

Der Immobilienmarkt in der Bodenseeregion.

Trends und Entwicklungen.

- **Standort und Marktentwicklung.**

Für die nächsten zehn Jahre wird der Region am westlichen Bodensee ein Bevölkerungswachstum von ca. 8% prognostiziert. Bezogen auf die Haushaltsgrößen wird mit einer Zunahme der Zwei- und Einpersonenhaushalte gerechnet. Die Verknappung des Wohnraums und die sehr große Nachfrage in Konstanz stärkt die Nachfrage in den umliegenden Seegemeinden Radolfzell, Bodman-Ludwigshafen und Überlingen und führt auch hier zu stabilen und steigenden Preisen.

Die Nachfrage von Senioren aus ganz Deutschland, die am Bodensee ihren Ruhestand verbringen möchten, verschärft die Entwicklung noch zusätzlich. Häufig kommen auch seither selbst bewohnte Immobilien nicht zum Verkauf, sondern werden vermietet, da die Erträge im Vergleich zum Kapitalmarkt z.Zt. deutlich höher liegen. Diese Immobilien könnten bei der vorhandenen starken Nachfrage in kurzen Zeiträumen an junge Familien gut verkauft werden. Das aktuelle Zinsniveau und die anhaltende Sachwertdiskussion unterstützen diese Überlegungen der Käufer sowohl als Eigennutzer als auch als Kapitalanleger.

- **Die wohnwirtschaftliche Immobilie als Anlageobjekt.**

Kapitalanleger haben die wohnwirtschaftliche Immobilie als sichere Anlagealternative im Fokus. Sehr große Nachfrage besteht nach Mehrfamilienhäusern, dem klassischen Zins- oder Rentenhaus sowie nach Wohn- und Geschäftshäusern in zentralen Lagen. Auch die Eigentumswohnung in innerstädtischer Lage ist ein überaus beliebtes Anlageziel. Ein wesentlicher Faktor in der Preisfindung ist der energetische Zustand. Bei einer Generalsanierung fallen Kosten oft schon einmal in Höhe von 20 bis 30% des Einstiegspreises an.

- **Wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge.**

Die selbst genutzte Immobilie ist eine der Säulen der privaten Altersvorsorge, denn das mietfreie Wohnen im Alter erweitert, trotz der zu erwartenden Rentenlücke, die finanziellen Spielräume. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die notwendigen Renovierungen bzw. Modernisierungen laufend durchgeführt werden. So wird mit Eintritt in den Ruhestand ein Investitionsstau vermieden. Die Belastung aus Zins und Tilgung entspricht während der Abzahlphase häufig dem Mietniveau vergleichbarer Mietwohnungen.

- **Kurze Entscheidungszeiträume für Käufer.**

Die große Nachfrage und das knappe Angebot erfordern vom Immobilienkäufer häufig schnelle Entscheidungen, insbesondere in den guten und gefragten urbanen Lagen mit guter Infrastruktur. Interessenten mit Finanzierungssicherheit sind durchaus einen Schritt voraus.

- **Die Preissituation bzw. Preisentwicklung.**

Sämtliche Seegemeinden sind für Nachfrager aus ganz Deutschland interessant und gerade hier ist der Immobilienmarkt sehr angespannt. Junge Familien finden nur noch im Außenbereich Möglichkeiten, ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Im vergangenen Jahr sind wir noch davon ausgegangen, dass in der zweiten Jahreshälfte erste Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobilienmarkt erkennbar sein werden. Sowohl darin als auch in der zeitlichen Einschätzung der Pandemie überhaupt haben wir uns getäuscht. Sicherlich war das erste Halbjahr 2020 negativ geprägt, es konnte aber in der zweiten Jahreshälfte ein Ausgleich erzielt werden.

Erfreulicherweise startete das Jahr 2021, wie das Jahr 2020 geendet hat. Der stetige Preisanstieg wurde etwas eingebremst, die starke Nachfrage ist aber ungebrochen und wir sehen optimistisch in die Zukunft!

Das kostet Wohnraum.

	Einfamilienhäuser, frei stehend Kaufpreise in EUR		Eigentumswohnungen Kaufpreise in EUR pro m ² Wohnfläche	
	von - bis		Bestand	Neubau
Singen	500.000	- 1.200.000	2.300 - 3.500	3.800 - 5.500
Halbinsel Höri	800.000	- 1.800.000	4.000 - 6.000	4.000 - 8.000
Konstanz	1.000.000	- 9.000.000	4.000 - 7.000	7.000 - 15.000
Bodman- Ludwigshafen	600.000	- 1.500.000	4.200 - 5.000	4.000 - 7.500
Radolfzell	600.000	- 1.200.000	3.500 - 4.200	4.500 - 9.000
Mettnau	700.000	- 2.500.000	4.000 - 7.000	4.500 - 10.000
Überlingen	700.000	- 3.000.000	4.000 - 9.000	7.000 - 15.000

Quelle: Erhebung der BW-Bank Immobilienvermittlung, Stand 06/2021

Die genannten Werte sind u. a. abhängig von der Lage, dem Zustand und der Beziehbarkeit der Immobilie. Zur Festlegung des Angebotspreises führen wir gerne eine individuelle Einschätzung Ihrer Immobilie für Sie durch.

Sie haben Interesse an einer Immobilie?
Unser attraktives Immobilienangebot finden Sie im Internet:
www.bw-bank.de/immobilien

Oder möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?
Dann vereinbaren Sie einen **kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin** mit uns.



Ihr Ansprechpartner:
Michael Knoblauch
Telefon 07731 8203-286
E-Mail michael.a.knoblauch@immobilienvermittlung-bw.de