



Marktinformationen Wohnimmobilien Freiburg 2010



ENGEL & VÖLKERS®

Der Standort

Die Breisgauemetropole Freiburg gehört dank ihrer geographischen Lage zu den beliebtesten Städten Deutschlands. Neben der attraktiven landschaftlichen Einbettung zwischen dem Rheintal und den Ausläufern des Schwarzwalds genießt die Stadt mit das beste Wetter in Deutschland und durch die Lage im Dreiländereck von Deutschland, Frankreich und der Schweiz interessante kulturelle Einflüsse und eine hohe Internationalität.

Das Herz der Stadt bildet die berühmte Universität mit heute gut 30.000 Studenten. Das regionale Wirtschaftszentrum Freiburg wird auch insgesamt durch den Dienstleistungssektor und den öffentlichen Dienst geprägt. Größter Arbeitgeber der Stadt ist die Universität mit dem Universitätsklinikum, gefolgt von zahlreichen Landes- und untergeordneten Behörden. Durch die Nähe zur Universität haben sich namhafte Unternehmen aus den Bereichen Solartechnik, Informations- und Medientechnologie sowie Medizintechnik und Biotechnologie hier angesiedelt.

Die hohe Attraktivität der Stadt belegt auch das Bevölkerungswachstum. In den letzten 30 Jahren ist die Zahl der Einwohner um rund 40.000 auf über 215.000 gestiegen – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Entwicklung insbesondere des Wohnimmobilienmarktes von Freiburg.

Marktentwicklung

Die hohe Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien kann in Freiburg noch immer schwer gedeckt werden. Dies gilt vor allem für hochwertige Wohnimmobilien, wie Villen, attraktive Eigentumswohnungen oder Stadthäuser. Kommen hochwertige Wohnimmobilien auf den Markt, werden hohe Kaufpreise erzielt. Ungebremst ist das Interesse an den begehrtesten Lagen Freiburgs wie Herdern, Wiehre, Zähringen und dem Lorettoberg. Dabei prüfen Interessenten die angebotenen Objekte gleichwohl genauer und länger auf Preiswürdigkeit und Befriedigung der eigenen Bedürfnisse als noch vor einigen Jahren.

Einen hohen Wertzuwachs verzeichnet das im Osten der Stadt liegende Dreisamtal vor allem durch die Verlagerung der Hauptverkehrsachse. Ebenso ist eine vermehrte Nachfrage an Objekten auf der Sonnenseite von Freiburg Günterstal zu verzeichnen.

In den mittleren Preislagen hat die Stadt Freiburg in den vergangenen Jahren neue Wohngebiete im Westen der Stadt erschlossen und mehrere sehr große Neubauprojekte initiiert und unterstützt. Dies konnte in diesem Marktsegment die stark anziehende Preis-

entwicklung dämpfen. Ein Spezialmarkt bilden sehr große Anwesen. Diese benötigen heute neue Nutzungskonzepte, um erfolgreich vermarktet zu werden, gelegentlich auch die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten. Grund ist, dass Wirtschaftlichkeit und Funktionalität mehr denn je im Vordergrund stehen.

Die Wohnungsmieten sind angesichts der wachsenden Stadt und der damit verbundenen anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in allen Lagen Freiburgs stabil geblieben. Mit steigenden Mieten ist zu rechnen, da die Wohnungsangebote nach wie vor nicht den gesamten Bedarf decken.

Die begehrtesten Lagen

Als begehrteste Lage ist unbestritten natürlich zunächst die Innenstadt zu nennen. Hier sind vor allem die attraktiven Stadthäuser mit Geschichte oder die großen Wohnungen in malerischen Hinterhöfen und an den typischen "Freiburger Bächle" und last but not least ganz oben das Penthouse mit Blick über die ganze Stadt, sehr begehrt.

Im Stadtteil Herdern sind vor allem die Lagen mit ihren großen herrschaftlichen Villen und dem freien Blick über die Stadt sehr beliebt. Ebenfalls nach wie vor hoch interessant ist das Musikerviertel, das besonders geprägt ist von der klassischen Einfamilienhausbebauung mit schönen Gärten in ruhiger, stadtnaher Lage. Nicht zu vergessen die Wohnlagen im Bereich der Mozartstraße, der Starken- und Tivolistraße, welche sehr stadtnah sind.

Auch der Lorettoberg und die Wiehre mit ihrer exklusiven Bebauung und dem geschäftigen Flair genießen ein ungebrochenes Interesse. Die Straßen Steinhalde, Am Galgenberg und Scheibenberg des Stadtteiles Ebnet haben durch die Verkehrsberuhigung bereits einen ersten Aufschwung erlebt und sind bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien mit in die ersten Ränge vorgedrungen.

Ausblick

In den letzten Monaten war die Nachfrage zu Immobilien die vor 1975 gebaut wurden sehr zurückhaltend, was sicher mit auf den in 2008 vorgeschriebenen Energieausweis zurückzuführen ist und der Suchkunde noch abwartet. Diese Nervosität wird sich im Laufe der Zeit beruhigen, allerdings sich auch an den Kaufpreisen bemerkbar machen. Ansonsten ist der Immobilienmarkt zu Beginn des neuen Jahres rührig, wir können eine rege Nachfrage verzeichnen und gehen davon aus, dass wir in ein gutes Jahr gestartet sind.

Preistabelle Freiburg

Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von/bis	ETW in Euro/m ² von bis	Miete (Wohnungen) in Euro/m ² von bis
Sehr gute Lage	1,2 Mio. bis 1,8 Mio.	3.000,- bis 5.000,-	10,- bis 16,-
Gute Lage	650.000,- bis 1,0 Mio.	2.300,- bis 2.900,-	8,- bis 9,-
Mittlere Lage	400.000,- bis 600.000,-	2.100,- bis 2.300,-	6,50 bis 8,-

IMPRESSUM Kielow Immobilien GmbH · Oberlinden 17 · 79098 Freiburg · Telefon +49(0)761-89 64 40
Telefax +49-(0)761-896 44 44 · Freiburg@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/freiburg · Freiburg im Mai 2010

Freiburg · Oberlinden 17 · 79098 Freiburg
Telefon +49(0)761-89 64 40 · Telefax +49-(0)761-896 44 44
Freiburg@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/freiburg



ENGEL & VÖLKERS®