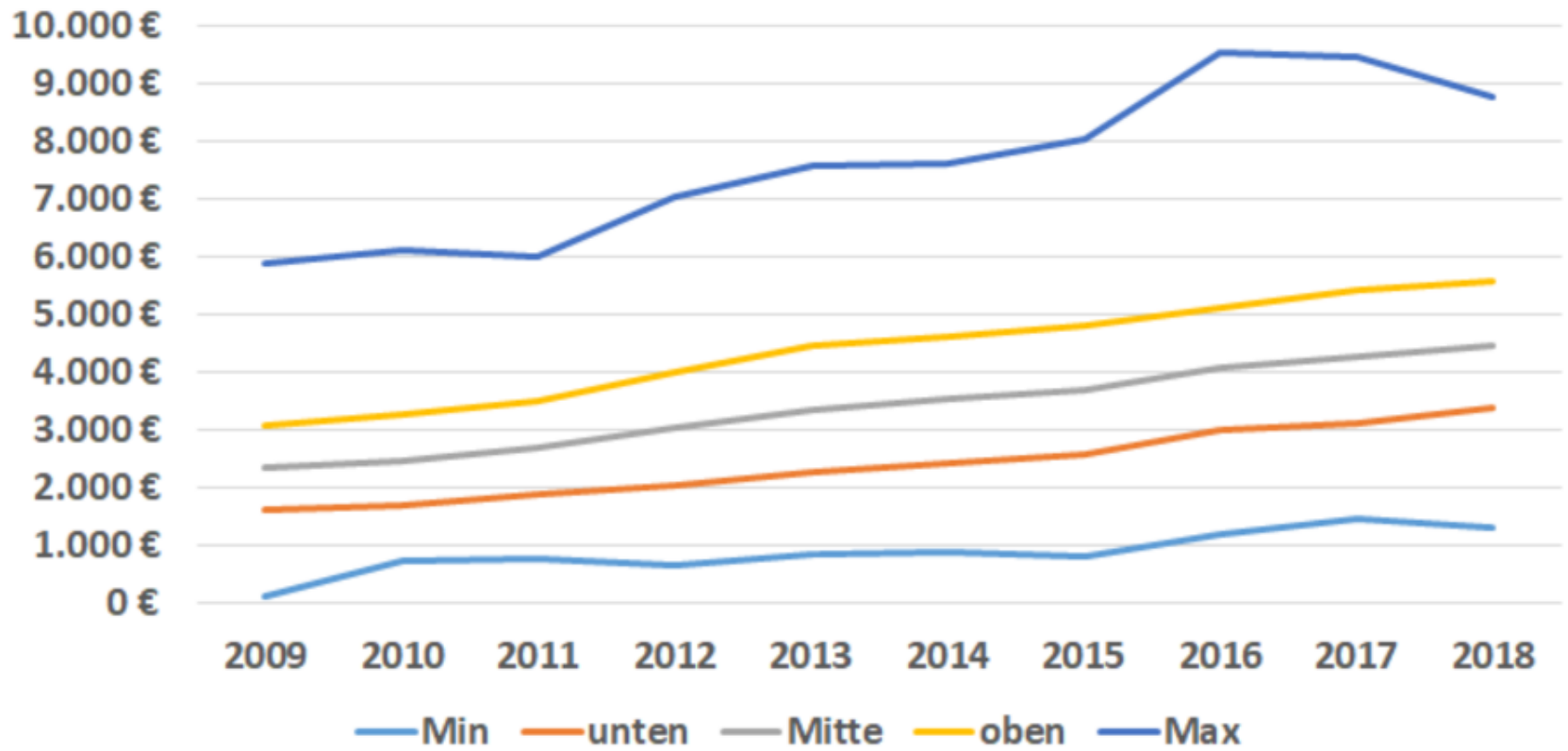
statista 

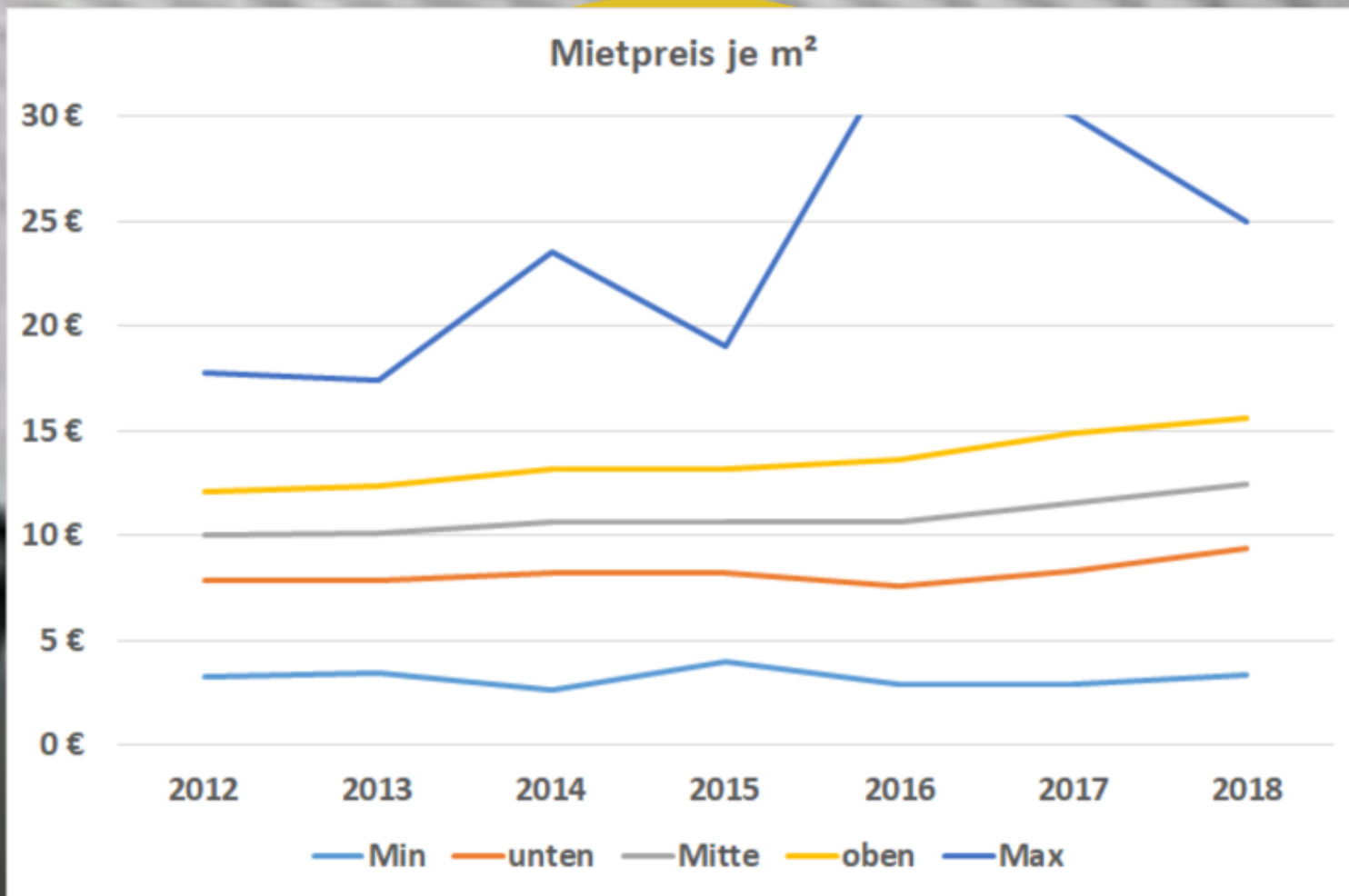
Figure 2. Percentage of non-interest income for selected OECD countries.



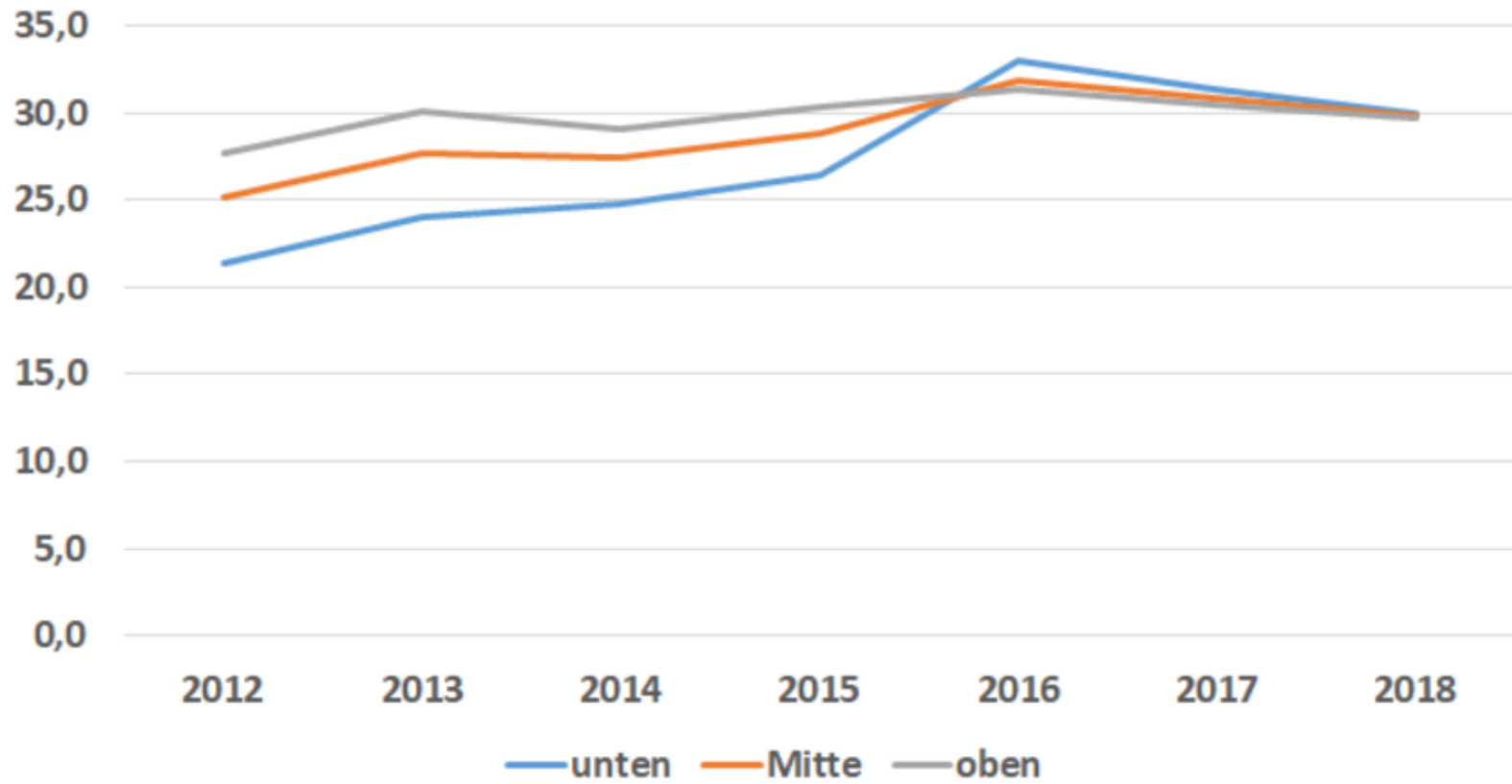
(Source: OECD Bank Profitability Statistics, 1999-2009)

Kaufpreis je m²

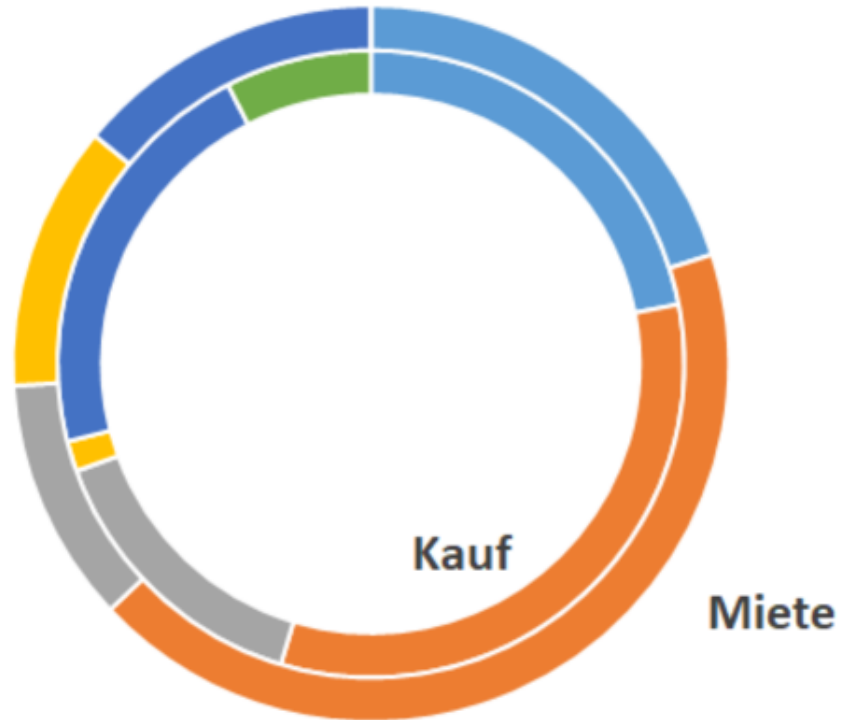




Multiplikatoren nach Preisniveau



Marktanteile Portale



■ Immowelt ■ Immoscout ■ Immonet ■ Ebay ■ Kalaydo ■ Print

Immouupdate

Prof. Dr. Marco WÖLFLE
Freiburg, 08.02.2019

Gesamt-
markt

Status quo
und Utopia

Kaufen
oder
mieten

Digi Tal

DIA

Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH

Ownership Lifecycle?

Mieten

Kaufen

Vermieten

Pendeln?

Mieten ist erschwinglicher?

oder nicht?

Freiburg im Blick

Multiplier

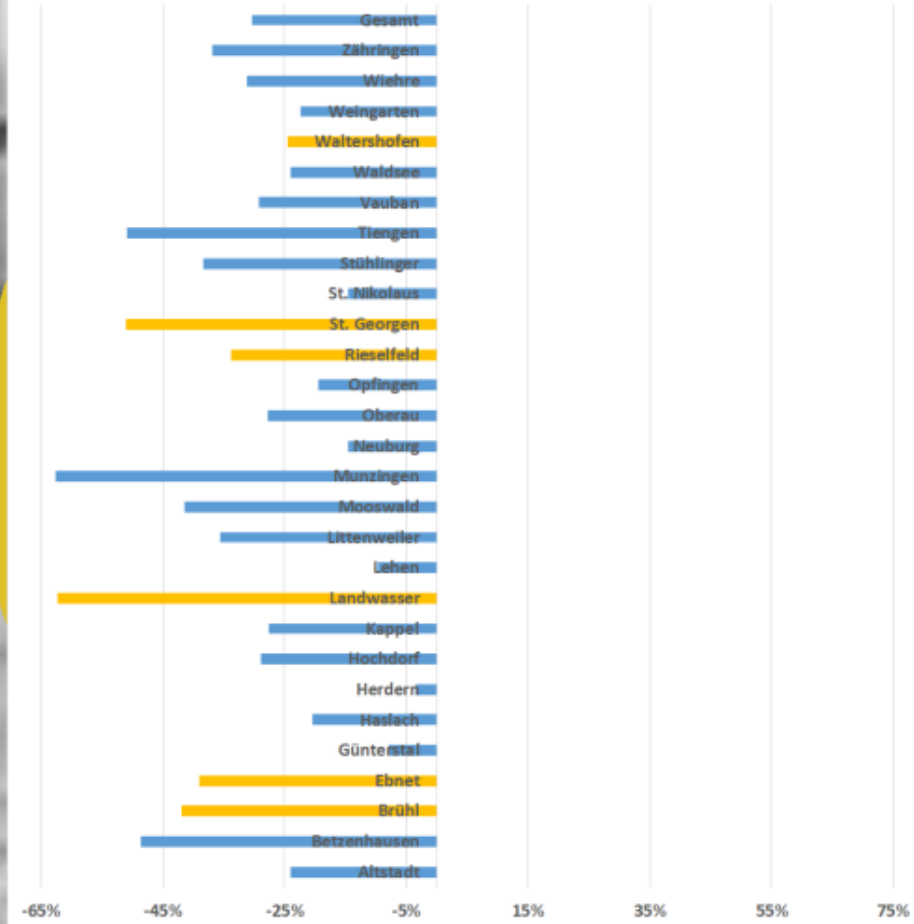
Mieten

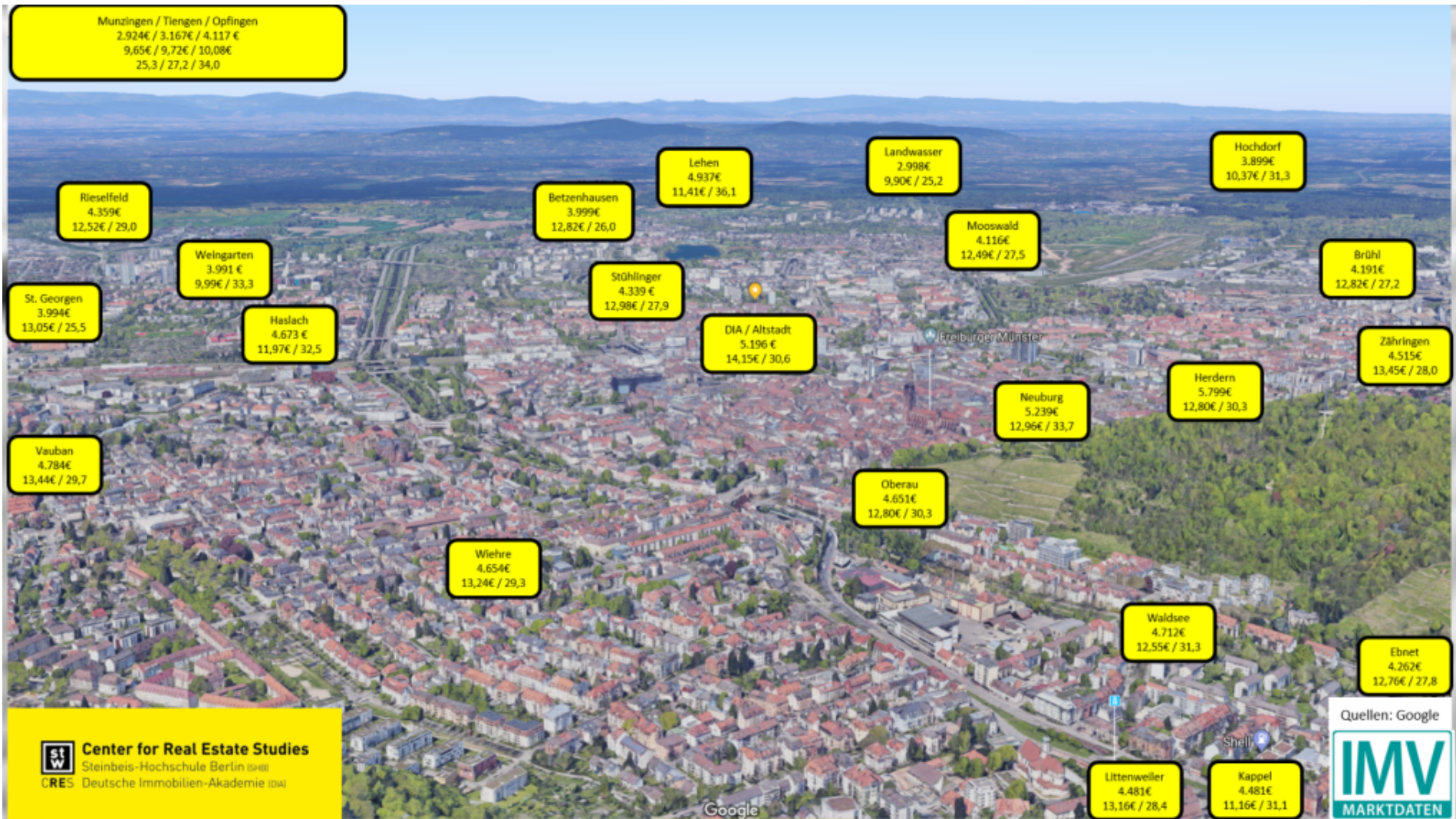
Kaufen

Umland



Vorteil Miete?






Center for Real Estate Studies
 Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
 CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

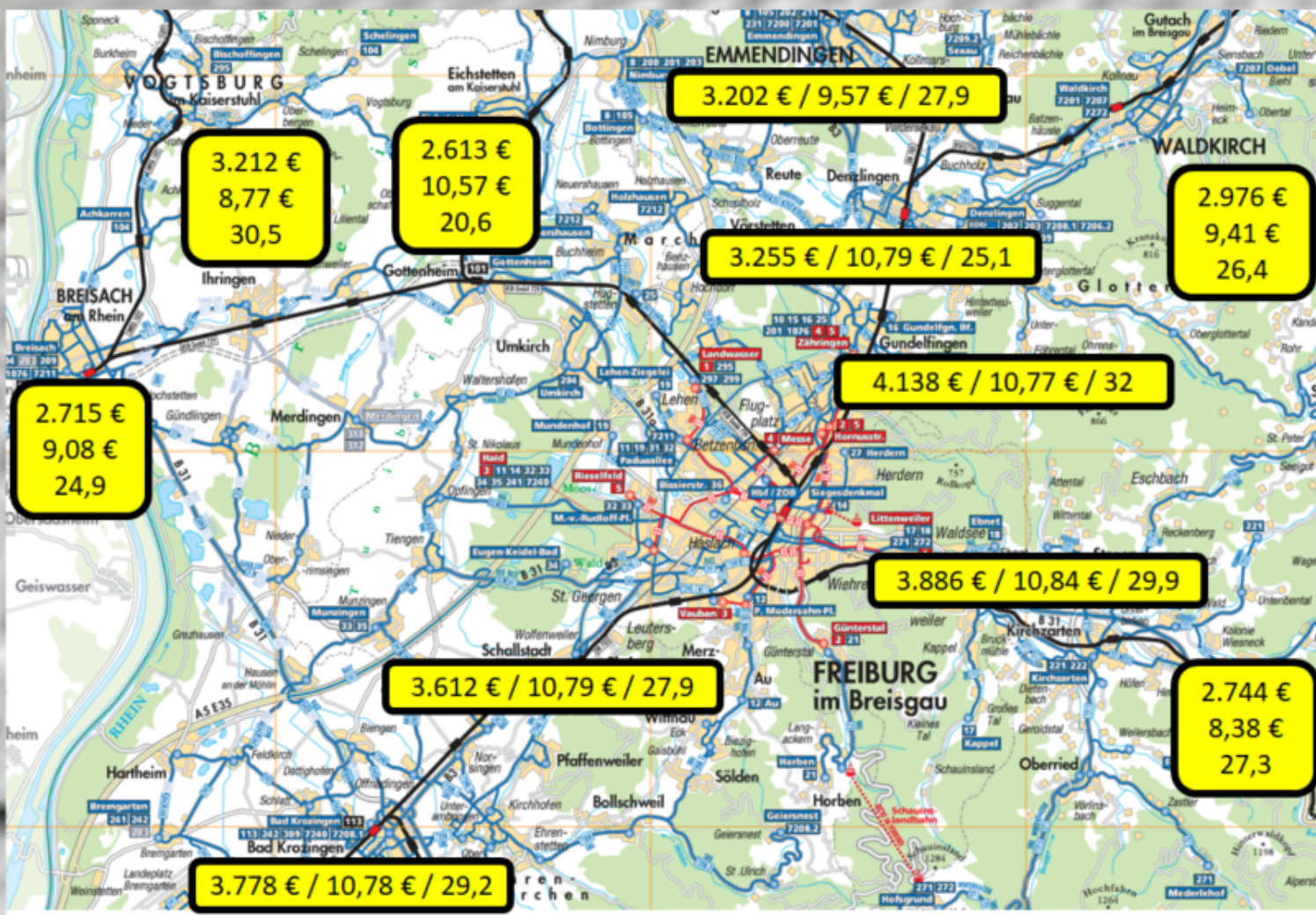
Quellen: Google



Ortsteil	unten	Mitte	oben
Altstadt	30,2	30,6	30,9
Betzenhausen	27,2	26,0	25,2
Brühl	27,0	27,2	27,4
Ebnet	27,0	27,8	28,4
Günterstal	34,5	36,4	37,8
Haslach	36,6	32,5	30,0
Herdern	35,4	37,3	38,5
Hochdorf	30,4	31,3	31,9
Kappel	30,2	31,1	31,8
Landwasser	25,3	25,2	25,1
Lehen	38,5	36,1	34,1
Littenweiler	29,2	28,4	27,8
Mooswald	28,5	27,5	26,8
Munzingen	21,3	25,3	28,2
Neuburg	37,8	33,7	31,3
Oberau	30,8	30,3	29,9
Opfingen	34,8	34,0	33,5
Rieselfeld	28,3	29,0	29,5
St. Georgen	24,1	25,5	26,6
St. Nikolaus	24,9	33,6	38,7
Stühlinger	30,7	27,9	26,2
Tiengen	27,9	27,2	26,7
Vauban	31,6	29,7	28,2
Waldsee	31,5	31,3	31,2
Waltershofen	33,6	32,7	32,0
Weingarten	31,6	33,3	34,5
Wiehre	27,6	29,3	30,4
Zähringen	28,0	28,0	28,0

Ortsteil	unten	Mitte	oben	Anzahl
Altstadt	10,83 €	14,15 €	17,47 €	187
Betzenhausen	10,20 €	12,82 €	15,44 €	139
Brühl	10,15 €	12,82 €	15,49 €	45
Ebnet	10,30 €	12,76 €	15,22 €	31
Günterstal	10,18 €	11,81 €	13,44 €	21
Haslach	9,16 €	11,97 €	14,78 €	158
Herdern	10,24 €	12,96 €	15,68 €	215
Hochdorf	8,10 €	10,37 €	12,64 €	52
Kappel	9,22 €	11,16 €	13,10 €	25
Landwasser	8,27 €	9,90 €	11,53 €	41
Lehen	10,39 €	11,41 €	12,43 €	14
Littenweiler	10,29 €	13,16 €	16,03 €	92
Mooswald	9,36 €	12,49 €	15,62 €	134
Munzingen	8,15 €	9,65 €	11,15 €	36
Neuburg	9,49 €	12,96 €	16,43 €	68
Oberau	10,50 €	12,80 €	15,10 €	82
Opfingen	8,33 €	10,08 €	11,83 €	49
Rieselfeld	10,64 €	12,52 €	14,40 €	145
St. Georgen	11,24 €	13,05 €	14,86 €	142
St. Nikolaus	9,79 €	13,23 €	16,67 €	7
Stühlinger	9,47 €	12,98 €	16,49 €	261
Tiengen	7,18 €	9,72 €	12,26 €	42
Vauban	11,57 €	13,44 €	15,31 €	10
Waldsee	10,16 €	12,55 €	14,94 €	44
Waltershofen	9,26 €	9,97 €	10,68 €	13
Weingarten	8,29 €	9,99 €	11,69 €	82
Wiehre	10,47 €	13,24 €	16,01 €	275
Zähringen	10,78 €	13,45 €	16,12 €	258

Ortsteil	unten	Mitte	oben	Anzahl
Altstadt	3.924 €	5.196 €	6.468 €	84
Betzenhausen	3.324 €	3.999 €	4.674 €	127
Brühl	3.283 €	4.191 €	5.099 €	43
Ebnet	3.343 €	4.262 €	5.181 €	26
Günterstal	4.220 €	5.157 €	6.094 €	39
Haslach	4.027 €	4.673 €	5.319 €	301
Herdern	4.349 €	5.799 €	7.249 €	199
Hochdorf	2.956 €	3.899 €	4.842 €	71
Kappel	3.336 €	4.169 €	5.002 €	41
Landwasser	2.508 €	2.988 €	3.468 €	35
Lehen	4.794 €	4.937 €	5.080 €	26
Littenweiler	3.605 €	4.481 €	5.357 €	85
Mooswald	3.203 €	4.116 €	5.029 €	52
Munzingen	2.081 €	2.924 €	3.767 €	26
Neuburg	4.310 €	5.239 €	6.168 €	51
Oberau	3.883 €	4.651 €	5.419 €	82
Opfingen	3.480 €	4.117 €	4.754 €	54
Rieselfeld	3.617 €	4.359 €	5.101 €	92
St. Georgen	3.250 €	3.994 €	4.738 €	91
St. Nikolaus	2.924 €	5.328 €	7.732 €	4
Stühlinger	3.494 €	4.339 €	5.184 €	128
Tiengen	2.406 €	3.167 €	3.928 €	66
Vauban	4.389 €	4.784 €	5.179 €	4
Waldsee	3.837 €	4.712 €	5.587 €	29
Waltershofen	3.730 €	3.916 €	4.102 €	24
Weingarten	3.140 €	3.991 €	4.842 €	148
Wiehre	3.466 €	4.654 €	5.842 €	218
Zähringen	3.618 €	4.515 €	5.412 €	250



Immouupdate

Prof. Dr. Marco WÖLFLE
Freiburg, 08.02.2019

Gesamt-
markt

Status quo
und Utopia


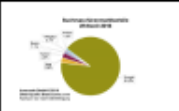

Kaufen
oder
mieten

Digi Tal

 **DIA**

Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH

Raus aus dem Digi Tal

	Technologie	Social Media	Prozess
	BIM	Plattform- ökonomie	3D Druck
	Amazon House	Smart Home	schneller planen
	neue Wett- bewerber	vernetzt arbeiten	Google Building

Immouupdate

Prof. Dr. Marco WÖLFLE
Freiburg, 08.02.2019

Gesamt-
markt

Status quo
und Utopia

Kaufen
oder
mieten

Digi Tal

 **DIA**

Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH