METZGER & RICHTER IMMOBILIEN-REPORT

FRIEDRICHSHAFEN MARKTBERICHT





METZGER & RICHTER

Experten, wenn es um Ihre Immobilie geht!



Inhaltsverzeichnis

- 2 | Vorwort
- 3 | Der Standort Friedrichshafen
- 5 | Die Immobilienblase
- 9 | Angebotspreise in Friedrichshafen
- 13 | Das sind wir
- 15 | Unsere Leistungen
- 16 | Unsere Standorte
- 18 | Referenzen

Impressum

METZGER & RICHTER Immobilien GmbH & Co. KG Karlstraße 5 88045 Friedrichshafen

(07541) 93 62 18 0

info@metzger-richter.de www.metzger-richter.de





LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Zahlen und Fakten, übersichtlich und allgemein verständlich präsentiert. Mit dem Marktbericht 2022 veröffentlicht METZGER & RICHTER Informationen rund um das Thema Wohnimmobilien in Friedrichshafen.

Der vorliegende Report verkörpert eine **umfassende und aktuelle Marktexpertise**. Er liefert Daten in Bezug auf Angebotspreise und Angebotszahlen.

Diese geben Auskunft darüber, wie sich der Immobilienmarkt am Standort entwickelt hat. Für Verkäufer und Vermieter werden wesentliche Indikatoren im Hinblick auf eine Verkaufs- und Mietpreisgestaltung sichtbar dargestellt.

Transparenz, Kompetenz und persönlicher Service sind fester Bestandteil der Unternehmensphilosophie von METZGER & RICHTER.

Gerne werden wir für Sie im Stadt- und Landgebiet der Region Bodensee - Oberschwaben tätig.

Wir freuen uns, wenn METZGER & RICHTER Sie bei der Vermittlung oder Bewertung Ihrer Immobilie unterstützen darf.

Freundliche Grüße

Selina Metzger, Alexander Richter und das gesamte Team



DER Standort

Die Stadt Friedrichshafen mit ca. 61.000 Einwohnern liegt am nördlichen Ufer des Bodensees und stellt ein wichtiges Wirtschaftszentrum im südlichen Baden-Württemberg dar.

Die Teilorte der Stadt sind Ailingen / Berg, Ettenkirch, Kluftern und Raderach. Mit über 7.900 Einwohnern ist Ailingen hierbei die größte Ortschaft von Friedrichshafen am Bodensee.

Gegründet wurde die heutige Universitätsstadt im Jahr 1811. Sie entstand aus der ehemaligen Reichsstadt Buchhorn sowie dem Dorf und Kloster Hofen.

Heute ist das ehemalige Benediktinerkloster am Bodensee auch als "Friedrichshafener Schloss" bekannt.

Die Stadt entwickelte sich schon zu Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem wichtigen Industriestandort. Bereits am 1. Juni 1850 wurde die wichtige Eisenbahnstrecke von Heilbronn nach Friedrichshafen eingeweiht. 19 Jahre später transportierten die Eisenbahnfähren schon Güter von der Stadt ins gegenüberliegende Romanshorn in der Schweiz.

Seinen wirtschaftlichen Aufstieg verdankt die Stadt der Luftfahrt und Graf Ferdinand von Zeppelin. Er verlagerte die Produktion seiner Starrluftschiffe Ende des 19. Jahrhunderts nach Friedrichshafen. Das erste dort produzierte Modell stieg am 2. Juli 1900 in die Lüfte. Im Jahr 1909 übersiedelte Wilhelm Maybach auf Wunsch von Graf Ferdinand von Zeppelin mit seiner Luftfahrzeug-Motorenbau GmbH ebenfalls an Bodensee. Max Maag mit seiner Zahnradfabrik war ab 1915 ein wichtiger Zulieferer für den Zeppelin-Bau. Bis zur Hindenburg-Katastrophe im Jahr 1936 wurden weiter Luftschiffe gebaut.

Nach dem letzten Weltkrieg blieb die Stadt ein wichtiger Industriestandort.

Die ZF Friedrichshafen AG und Rolls-Royce Power Systems sind u. a. große Arbeitgeber in der Region.

Darüber hinaus hat sich Friedrichshafen auch als Messestandort einen Namen gemacht. Die Neue Messe gilt als die modernste und größte in ganz Baden-Württemberg.

Im Jahr 2003 wurde die Zeppelin-Universität gegründet. Die Bildungseinrichtung sieht sich selbst als "Universität zwischen Wirtschaft, Kultur und Politik". Studierende können Studiengänge in den Bereichen Wirtschaftswissenschaften, Soziologie, Ökonomie, Kommunikations- und Kulturwissenschaften sowie Politik- und Verwaltungswissenschaften belegen.

Zudem befindet sich am Bodensee noch die Fakultät Technik der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Ravensburg.

Auch der Tourismus ist für Friedrichshafen ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Für Gäste hat die Stadt einiges an Sehenswürdigkeiten und Ausflugsmöglichkeiten zu bieten.

Ein tolles Erlebnis ist zum Beispiel der Flug mit einem Zeppelin über den größten See Deutschlands. Auch kulturell hat Friedrichshafen einiges zu bieten. Ein Besuch des Zeppelin- und des Dornier-Museums gehören bei einem Besuch der Stadt auf jeden Fall dazu.

Die einladende Lebensart der Bewohner von Friedrichshafen und auch das kulinarische Angebot der Stadt lassen Besucher Jahr für Jahr immer wieder kommen.



DIE IMMOBILIENBLASE

Grundlegendes zum Thema: Die Immobilienblase ist eine spezielle Form der Spekulationsblase. Im Grunde entsteht sie durch Immobilienpreise, die im Verhältnis zur Miete stärker steigen.

Unter gewissen Umständen kann diese Blase auch "platzen". Das Resultat ist entweder eine internationale, regionale oder nutzungsspezifische Krise (z.B. Büroimmobilien).

In der Vergangenheit haben sich zwei Arten der Immobilienblase herauskristallisiert:

Fiskalinduzierte Immobilienblase (z.B. Deutschland 1990, Wiedervereinigung) - Wird vor allem durch staatliche Eingriffe wie etwa durch Steuern oder andere Reglementierungen verursacht.

Kreditinduzierte Immobilienblase - Leichtfertige Vergabe von Krediten mit unzureichender Bonitätsprüfung (z.B. USA 2008).

Bedingt durch niedrige Zinsen (billiges Geld) und fehlende alternative und attraktive Anlagemöglichkeiten steigt die Nachfrage nach Immobilien. Da das Angebot nicht im gleichen Maße wächst, entsteht ein Nachfrageüberhang - steigende Preise sind die Folge.

Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Nachfrageüberhangs nicht unmittelbar als Alarmsignal einzustufen. In einer gesunden Marktwirtschaft schafft es der Markt selbst sich von diesem Zustand zu erholen und pendelt sich langsam aber sicher auf dem Niveau des Gleichgewichtspreises ein.

Gefährlich wird es aber immer dann, wenn eben dieses Einpendeln des Gleichgewichtspreises anhaltend nicht in Aussicht gestellt werden kann. Kaufpreise, die sich immer weiter vom tatsächlichen Sachwert entkoppeln, sind die Folge und lassen ausreichend Raum für Spekulation (Kapitalanleger / Investoren).





Um nun die Frage einer aktuellen Immobilienblase beantworten zu können, lohnt es sich den Ursprung der seit 2008 ungebrochen steigenden Preise zu erörtern:

Während der DAX infolge der globalen **Finanzkrise 2008** in den Keller rauschte, waren die Immobilienpreise in Deutschland mit kleinen Korrekturen vergleichsweise stabil. Ein Umstand, der unter anderem unseren deutlich strengeren Kreditvergaberegelungen für Baufinanzierungen zu verdanken ist. Die Folge der Finanzkrise 2008 war ein breites Misstrauen gegenüber volatiler Anlageformen. Dieser Umstand und attraktive Zinsen für Baufinanzierungen schafften Attraktivität für die Immobilie als Anlage in Deutschland.

Kleiner Exkurs

Entgegen unserer strengen Kreditvergaberegelungen wurde in Amerika unter Einsatz von wenig oder gar keinem Eigenkapital nahezu jeder finanziert. Für Immobilienkredite, deren Kreditnehmer nicht einmal einen Job hatten, gab es sogar einen Namen: "Ninja-Kredite (No income, No job, No asset)".

In Deutschland hingegen wurde wegen steigender Risiken (pot. Erhöhung Leitzins, hohe Immobilienpreise, Inflation) von der Finanzaufsicht BaFin jüngst der antizyklische Kapitalpuffer von 0 auf 0,75 % erhöht. Einfach gesprochen bedeutet das, dass die Bank verpflichtet wird mehr Eigenkapital zu halten. Dieser Umstand hat wiederum zur Folge, dass die Eigenkapitalquote und der Baufinanzierungszins gegenüber dem zu Finanzierenden steigen.

Aus Sorge um eine drohende Deflation senkt die EZB den **Leitzins** im Jahre **2016** zum ersten Mal auf 0%. Weiter sinkende Baufinanzierungskonditionen kurbeln den "run" auf die Anlageklasse Immobilie an.

Trotz oder gerade wegen der **Corona Pandemie** im Jahre **2020** wurde dieser Umstand sogar noch einmal merklich befeuert. Durch Homeoffice und wenig Ausgang schätzen die Menschen ihr Zuhause mehr denn je.

Durch den derzeitigen **Ukraine Krieg im Jahre 2022** zeichnet sich zusätzlich eine deutliche Steigerung der Inflation ab. Zu guter Letzt treibt auch dieser Umstand die Flucht in Sachwerte wie Immobilien voran.

Aus diesem Rückblick lässt sich ableiten, dass die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland entgegen der damaligen künstlich aufgeblasenen Immobilienblase in Amerika (2008) "echt und fundamental" ist.

Haben wir nun eine Immobilienblase und wenn ja, wann platzt diese?





Mit Blick auf unsere Metropolregionen wie z.B. München oder Frankfurt hat man bei tatsächlichen Immobilientransaktionen mit einer Rendite unter 2% allen Grund ins Grübeln zu kommen.

Mit diesen zu erwartenden Renditen lässt sich faktisch lange kein Geld verdienen, sodass man an dieser Stelle ganz klar Spekulation auf weiter steigende Preise unterstellen darf / muss.

Vor dem Hintergrund verkomplizierter und bürokratischer Hürden für Baugenehmigungen, flächendeckende Auslastung der Baubetriebe, steigende Baukosten und dem daraus resultierend anhaltenden Nachfrageüberhang, sollen diese Spekulanten unserer Meinung nach recht behalten.

Die Preise werden nicht im gleichen Maße wie die letzen Jahre steigen. Den Grund hierfür sehen wir in den steigenden Baufinanzierungszinsen und dem erforderlichen Mehr an Eigenkapital.

Trotz alledem muss man ganz klar sagen, dass eine exakte Aussage der sowohl kurz- als auch mittelfristigen Immobilienmarktentwicklung aufgrund der aktuell turbulenten Marktgeschehnisse wohl niemand verlässlich zu treffen vermag.

Unser Rat für all diejenigen, die trotz oder gerade wegen der gegebenen Konditionen (Stichwort Inflation) den Erwerb von Immobilien in Erwägung ziehen.

Das Risiko einer Marktkorrektur ist aufgrund aktueller und obendrein unberechenbarer Ereignisse real.

Trotzdem ist und bleibt die Immobilie eine hervorragende Anlageform. Denken Sie langfristig, eignen Sie sich ausreichend Wissen rund um die Immobilie an und verzichten Sie bei der Immobiliensuche aufgrund zu wenig Durchhaltevermögen nicht auf ausreichend Risikopuffer!

METZGER & RICHTER IHRE MAKLER UND SACHVERSTÄNDIGE

IN FRIEDRICHSHAFEN, TETTNANG UND RAVENSBURG

Selina Metzger & Alexander Richter



BESTANDSWOHNUNGEN

(bis Baujahr 31.12.2018)

Wohnfläche in m²	Anzahl Angebote 2021	Preisspanne €/m² 2021	Ø-Preis €/m² 2021	Anzahl Angebote 2020	Ø-Preis €/m² 2020
20-42	20	3.000-5.700	4.400	14	3.700
43-50	8	2.000-6.400	4.000	15	4.000
51-70	68	2.500-7.300	4.300	77	3.500
71-100	94	2.500-6.600	4.300	90	3.800
101-120	25	3.200-7.300	4.400	34	3.800
121-140	4	3.200-4.800	4.000	5	4.700
über 140	7	4.500-10.400	5.400	12	4.000
Gesamt	226		4.400	247	3.929

NEUBAUWOHNUNGEN

(ab Baujahr 01.01.2019)

Wohnfläche (m²)	Angebotsjahr	Anzahl	Preisspanne €/m²	Ø-Preis €/m²
20-50	2019 2020 2021	31 14 -	4.000-5.500 3.300-8.900	4.700 5.900
51-70	2019	24	3.700-7.300	4.800
	2020	17	4.400-6.900	5.100
	2021	10	5.200-7.300	5.900
71-100	2019	39	3.500-7.000	4.500
	2020	21	4.000-5.300	4.700
	2021	27	4.600-8.000	6.000
über 100	2019	35	3.400-9.300	5.100
	2020	32	3.900-8.400	5.000
	2021	25	3.800-8.000	5.600

Quelle: METZGER & RICHTER Research 2022, Zahlen gerundet

Wichtiger Hinweis:

Ausgewertet wurden alle Objekte, die auf Internetportalen und in Printmedien angeboten wurden. Objekte, die direkt verkauft und nicht öffentlich beworben wurden, konnten für die Auswertung nicht berücksichtigt werden. Bei den Zahlen handelt es sich ausschließlich um Angebots- und keine tatsächlichen Verkaufspreise. Die angegebenen Preisspannen stellen lediglich Richtwerte dar. Um den genauen Marktwert einer Immobilie zu ermitteln, ist es unbedingt notwendig alle Faktoren, wie z.B. Lage, Ausrichtung, Zustand etc. zu beurteilen.

ANGEBOTSPREISE

KAUF

Friedrichshafen 01.01.2020 bis 31.12.2021

		••
DECTA	$I \cap I$	IAUSER
RENIA	$\prime\prime$	IALINER

(bis Baujahr 31.12.2018)

	Ø - m² GrstFläche	Ø - m² Wohnfläche	Anzahl Angebote 2021	Ø-Preis 2021	Anzahl Angebote 2020	Ø-Preis 2020
EFH/ZFH	780	220	27	1.027.000	29	838.000
DHH/RH	285	125	25	622.000	35	497.000
Gesamt			52	824.500	64	667.500





BESTANDSWOHNUNGEN

(bis Baujahr 31.12.2018)

Wohnfläche in m²	Anzahl Angebote 2021	Preisspanne €/m² 2021	Ø-Preis €/m² 2021	Anzahl Angebote 2020	Ø-Preis €/m² 2020
20-42	37	7,50-21,70	14,10	36	13,60
43-50	27	7,90-15,60	11,60	32	12,00
51-70	116	6,50-16,90	11,10	85	11,20
71-100	134	4,80-18,50	10,90	94	9,90
101-120	31	6,80-15,60	10,40	27	9,80
121-140	8	9,10-12,00	10,40	16	10,00
über 140	5	3,40-12,50	7,60	6	7,90
Gesamt	358		10,87	296	10,63

NEUBAUWOHNUNGEN

Wohnfläche (m²)	Angebotsjahr	Anzahl	Preisspanne €/m²	Ø-Preis €/m²
20-50	2019	37	4,00-20,00	13,30
	2020	15	9,20-19,00	12,80
	2021	24	11,10-19,80	15,10
51-70	2019	18	6,10-14,10	11,00
	2020	22	7,80-17,80	12,30
	2021	42	9,30-19,30	15,10
71-100	2019	47	7,40-16,20	11,50
	2020	43	7,90-16,90	12,10
	2021	51	7,80-16,80	13,10
über 100	2019	24	7,40-14,90	11,00
	2020	13	7,60-17,00	12,10
	2021	21	10,50-15,10	12,80

Quelle: METZGER & RICHTER Research 2022, Zahlen gerundet

Wichtiger Hinweis:

ADie Auswertungen basieren auf der Marktbeobachtung von der METZGER & RICHTER Immobilien GmbH & Co. KG und den Mietpreisen, die in Internetportalen und Printmedien bei Mietangeboten ausgewiesen wurden. Über die tatsächliche Realisierung dieser Angebotsmieten können wir keine seriöe Auskunft treffen.

ANGEBOTSPREISE

MIETE

Friedrichshafen 01.01.2020 bis 31.12.2021

BESTANDSWOHNHÄUSER

(bis Baujahr 31.12.2018)

	Ø - m² GrstFläche	Ø - m² Wohnfläche	Anzahl Angebote 2021	Ø-Preis €/m² 2021	Anzahl Angebote 2020	Ø-Preis €/m² 2020
EFH/ZFH	540	165	4	9,30	5	8,90
DHH/RH	265	130	6	11,90	7	10,30
Gesamt			10	10,60	12	9,60





SELINA METZGER GESCHÄFTSFÜHRERIN

Diplom-Sachverständige (DIA) Bachelor of Arts (Focused on Real Estate) Diplom Immobilienwirt (DIA) Ausbilder-Eignungsprüfung (IHK)

ALEXANDER RICHTERGESCHÄFTSFÜHRER

Certified Real Estate Asset Manager (DIA) Immobilienverwalter (IHK) Sachverständiger D1 (DEKRA) Ausbilder-Eignungsprüfung (IHK) Foto- / Videograf





PATRICK FANDRE IMMOBILIENMAKLER

Fachwirt (IHK) Ausbilder-Eignungsprüfung (IHK)



SOPHIE RICHTER ASSISTENZ

Immobilienverwalterin (IHK)

VICTORIA HORNSTEIN DUALE STUDENTIN

Stud. Bachelor of Arts in Real Estate





MARKUS REHKUGLER PROJEKTENTWICKLUNG

Diplom Finanzwirt Diplom-Sachverständiger (DIA) Coach bei Immocation

UNSERE LEISTUNGENAUF EINEN BLICK

VERMITTLUNG

Ganz gleich ob **Verkauf oder Vermietung** - METZGER & RICHTER ist Vorreiter auf dem Fachgebiet der Immobilienpräsentation und versteht es Ihre Immobilie entsprechend der jeweiligen Zielgruppe in Szene zu setzen!

BEWERTUNG

Als **zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung** stehen wir Ihnen neben der "einfachen" Immobilienbewertung ebenfalls für den Zweck der Erstellung rechtsgültiger Verkehrswert - Gutachten zur Verfügung.

BERATUNG

Sie haben **Fragen** rund um die Themen **Immobilienverkauf und Immobilienbewertung** oder wollen Ihre Immobilie privat verkaufen und in Teilbereichen des Immobilienvertriebs nicht auf die Erfahrung eines Experten verzichten? Gerne helfen wir Ihnen weiter.



Sehr freundlich und immer hilfsbereit. Ich würde METZGER & RICHTER sehr gerne weiter empfehlen.



Die Aufmachung war einfach gigantisch. Wir würden METZGER & RICHTER auf jeden Fall weiter empfehlen.



Ich freue mich schon auf die nächste Zusammenarbeit!! Das ganze Team strahlt mit seiner modernen und sehr fachlichen Art! Kann ich zu 100% weiterempfehlen!





Karlstraße 5 88045 Friedrichshafen (07541) 936218 0 Bärenplatz 5 88069 Tettnang (07542) 987439 0 Untere Breite Straße 41 88212 Ravensburg (0751) 7687912 0 METZGER & RICHTER

Experten, wenn es um Ihre Immobilie geht!





FN / JETTENHAUSEN



IMMENSTAAD



BERMATINGEN



FN / AILINGEN



FN STADT



FN / FISCHBACH



MECKENBEUREN



RAVENSBURG



RAVENSBURG

REFERENZEN

Exemplarisch stellen wir Ihnen hier ein paar Objekte vor, die wir kürzlich erfolgreich vermittelt haben.

Sie wünschen weitere Informationen oder zusätzliche Referenzen? Rufen Sie uns an - wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.

TELEFON: 07541 - 9362180

