



Wohnmarkt- bericht 2023

für das Geschäftsgebiet
der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

„Wir lieben was wir tun“

LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN, LIEBE GESCHÄFTSPARTNER,



in den vergangenen zwei Jahren haben wir den Wohnmarktbericht für unsere Region veröffentlicht. Als Tochtergesellschaft der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau ist uns sehr daran gelegen, Sie über den regionalen Immobilienmarkt zu informieren.

Ihre lobenden Worte für die vergangenen Ausgaben unseres Wohnmarktberichtes sehen wir gleichzeitig auch als Ansporn, in der Qualität des Wohnmarktberichtes nochmals eine Schippe drauf zu legen.

Für die diesjährige Ausgabe des Marktberichtes ist es gelungen, mit Herrn Prof. Dr. Marco Wölfle einen in der Region und in der Immobilienbranche anerkannten und bekannten Wissenschaftler zu gewinnen, der uns mit großem Rat und noch größerem Sachverstand bei der Ausarbeitung des Marktberichtes unterstützt hat.

Im Vergleich zu den Vorjahren sind wir in diesem Jahr noch mehr auf die einzelnen Städte, Gemeinden und Regionen in unserem Geschäftsgebiet eingegangen. Auch haben wir die persönliche und langjährige Erfahrung unserer Immobilienberater noch stärker in die Preis-Einschätzung einfließen lassen.

Wir sind der Meinung, dass unser diesjähriger Wohnmarktbericht jedem Leser, unabhängig ob Laie oder Immobilienexperte einen gewissen Mehrwert bietet.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Ihr Oliver Kamenisch
(Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-GmbH, Freiburg)



LIEBE LESENDE DES MARKTREPORTS,

Märkte verhalten sich manchmal ähnlich wie persönliche Meinungen. Wenn alle übereinstimmen, sind Gruppenaussagen und Prognosen nicht allzu schwer zu ermitteln. So konnte man auch im letzten Jahrzehnt mit der Prognose steigender Immobilienpreise nicht ganz falsch liegen.

2022 haben sich aber die Rahmenbedingungen deutlich verändert und weniger schwierig ist es herauszufinden, dass Zinsen gestiegen sind, die Inflation fast über Nacht zurückgekommen ist sowie Baukosten deutlich angezogen haben. Schwieriger ist die Erkenntnis, was dies im Endeffekt für Immobilienpreise bedeutet. Denn hier zeigen sich ganz unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten. Genauso wie sich nicht jeder traut, ein Gesamtbild bei unterschiedlichen Meinungen zu zeichnen, mag es nicht ganz einfach sein, ein Gesamtbild zur Immobilienpreisentwicklung bei so veränderten Rahmenbedingungen zu beschreiben. Die Immobiliengesellschaft der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

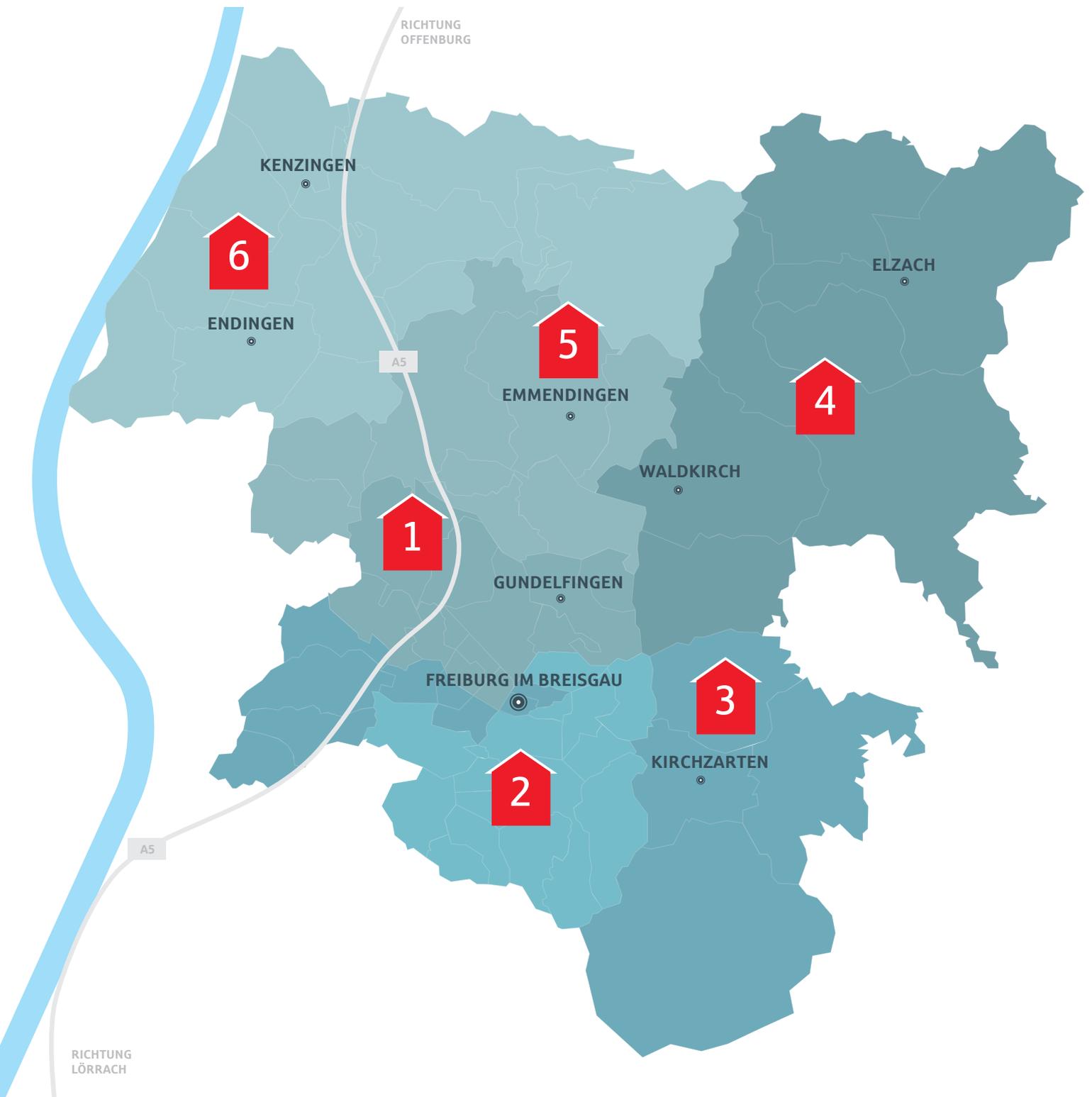
hat sich getraut, auch in unsichereren Marktzeiten ein möglichst objektives Bild der Lage nachzuzeichnen. Denn, wann wenn nicht jetzt, sind erste zusammenfassende Tendenzaussagen wertvoll? Auch wenn wir dabei im Risiko sind, dass sich zwischen Erstellung der Studie, Druck und Ihrer Lektüre ggf. weitere Entwicklungen abzeichnen.

Eingeflossen sind die Erkenntnisse der Studien der Vorjahre, Daten aus inserierten Immobilien, Informationen aus Kaufpreisentwicklungen u.a. der reichhaltigen Datenbank der Sparkassen Immobilien-Gesellschaft, die Markterfahrung langjährig tätiger Makler und nicht zuletzt die Auswertungen aus dem Forschungsteam der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg sowie des Center for Real Estate Studies.

Wir hoffen, die passenden Informationen für Sie aufbereitet zu haben.

Prof. Dr. Marco Wölfle

Übersichtskarte



Inhaltsverzeichnis

Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte	Seite 6
Immobilienmarkt Südbaden	Seite 8
Freiburg und das weitere Umland im Vergleich	Seite 12
Freiburg und der Nördliche Breisgau	Seite 14
Der Immobilienmarkt im Wandel	Seite 21
Übersicht Teilmärkte	Seite 28
1 Freiburg Nord und Umland Nord	Seite 30
2 Freiburg Süd und Süd-Ost	Seite 36
3 Freiburg Mitte-West und Dreisamtal	Seite 40
4 Waldkirch und Elztal	Seite 44
5 Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl	Seite 50
6 Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl	Seite 54

THEMENTEXTE

Grundsteuer	Seite 26
Nebenkosten im längerfristigen Vergleich – Wie weit steigt die „zweite Miete“?	Seite 34
CO ₂ -Umlage – Was kommt auf Mieter und Vermieter zu?	Seite 48
Rekord-Inflation – Sind Immobilien wertbeständig?	Seite 58
Warum lohnt sich für manche Immobilie die Bewertung durch Immobiliensachverständige?	Seite 61

RECHTLICHES

Datensammlung und -bearbeitung	Seite 68
Testat zur Datenerhebung	Seite 70

Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte

Mit einer kurzen Ausnahme der Finanzkrise in den USA befanden sich Immobilienmärkte in Deutschland für zwei Jahrzehnte in einer sehr gleichmäßigen Entwicklung. Seit der Jahrtausendwende wurden Leitzinsen der Zentralbank und folglich Immobilienfinanzierungen immer günstiger. Ab 2005 erreichten die Zinsen ein so niedriges Niveau, dass sich in vielen Großstädten

Nach einem Jahrzehnt von Leitzinsen nahe 0% war 2022 ein Jahr des Wandels. Umbrüche in der Weltpolitik waren begleitet von mehreren Leitzinsanhebungen, um die stark angestiegene Inflationsrate zu bekämpfen. Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer stellen sich bei Finanzierungszinsen um 4% umso mehr die Frage, welche Immobilienkäufe noch sinnvoll erscheinen. Hierbei spielt nicht nur die aktuelle Marktlage eine Rolle. Um langfristig vernünftig zu investieren, betrachten viele auch die demografische Entwicklung mit Sorge. Denn zumindest im Deutschlandtrend wird auf lange Sicht mit einer schrumpfenden Bevölkerungszahl gerechnet, die in manchen Regionen auch zu nachlassender Immobiliennachfrage führen könnte.



die Frage stellte, ob der Kauf bzw. die Finanzierung eines Eigenheims - von der monatlichen Belastung aus betrachtet - nicht günstiger sei als eine Wohnung zu mieten.

Der vorliegende Marktreport möchte zum Informationsstand von Immobilieneigentümern und potenziellen Käufern beitragen. Hierzu werden Rahmendaten zusammengetragen, die für den Immobilienmarkt in Freiburg und dem Nördlichen Breisgau relevant sind. Aktuelle Marktdaten zur Beurteilung des Status quo werden ergänzt durch Kennzahlen, mit denen sich auch längerfristige Entwicklungen abschätzen lassen.

WICHTIG FÜR DAS ANGEBOT IN EINER STADT SIND...



- **Verfügbare Flächen**
- **Baugenehmigungen**
- **Bauunternehmen mit freien Kapazitäten**

WICHTIG FÜR DIE NACHFRAGE IN EINER STADT SIND...



- **Die Anzahl der Menschen, die in einer Stadt wohnen und**
- **...weitere, die vielleicht aus dem Umland oder anderen**
Städten zuziehen
- **Kaufkraft / Einkommen der Menschen**

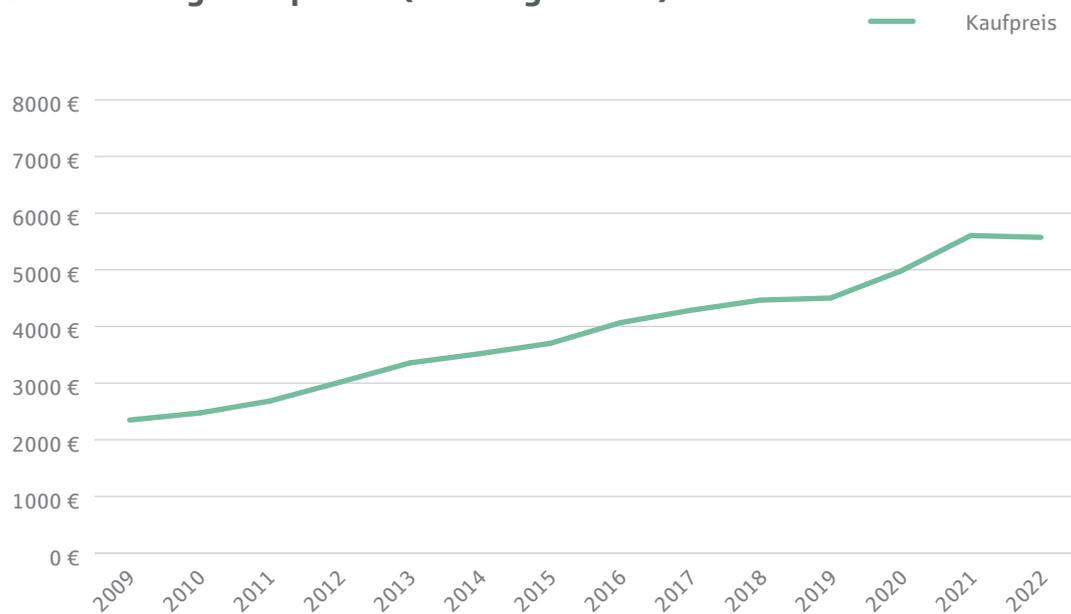
Immobilienmarkt Südbaden

FREIBURGS IMMOBILIENMARKT IST VON STARK STEIGENDEN PREISEN GEPRÄGT

Südbaden gehört zu Deutschlands interessantesten Immobilienregionen. Während medial Städte wie Berlin, Hamburg oder München (meist ist von den Top 7 die Rede) im Rampenlicht stehen, fällt bei genauer Analyse auf, dass Freiburgs Immobilienpreise im letzten Jahrzehnt teilweise

stabiler und stärker gewachsen sind, als die in den genannten Metropolen. Auch im Vergleich zu anderen Universitätsstädten wie Karlsruhe oder Heidelberg hat sich der Immobilienmarkt in Freiburg stark entwickelt.

Entwicklung Kaufpreise (aus Angeboten)





KAUFPREISE ZÄHLEN ZU DEN HÖCHSTEN WERTEN IM SÜD-DEUTSCHEN VERGLEICH

Im Jahr 2020 auf 2021 stiegen die Kaufpreise durchschnittlich noch um 12,6% an. Dies ist mehr als in fast allen anderen Großstädten Baden-Württembergs und Bayerns. Auch wenn sich 2022 das Wachstum leicht abgekühlt hat, zeigen Freiburgs Quadratmeter mit 5.500€ die höchsten Preise in der folgenden Vergleichsgruppe.

FREIBURG ↑	HEIDELBERG ↗	MANNHEIM →
5.500€/m ²	5.300€/m ²	4.000€/m ²
	REGENSBURG ↗	KARLSRUHE →
	5.300€/m ²	4.500€/m ²
	WÜRZBURG ↗	NÜRNBERG →
	4.300€/m ²	4.700€/m ²

PREISUNTERSCHIEDE

→ gering
0 bis 25%

↗ mittel
25% bis 50%

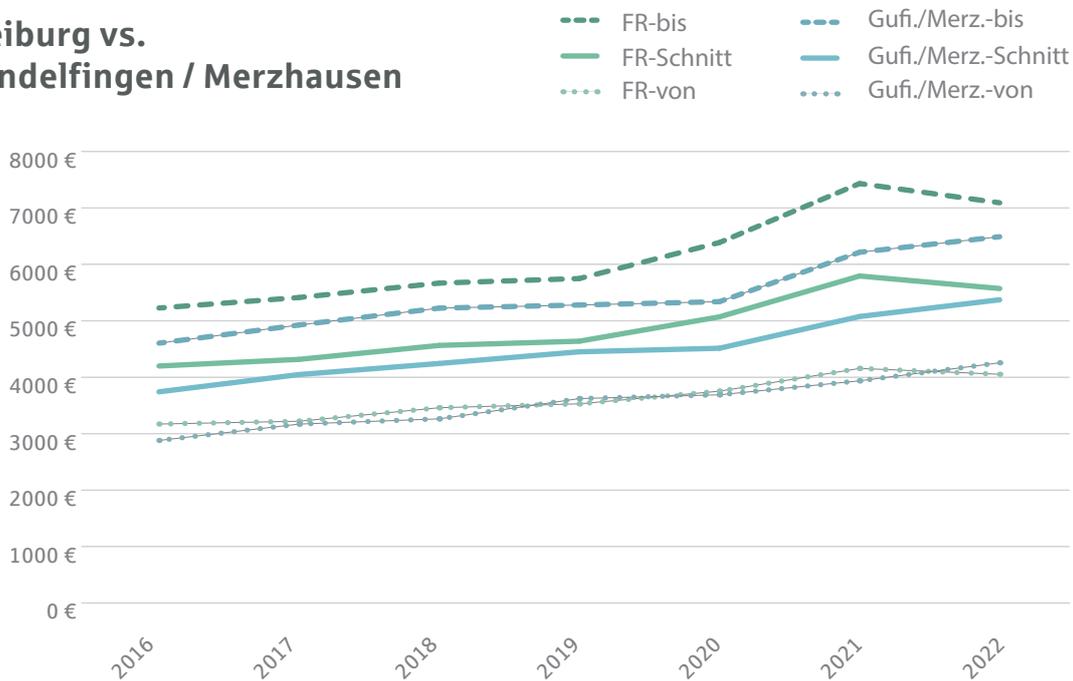
↑ stark
über 50%

KÖNNEN KÄUFER, DIE EIGENTLICH GERNE IN DER STADT WOHNEN WOLLEN, DURCH PENDELN SPAREN?

Die benannte Entwicklung in Freiburg ist aber auch eng mit dem Umland verwoben. So haben auch die Preise in umliegenden Gemeinden im letzten Jahrzehnt zugenommen. Die direkt angrenzenden Orte wie Merzhausen im Süden und Gundelfingen im Norden verzeichneten in den letzten Jahren sogar stärkere Wachstumsraten als die Kernstadt.

Die zuvor dargestellte Preisentwicklung von Freiburg wird noch einmal genauer fokussiert. Die grüne Preislinie für Freiburg zeigt die Entwicklung der Angebotspreise für mittlere Ausstattungsqualität. Günstigere Lagen und Ausstattungen finden sich um die untere grüne gepunktete Preislinie. Demgegenüber symbolisiert die oberste grüne gestrichelte Preislinie das obere Preissegment in der Stadt. Entsprechend zeigen die blauen Linien die Entwicklung der beiden direkt angrenzenden Orte. Gundelfingen und Merzhausen erreichen 2022 fast dasselbe Durchschnittspreisniveau wie Freiburg. Bemerkenswert dürfte aber sein, dass die

Freiburg vs. Gundelfingen / Merzhausen

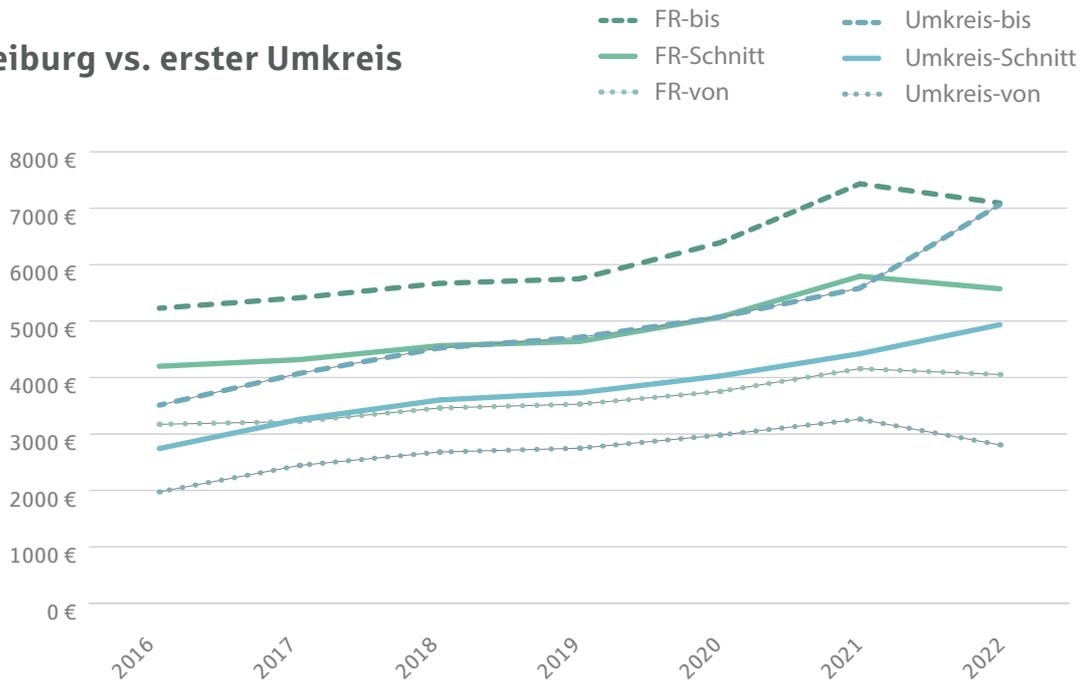


Spreizung der Preise im Vorort sich verstärkt. Mit anderen Worten legen Premiumobjekte im Vorort sichtbar zu, während sie in der Stadt im Vergleich zu den Vorjahren eher stagnierten. Freiburgs günstigste Lagen sind mittlerweile günstiger als im Vorort. Gerade bei Einstiegspreisen entwickelt

der Markt zunehmend Chancen; insbesondere zumal die später noch dargestellten Angebotszahlen sich in 2022 erhöht haben.

Wer ein paar weitere Minuten Pendelzeit nicht scheut und in den ersten Umkreis zieht, kann seine

Freiburg vs. erster Umkreis



Preisvorstellungen mit der zweiten Verlaufsgrafik abgleichen. Darin finden sich Vororte wie Umkirch oder Kirchzarten. Auch hier zeigt sich ein stark steigender Trend bei Premiumobjekten. Gerade aber im unteren Preissegment liegen die Preise

noch rund 1.000€ unter dem vergleichbaren Niveau in Freiburg. Die folgende Abbildung zeigt noch einmal den Gesamtvergleich für mittlere Preise von Freiburg mit seiner Ortsgrenze und den ersten Vororten in Pendeldistanz.

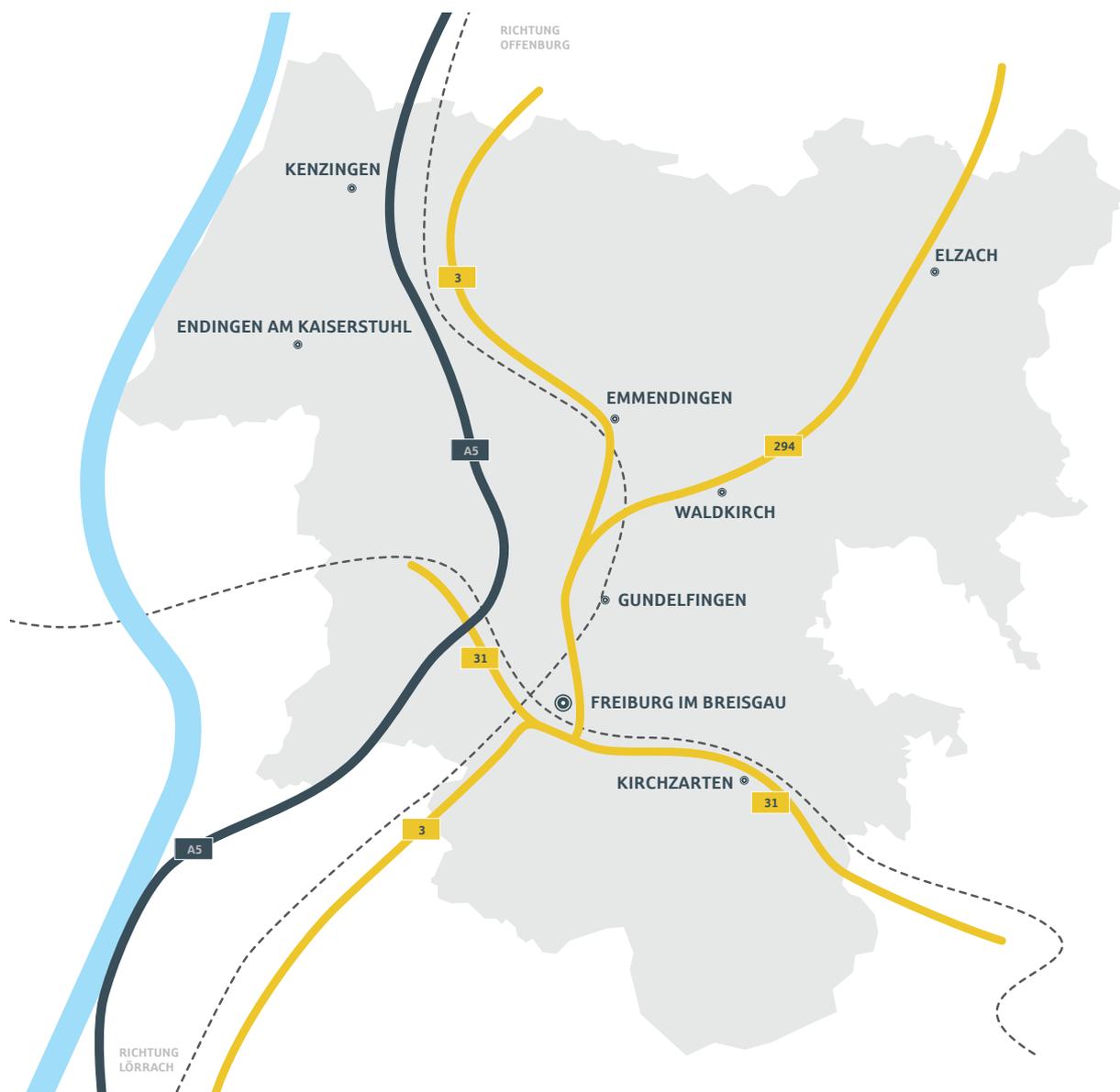
Preis des Pendelns

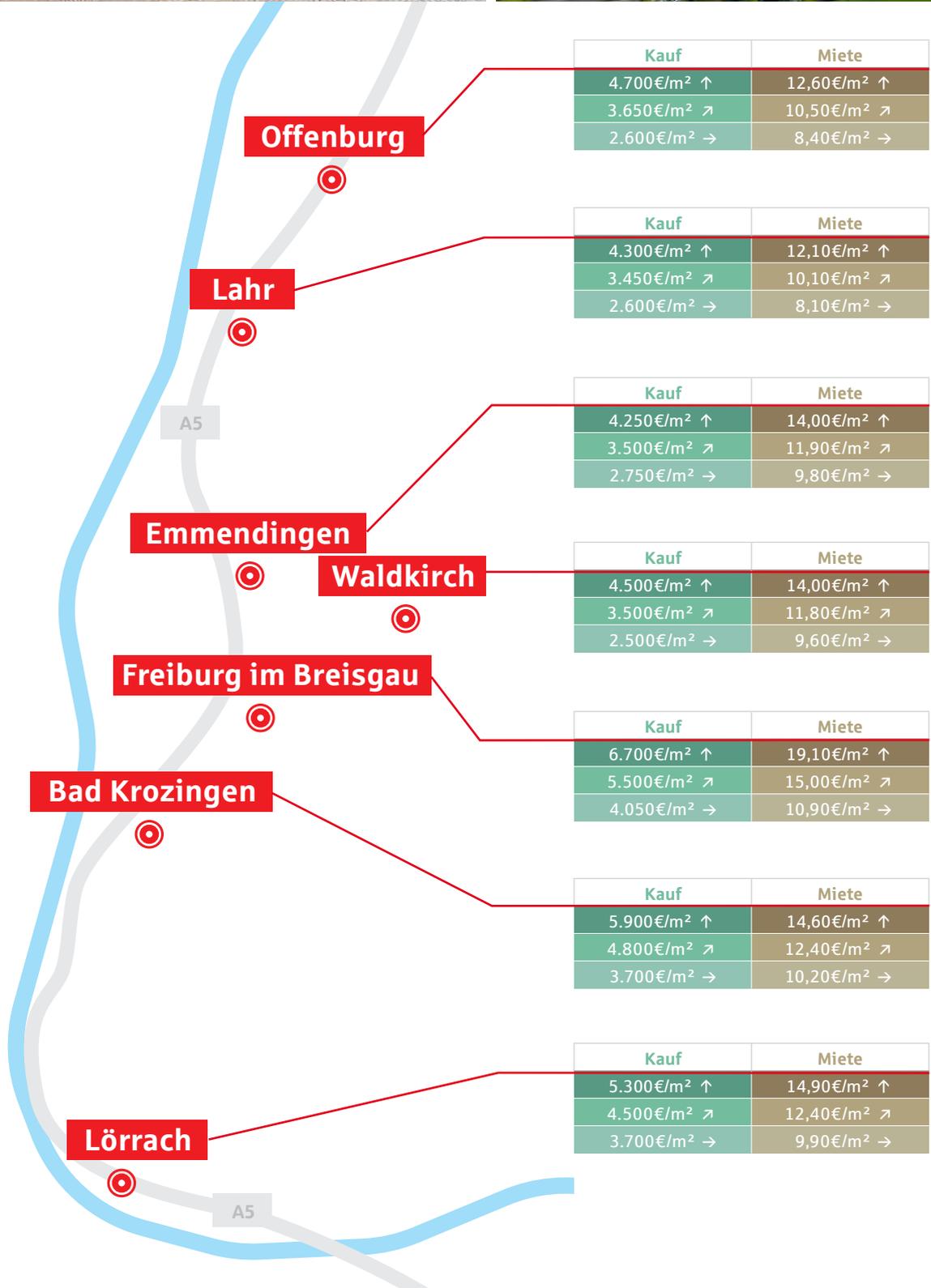


Freiburg und das weitere Umland im Vergleich

Werden Pendeldistanzen von einer Stunde untersucht, zeigt die folgende Karte den Freiburger Großraum bis westlich an den Rhein, nördlich nach Offenburg und südlich nach Lörrach. Die abgebildeten Orte lassen ein gewisses Nord-Süd-Gefälle erkennen. Insbesondere Bad Krozingen und der Bereich um Schallstadt haben in den letzten

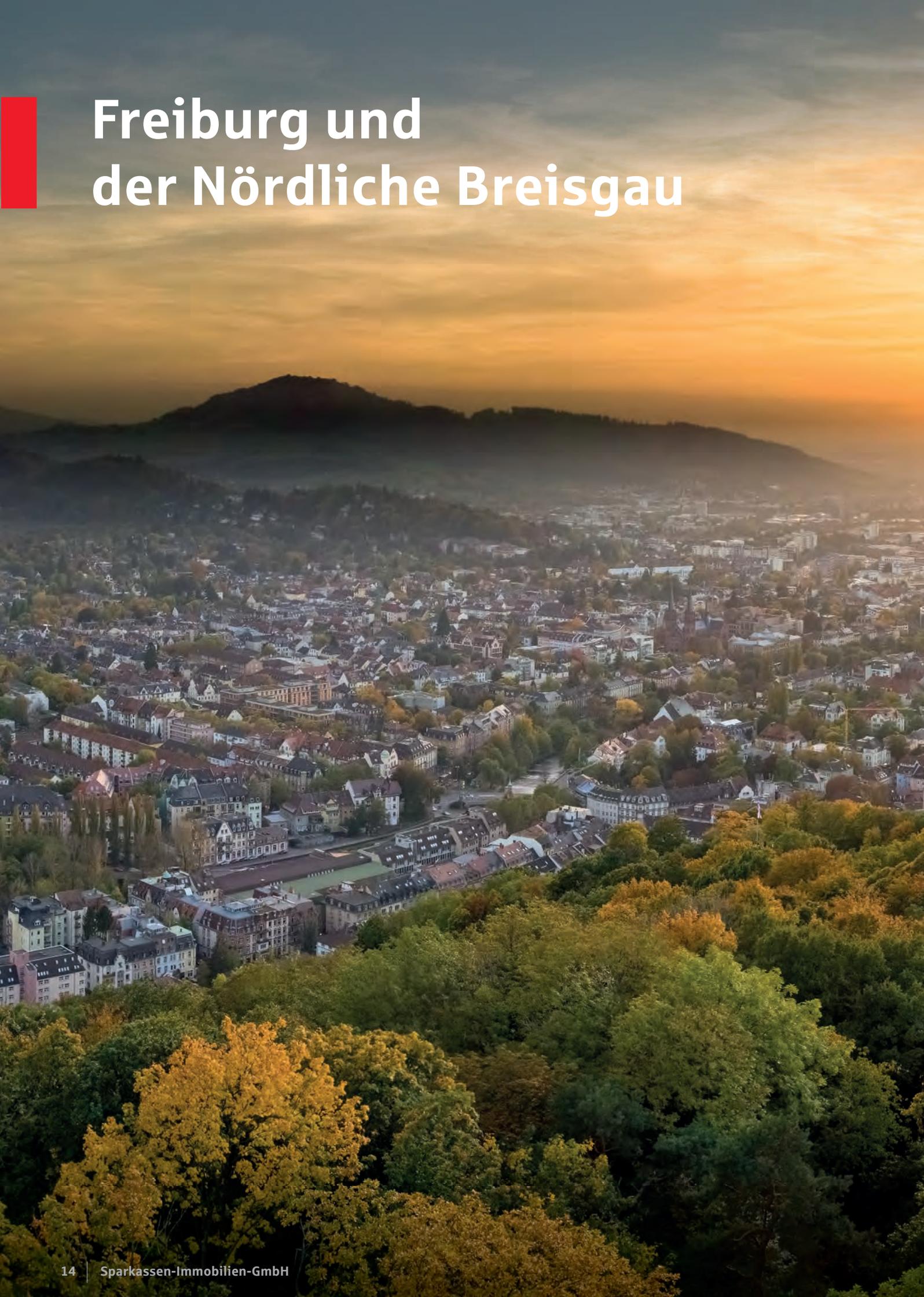
Jahren zum Freiburger Preisniveau aufgeschlossen. Wer seinen Fokus auf Emmendingen oder Waldkirch richtet, findet dort mittlere Preise um 4.000€/m² bzw. 4.400€/m² und kann im weiteren Verlauf dieses Dokuments noch weitere Detailinformationen zu den Marktbedingungen finden.





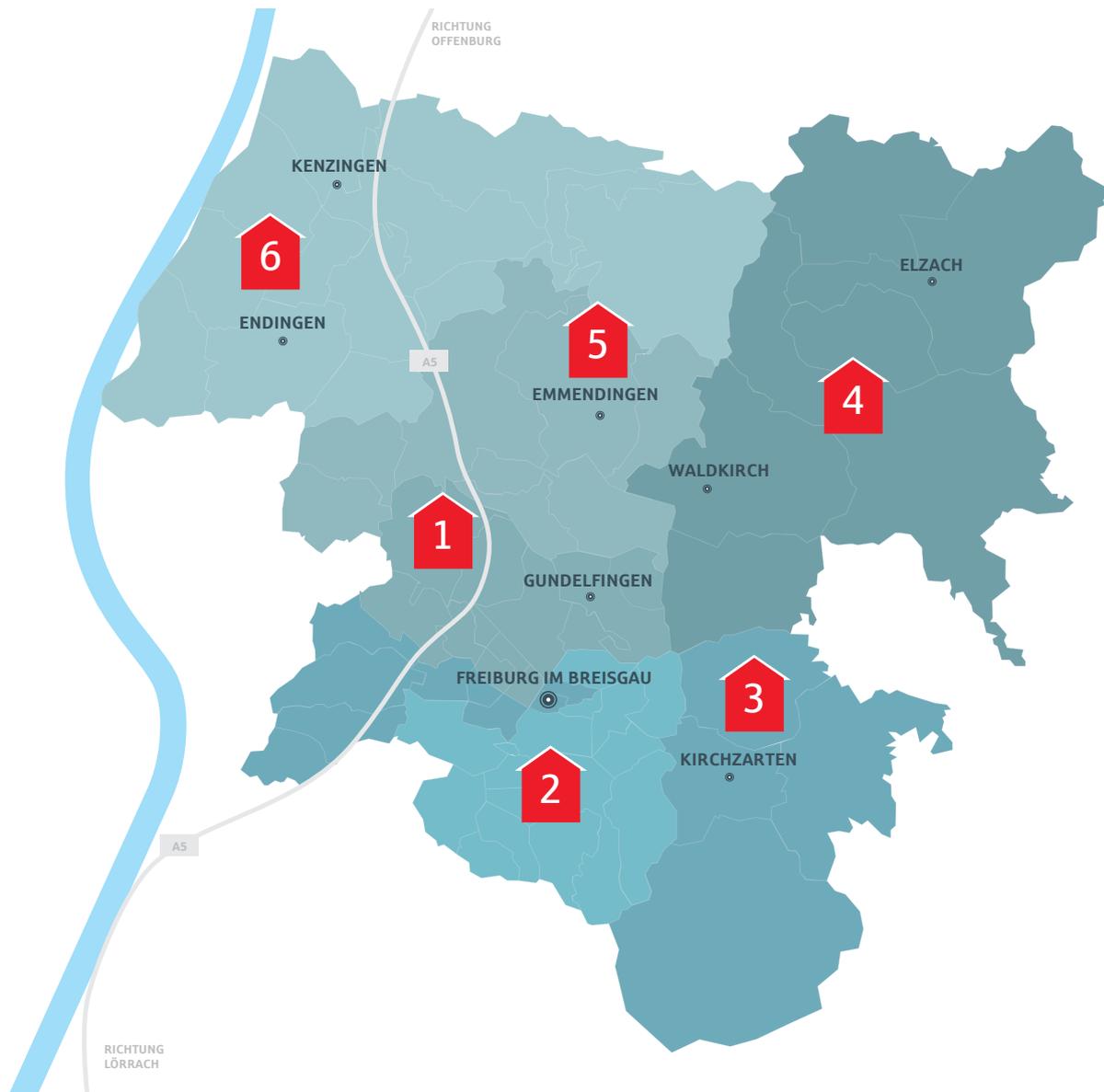
PREISUNTERSCHIEDE OFFENBURG BIS LÖRRACH

→ → gering 0 bis 25%	↗ ↗ mittel 25% bis 50%	↑ ↑ stark über 50%
-------------------------	---------------------------	-----------------------



Freiburg und der Nördliche Breisgau

Immobilien-Preise 2022 / 2023 (€/m²)



PREISUNTERSCHIEDE

→ gering
0 bis 25%

↗ mittel
25% bis 50%

↑ stark
über 50%

FREIBURG NORD UND UMLAND NORD Haus / Wohnung +/- 5.000€/m ² 1 ↗	FREIBURG SÜD UND SÜD-OST Haus / Wohnung +/- 5.200€/m ² 2 ↑	FREIBURG MITTE-WEST UND DREISAMTAL Haus / Wohnung +/- 4.500€/m ² 3 ↑
WALDKIRCH UND ELZACH Haus / Wohnung +/- 3.000€/m ² 4 ↑	KREIS EMMENDINGEN UND ÖSTLICHER KAISERSTUHL Haus / Wohnung +/- 3.500€/m ² 5 ↗	RHEINTAL UND NÖRDLICHER KAISERSTUHL Haus / Wohnung +/- 3.000€/m ² 6 →

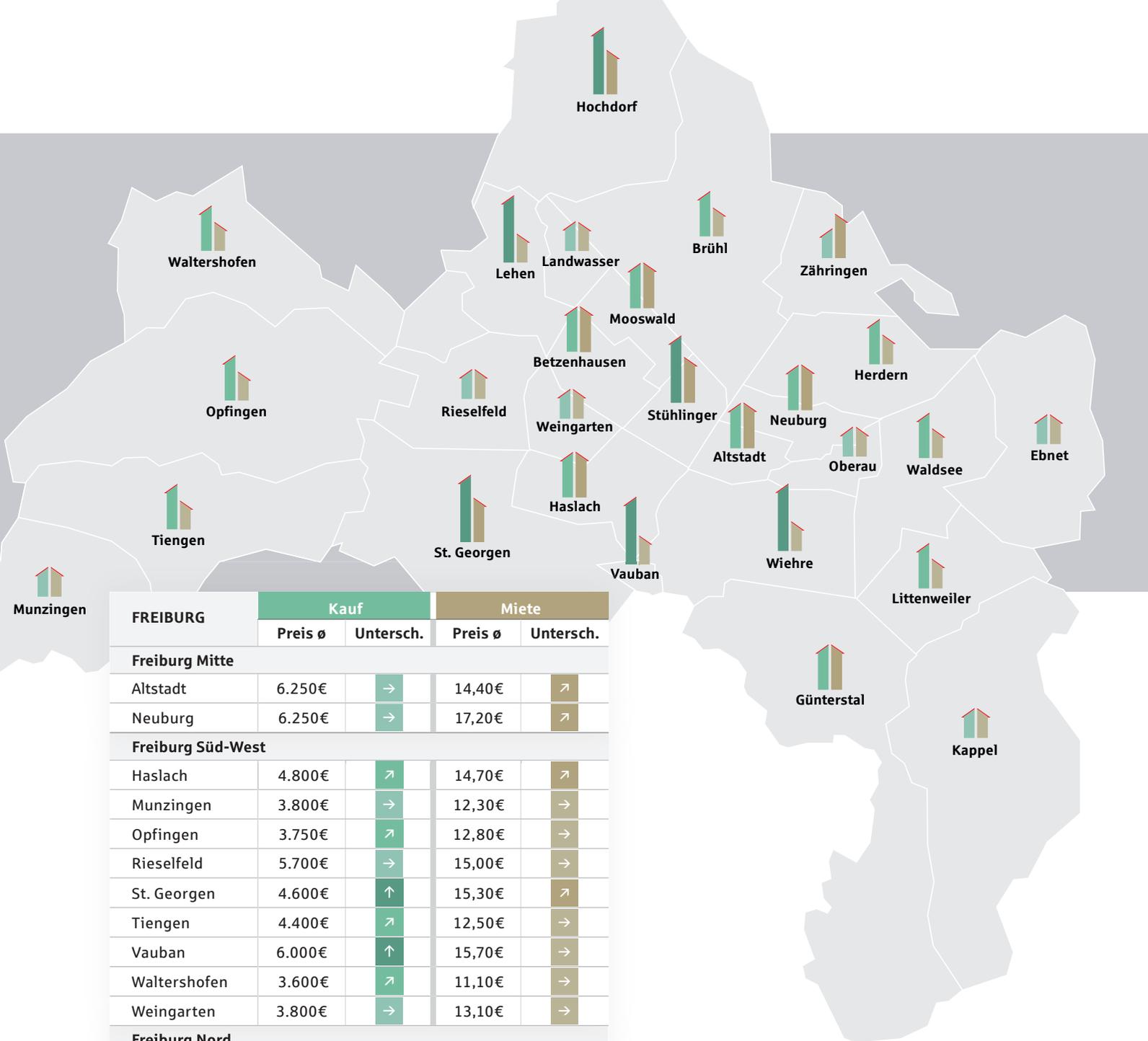


DIE MÄRKTE FÜR KÄUFER UND MIETER UNTERSCHIEDEN SICH...

Menschen, die seit Jahrzehnten in Freiburg wohnen, haben oft ein „Bauchgefühl“, was hier zu den begehrten Lagen zählt bzw. welche Stadtteile eher als günstig einzustufen sind. Die folgenden Stadtkarten helfen vielleicht dabei, die „gefühlte Temperatur mit der aktuell gemessenen Temperatur“ abzugleichen. Denn wenigstens zwei Dinge müssen beim Vergleich berücksichtigt werden, die mit dem Verhältnis von Alt- und Neubauten zu tun haben.

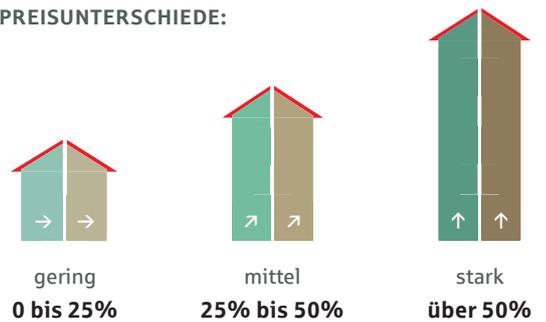
Neubau muss immer den aktuellen Standards in Sachen Sicherheits- und Energietechnik entsprechen. Diese haben sich in den vergangenen Jahrzehnten erheblich erhöht. Daher liegen Preise für Neubauten selbst nach Abzug der Inflationsrate üblicherweise über denen von vergleichbaren Bestandsgebäuden, die hinsichtlich der technischen Anforderungen im wahrsten Sinne des Wortes „Bestandsschutz“ genießen. Beispiele finden sich in Haslach und dem Stadtteil Mooswald. Die Nachverdichtung der Flächen um das Haslacher Bad und gegenüber dem Eisstadion haben die dortige Mischung auf dem Markt verändert. Die am Markt verkauften Immobilien hatten Einfluss auf das Preisniveau.

Hinzu kommt aber auch der Anteil, den Neubauten an einem Markt haben können. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen – Freiburg ist attraktiv und zieht Menschen an – wurde in mehreren Regionen gebaut. Im Günterstal zeigen sich jedoch ganz andere Rahmenbedingungen als in den genannten Stadtteilen. Daher sind in den Abbildungen neben den Durchschnittspreisen auch prozentuale Angaben zu finden, wie unterschiedlich Preise in einem Stadtteil ausfallen.

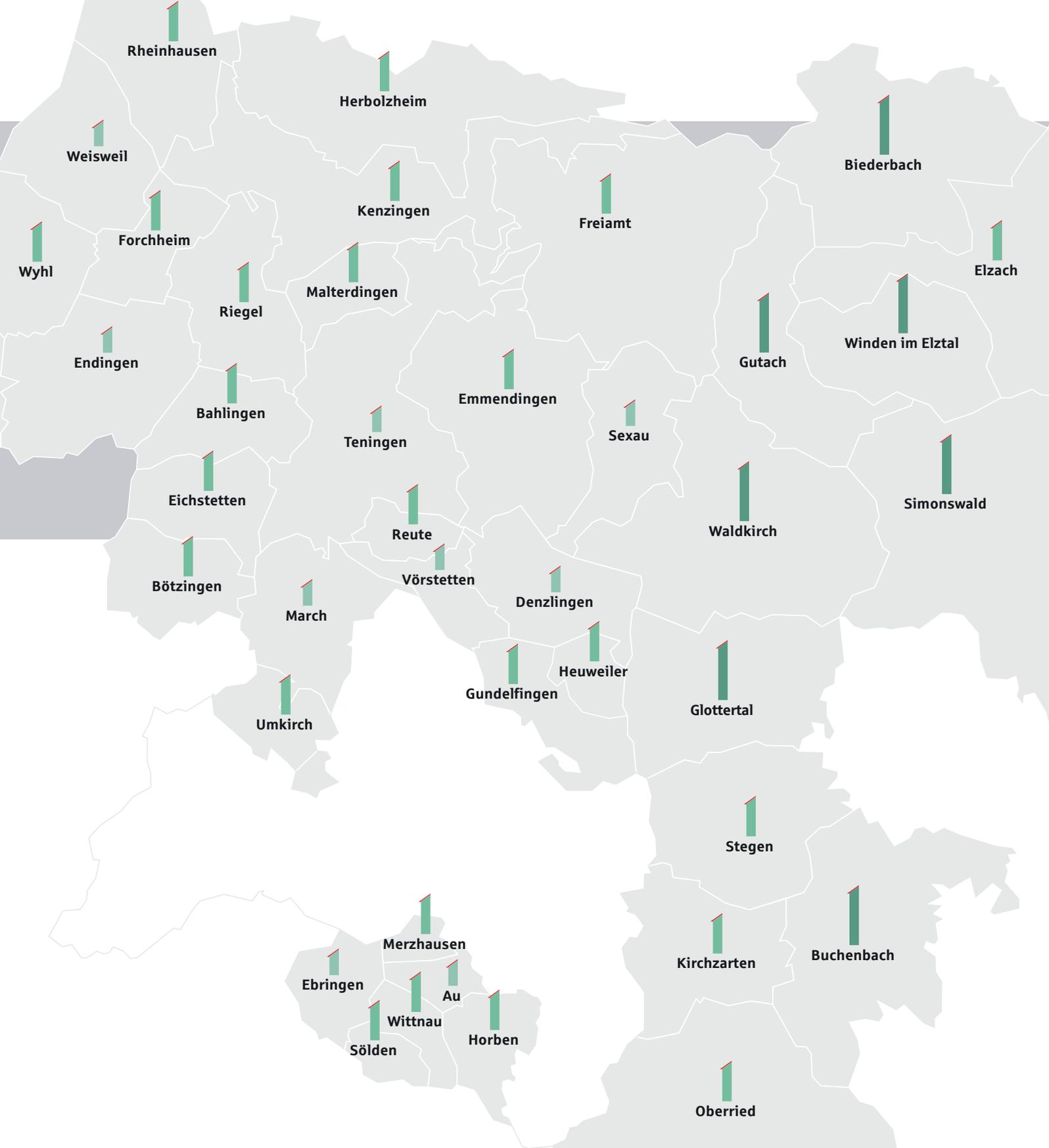


FREIBURG	Kauf		Miete	
	Preis ø	Untersch.	Preis ø	Untersch.
Freiburg Mitte				
Altstadt	6.250€	→	14,40€	↗
Neuburg	6.250€	→	17,20€	↗
Freiburg Süd-West				
Haslach	4.800€	↗	14,70€	↗
Munzingen	3.800€	→	12,30€	→
Opfingen	3.750€	↗	12,80€	→
Rieselfeld	5.700€	→	15,00€	→
St. Georgen	4.600€	↑	15,30€	↗
Tiengen	4.400€	↗	12,50€	→
Vauban	6.000€	↑	15,70€	→
Waltershofen	3.600€	↗	11,10€	→
Weingarten	3.800€	→	13,10€	→
Freiburg Nord				
Betzenhausen	5.100€	↗	15,50€	↗
Brühl	5.300€	→	14,40€	→
Hochdorf	4.450€	↑	12,70€	↗
Landwasser	3.900€	→	11,80€	→
Lehen	5.800€	↑	14,00€	→
Mooswald	4.900€	↗	14,00€	↗
Stühlinger	5.300€	↑	15,80€	↗
Zähringen	5.400€	→	16,20€	↗
Freiburg Nord-Ost				
Ebnet	5.500€	→	14,70€	→
Günterstal	6.000€	↗	16,00€	↗
Herdern	5.800€	↗	14,60€	→
Kappel	4.200€	→	11,30€	→
Littenweiler	5.800€	↗	14,40€	→
Oberau	5.800€	→	14,80€	→
Waldsee	5.800€	→	14,10€	→
Wiehre	5.800€	↑	15,80€	→

PREISUNTERSCHIEDE:



Kauf								
Region Umland Ost			Region Emmendingen			Region Waldkirch und Elztal		
Preis ø	Untersch.		Preis ø	Untersch.		Preis ø	Untersch.	
Buchenbach	3.900€	↑	Bahlingen	3.200€	↗	Biederbach	2.800€	↑
Kirchzarten	4.900€	↗	Bötzingen	2.800€	↗	Elzach	3.000€	↗
Oberried	3.700€	↗	Denzlingen	3.500€	→	Glottertal	3.300€	↑
Stegen	4.100€	↗	Eichstetten	2.600€	↗	Gutach	2.900€	↑
Region Umland Nord			Emmendingen	3.500€	↗	Simonswald	2.900€	↑
Gundelfingen	5.100€	↗	Endingen	3.200€	→	Waldkirch	3.500€	↑
Heuweiler	4.700€	↗	Forchheim	2.700€	↗	Winden im Elztal	2.600€	↑
March	4.200€	→	Freiamt	2.800€	↗			
Umkirch	4.000€	↗	Gottenheim	3.800€	↗			
Region Umland Süd			Herbolzheim	3.000€	↗			
Au	4.800€	→	Kenzingen	3.000€	↗			
Ebringen	4.000€	→	Malterdingen	2.700€	↗			
Horben	3.500€	↗	Reute	3.000€	↗			
Merzhausen	5.000€	↗	Rheinhausen	2.700€	↗			
Sölden	4.000€	↗	Riegel	2.900€	↗			
Wittnau	4.400€	↗	Sasbach	2.700€	↗			
			Sexau	3.400€	→			
			Teningen	3.000€	→			
			Vörstetten	3.400€	→			
			Weisweil	3.100€	→			
			Wyhl	2.900€	↗			



PREISUNTERSCHIEDE:



gering
0 bis 25%



mittel
25% bis 50%



stark
über 50%



Oliver Kamenisch

GESCHÄFTSFÜHRER DER S-IMMO-GMBH, FREIBURG

„Mittlerweile bin ich schon 26 Jahre in der Immobilienbranche tätig, davon 6 Jahre in verantwortlicher Position in der Sparkassen-Immobilien-GmbH.

Doch solch starke und schnelle Veränderung des Immobilienmarktes innerhalb von einem Jahr habe ich in meiner beruflichen Laufbahn noch nicht erlebt.

Der Immobilienmarkt unterliegt enormen Veränderungsprozessen. Dies verursacht sowohl bei den Immobilieneigentümern als auch bei den Kaufinteressenten für diverse Verunsicherungen. In diesem Marktumfeld sind wir als Tochterunternehmen der regionalen Sparkasse jedoch ein verlässlicher Partner. Gerne stehen wir unseren Kunden mit fairer und umfassender Beratung sehr gerne zur Verfügung.“

Der Immobilienmarkt im Wandel

Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten 1,5 Jahren grundlegend verändert.

Der Jahreswechsel 2021 / 2022 war noch von einem äußerst niedrigen Zinsniveau geprägt. Über mehrere Jahre sind die Immobilienpreise enorm gestiegen. Wenn man sich die Preise in unserer Region anschaut, so haben sich die Immobilienpreise innerhalb von 10 Jahren nahezu verdoppelt.

In Verbindung mit den niedrigen Zinsen waren Finanzierungen für viele Einkommens- und Bevölkerungsgruppen gut darstellbar.

Anfang 2022 sind allerdings mehrere Faktoren zusammengetroffen, die den Immobilienmarkt über das restliche Jahr umfassend verändert haben. Hohe Baukosten, Rohstoff- und Fachkräftemangel, starke Inflation und letztlich auch noch der Ausbruch des Ukraine-Krieges haben zu einer großen Verunsicherung der Marktteilnehmer geführt.

Die Europäische Zentralbank EZB hat im 1. Halbjahr 2022 die Zinsen deutlich erhöht.

Dieses deutlich höhere Zinsniveau um ca. 4 % in Verbindung mit hohen Immobilienpreisen hat dazu geführt, dass etliche Interessenten eine Finanzierung nicht mehr darstellen konnten.

In unserer S-Immo-GmbH haben wir daraufhin eine deutlich reduzierte Nachfrage nach Kaufimmobilien verzeichnen können. Nicht nur die monatliche Belastung aus der Finanzierung ist stark angestiegen, hinzukommen die Mehrbe-

lastungen für Lebensmittel, Energie aufgrund der höheren Inflationsrate.

Aber die Nachfrage nach Kaufimmobilien ist nach wie vor da, jedoch in deutlich reduzierter Form. Wir stellen oftmals fest, dass die aktuellen Kaufinteressenten über einen hohen Eigenkapitalanteil verfügen. Nach wie vor gibt es in unserem Geschäftsgebiet zu wenig Immobilienangebote. Da die Anzahl an Interessenten merklich zurück gegangen ist, ist auch die Marktstellung des Verkäufers nicht mehr ganz so stark. Verkäufer müssen in den Preisverhandlungen mit den Interessenten aktuell oftmals den Preis reduzieren, um eine Einigung mit dem Interessenten zu erzielen. Anfang 2022 wurden die Preisvorstellungen der Verkäufer oftmals auch noch überboten, was wir aktuell kaum noch feststellen können.

Nach unserer Einschätzung hat sich der Immobilienmarkt vom Verkäufer- zum Käufermarkt verändert. Der Käufer diktiert zunehmend das Geschehen.

SIND DIE VIELEN KAUFINTERESSENTEN NUN MITTLERWEILE VERSCHWUNDEN?

Nein, ganz im Gegenteil. Die Interessenten sind immer noch auf der Suche nach einer passenden Immobilie. Am Grund für die Immobiliensuche ändert sich ja in der Regel nichts.

Wenn man aus finanziellen Gründen keine Immobilie kaufen kann, so wechselt man in den Mietmarkt.

Wie Sie sicherlich wissen, war das Angebot an Mietwohnungen genauso wie die Kaufimmobilien sehr gering.

Wenn nun künftig mehr Interessenten nach weiterhin wenig Mietwohnungen suchen, dürfte wohl auch der Mietpreis weiterhin ansteigen.

Was wir aus 2022 und den ersten Monaten in 2023 an Erkenntnis gewonnen haben, dass wir aktuell fast nur noch Kaufinteressenten mit dem Ziel der Selbstnutzung haben.

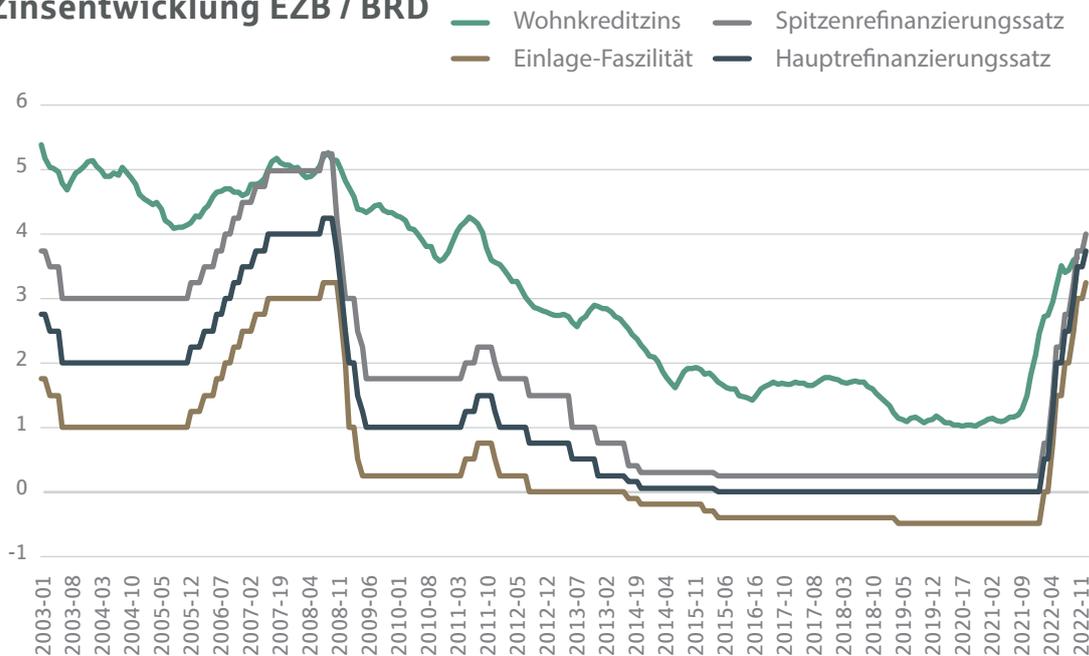
Kaufinteressenten mit dem Ziel der Kapitalanlage sind auf dem Immobilienmarkt nur noch in Einzelfällen wahrzunehmen.

Mit dem in 2022 kräftig angestiegenen Zins sind auch wieder andere Anlagealternativen interessant geworden. Die Immobilie ist nicht mehr so stark im Fokus wie dies noch in den Vorjahren der Fall war. Im Neubau-Segment ist die Nachfrage aufgrund der hohen Angebotspreise ebenfalls sehr verhalten.

Bauträger und Investoren halten sich mit der Veröffentlichung und dem Vermarktungsstart von neuen Bauprojekten stark zurück.

Neubau-Angebote sind üblicherweise mit Fixpreisen gekennzeichnet. Die Angebotspreise sind durch den Grundstückseinkauf, die hohen Baukosten sowie dem Gewinn- und Risikozuschlag

Zinsentwicklung EZB / BRD



Quelle: Deutsche Bundesbank, 04.05.2023.

vorgegeben. Eine nachträgliche Preisreduzierung stellt für einen Investor ein erhebliches Risiko dar, wenn nicht sogar Verlust.

WIE GEHT ES NUN MIT DEM IMMOBILIENMARKT WEITER?

Ein Blick in die Glaskugel fällt schwer. Solange die Inflation nicht dauerhaft auf das von der EZB vorgegebene Niveau fällt, wird sich an der aktuellen Marktsituation kaum etwas nachhaltig verändern. Wichtig wäre, dass die Bundesregierung Anreize schafft, um auch beim aktuellen Zinsniveau die Nachfrage zu stärken.

Fördermittel auch für Kapitalanleger und Selbstnutzer sollten aufgelegt werden. Wohnraum war und ist nach wie vor knapp. Das Nadelöhr ist der Neubau und der geförderte Wohnungsbau. Wichtig wäre, dass von der Politik alsbald Lösungsvorschläge unterbreitet werden.





„Wir lieben

was wir tun.“

SPARKASSEN- IMMOBILIEN-GMBH

**Wir sind der richtige
Partner für Sie, denn...**

Erfahrung

Viele junge Teams kennen nur steigende Immobilienpreise. Unsere 6 Immobilienberater sind bereits über 20 Jahre im Markt. Wir haben auch Phasen mit schwankenden Preisen in Erinnerung und nutzen die Erfahrungen der Vergangenheit, um Sie im aktuell volatilen Marktumfeld zu betreuen.

Kompetenz

Unser Wissen gründet sich auf qualifizierte Bildungsprogramme. Jeder Immobilienberater verfügt über einen einschlägigen betriebs- oder immobilienwirtschaftlichen Abschluss. Wir sind gerne durch Wissen vorbereitet, auch über Ihre Immobilie, um Sie passend beraten zu können.



Innovationsfreude

Wir bilden uns regelmäßig weiter. Jeder Immobilienberater hat nach seinem ersten qualifizierten Abschluss „weitergemacht“ und aufbauende Bildungsabschlüsse erreicht. Um Trends schnell erkennen und für unsere Kunden nutzen zu können, nehmen wir regelmäßig an Fortbildungen teil.

Seriosität

Wir stellen uns dem eigenen Qualitätsanspruch und lassen diesen regelmäßig und neutral überwachen. Als erstes Immobilienunternehmen der Region haben wir das Zertifizierungssiegel der DIA erhalten und unterziehen uns den regelmäßigen Qualitätskontrollen.

Netzwerk

Als „Banken-Makler“ erwarten Sie, dass wir in größere Strukturen eingebunden sind. Unsere regional flächendeckende Präsenz hilft auch Ihnen, Verkaufsinserate sichtbar zu machen. Das sind aber nicht die einzigen Kontakte. Sicher kann auch ein enger Draht zu Wirtschaft und Handwerk vor Ort zu Ihrem Nutzen sein.

Grundsteuer



WAS HAT ES MIT DER NEUEN GRUNDSTEUER AUF SICH?

Viele Immobilieneigentümer haben im Jahr 2022 Post vom Finanzamt erhalten. Denn das Bundesverfassungsgericht hat bereits 2018 eine Reform angestoßen. Die Bundesregierung war verpflichtet, eine Neuregelung der Grundsteuer zu entwickeln. Das bisherige Modell gilt übergangsweise noch bis Ende 2024 und war stark in Kritik geraten. Denn im alten Modell kam es dazu, dass sehr ähnliche oder auch direkt nebeneinanderliegende Grundstücke zu völlig unterschiedlichen Steuerzahlungen führten, weil Wertansätze sehr alt und in der Zwischenzeit stark auseinandergefallen waren.

WIE WIRD DIE GRUNDSTEUER BERECHNET?

Wie bei vielen Steuerarten gibt es eine Bemessungsgrundlage, quasi eine Basiszahl, die dann mit einem oder mehreren Prozentsätzen multipliziert wird,

bevor konkret feststeht, wie viel Euro Steuer ein Bürger bezahlen muss. Bei der Grundsteuer galt bislang das Einheitswertmodell. Hierfür wurden in Westdeutschland letztmalig im Jahr 1964 Zahlen erhoben. Die Bewertung der Immobilien in Ostdeutschland liegt noch weiter zurück und stammt von 1935.

Völlig unterschiedliche Steuerlasten bisher liegen eben an den verschiedenen Wertentwicklungen, die Grundstücke über einen so langen Zeitraum haben konnten. Mit der Reform werden die veralteten Einheitswerte durch ein aktuelleres Berechnungsmodell abgelöst. Das künftige Modell unterscheidet sich zwischen den Bundesländern. In Baden-Württemberg basiert die Berechnung für Wohnimmobilien auf dem Bodenrichtwert. Dieser existiert zwar für andere Zwecke schon seit längerer Zeit, wurde aber im Zuge der Reform für jedes Grundstück in Deutschland neu erhoben, um die Steuer auf aktuellen Wert zu erheben.

Der Bodenrichtwert lässt sich als Wert eines Quadratmeters Boden beschreiben, der innerhalb einer Bewertungszone durchschnittlich gilt. Um die Steuerzahlung zu berechnen, muss dann noch mit zwei Zahlen multipliziert werden. Eine ist landesweit einheitlich und die zweite wird von der Gemeinde festgelegt.

WAS IST NUN KONKRET ZU TUN?

Bis 31.01.2023 mussten alle Immobilieneigentümer eine so genannte Grundsteuererklärung abgeben. Hierfür konnten sie auf der Homepage des Bodenrichtwertportals die Bodenrichtwerte für ihr Grundstück einsehen und mussten dies zusammen mit der Größe des Grundstücks und Eigentümerinformationen dem Finanzamt über das Elsterportal melden. Anfang 2023 erhalten viele Immobilieneigentümer dann eine Rückmeldung vom Finanzamt, die den ersten Teil der Rechnung, nämlich den Grundstückswert multipliziert

mit der landesweit einheitlichen Zahl, darstellt.

Bislang kann für kein Grundstück genau gesagt werden, wie hoch die Steuerzahlung am Ende ausfällt. Denn keine Gemeinde hat bisher den letzten Teil der Rechnung fertiggestellt. Dies ist

eine Grundlage zu bieten, fehlt also noch eine Steuerschätzung.

DENNOCH...

haben manche Immobilien-eigentümer schon jetzt den Eindruck, dass die ermittelten Bodenrichtwerte nicht für ihr

men es gelten 1000€ in einer Bodenrichtwertzone und Eigentümer A hat den Eindruck, dass sein Grundstück nur 720€ wert wäre, hat er wenig Aussicht auf Erfolg bei einer Klage. Lässt sich bei Eigentümer B eine Abweichung unterhalb von 700€ darstellen, sieht dies für ihn schon anders aus.

Hierfür werden aber in der Regel Sachverständige für Immobilienbewertung notwendig. Die Oberfinanzdirektion Karlsruhe hat hierfür ein Informationsschreiben entwickelt, das auch eine Freiburger Institution der Immobilienwirtschaft benennt. Sachverständige, die von der Deutschen Immobilien-Akademie zertifiziert wurden, sind zur Erstellung derartiger Gutachten zugelassen. Hierfür finden sich auch Informationen unter www.dia-zert.de. Wichtig ist aber auch eine genaue Prüfung vor Erstellung eines Gutachtens. Ein guter Sachverständiger, wird zunächst eine Erstberatung anbieten, um herauszufinden, ob ein möglicherweise ermittelter geringerer Bodenwert zu so viel Steuerersparnis führen kann, dass sich ein Gutachten überhaupt lohnt. Wie so oft im Leben, gilt also der genauere Blick und eine passende Prüfung.



kein Versäumnis der Bürokratie, sondern liegt daran, dass der letzte Rechenbaustein, der so genannte Hebesatz, erst noch der neuen Rechnung angepasst werden muss. Hierfür muss vorläufig ermittelt werden, was im ersten Teil der Rechnung herauskommt, weil eine Auflage des Verfassungsgerichts war, dass die Steuerreform aufkommensneutral wird. Mit anderen Worten darf sie zwar zu Unterschieden bei einzelnen Bürgern führen, aber „unter dem Strich“ nicht teurer werden. Um Gemeinden

Grundstück passen. Meistens liegt dies daran, dass Bodenrichtwerte erheblich von den alten Einheitswerten abweichen, die im Grunde aber nicht vergleichbar sind. Besonders häufig gilt dies, wenn man sich mit Nachbarn am Rande einer Bewertungszone vergleicht. Kann in diesen Fällen etwas getan werden, ist dann oft die Frage.

Dazu muss zunächst deutlich werden, dass der Gesetzgeber Abweichungen von bis zu 30% als tragbar ansieht. Angenom-

Teilmärkte



FREIBURG NORD UND UMLAND NORD:

Nils Müller, Immobilienfachwirt (IHK)



FREIBURG SÜD UND SÜD-OST:

Thomas Dehner, Sparkassenbetriebswirt



FREIBURG MITTE-WEST UND DREISAMTAL:

Alf Eberle, Immobilienwirt (Dipl. VWA)



WALDKIRCH UND ELZTAL:

Yvonne Faiß, Immobilienbewerterin (DIA)



EMMENDINGEN UND ÖSTLICHER KAISERSTUHL:

Christoph Buskowiak, Dipl.-Sachverständiger (DIA)



RHEINTAL UND NÖRDLICHER KAISERSTUHL:

Lothar Herr, Betriebswirt (VWA)



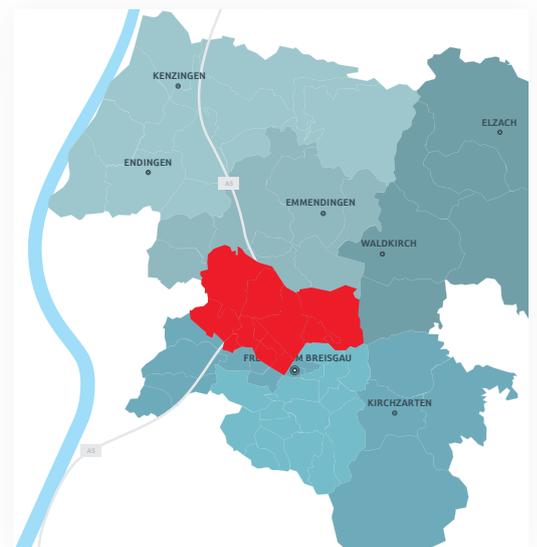


Freiburg Nord und Umland Nord





	Kauf		Miete	
	Preis ø	Untersch.	Preis ø	Untersch.
Betzenhausen	5.100€	↗	15,50€	↗
Brühl	5.300€	→	14,40€	→
Hochdorf	4.450€	↑	12,70€	↗
Landwasser	3.900€	→	11,80€	→
Lehen	5.800€	↑	14,00€	→
Mooswald	4.900€	↗	14,00€	↗
Stühlinger	5.300€	↑	15,80€	↗
Zähringen	5.400€	→	16,20€	↗
Gundelfingen	5.100€	↗		
Heuweiler	4.700€	↗		
March	4.200€	→		
Umkirch	4.000€	↗		





Nils Müller

IMMOBILIENFACHWIRT (IHK), SEIT DEM GRÜNDUNGSJAHR DER S-IMMO-GMBH 1995 ALS MAKLER FÜR DIESE TÄTIG.

„Freiburg-Mooswald und das ehemalige Güterbahnareal wurden in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Historische Baumasse wurde elegant und innovativ mit modernen Architekturkonzepten verbunden. Die Mischung stimmt, so dass sich Angebotspreise nach deutlichen Preissteigerungen in der Vergangenheit im Jahr 2022 stabil verhalten.“

Bemerkenswert ist aber auch die Entwicklung im Bereich Heuweiler und Gundelfingen. Mit Wohnungspreisen um 5.000€/m² und Straßenbahnanbindung ist der Vorort kaum noch vom nördlichsten Stadtteil Zähringen zu unterscheiden.“

Freiburg Nord und Umland Nord



Wer sich westlich vom Stadtkern orientiert, erkennt mit dem Stühlinger einen von Freiburgs ältesten Stadtteilen. Angrenzend an den Hauptbahnhof finden sich zunächst Bauten um die letzte Jahrhundertwende, die entweder die Weltkriege überstanden haben oder wieder aufgebaut wurden. Hier und da mischen sich aber auch genossenschaftliche Wohnbestände ins Gesamtbild, die nach ihrer Bauzeit um 1960 mehrmals, mittlerweile auch energetisch, saniert wurden. Jüngst ist mit der Bündelung der städtischen Aufgaben und Ansprechpartner ein modernes Rathauskonzept entstanden, dem im Umkreis noch weitere moderne Wohnbauten in Nachverdichtungsmaßnahmen folgen werden. Einfamilienhäuser sind in diesem Bereich eine Seltenheit. So ist eine Orientierung an **Quadratmeterpreisen von Wohnungen rund um 5.300€** sinnvoller.

In westlicher Verlängerung finden sich eingemeindete Vororte wie Betzenhausen und Lehen, deren ehemaliger Ortskern auch noch im Straßennetz erkennbar ist. Beide Stadtteile sind ebenso wie der Stadtteil **Mooswald durch die Straßenbahn angeschlossen**, so dass sich Berufspendler schnell in die Innenstadt bewegen können. Die Angebotspreise bewegen sich fast auf Niveau des Stühlingers bzw. wenige hundert Euro darunter. Hierbei sollte aber auf die besondere Topografie mit Hanglagen, guter Aussicht und Verkehrsanbindung in Lehen hingewiesen werden, die Spitzenpreise bis zu 6.500€/m² zur Folge haben. In

Lehen finden sich aber auch günstigere Lagen mit starker Spreizung der Preise um 5.800€/m².

Bei Freiburgern ist das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau am Flückigersee besonders am Wochenende für Freizeit- und Sportaktivitäten beliebt. Auch mehrere Studierendenwohnheime sind nicht weit.

Die nordwestliche Stadtgrenze wird vom Stadtteil Landwasser markiert. Hier mischen sich größere Mehrfamilienhäuser mit Bungalows und einem weiteren See als Naherholungsgebiet. Übliche Preise je Quadratmeter bewegen sich um 3.900€. Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch ein großer Bestand an Erbbaugrundstücken.

Auch Hochdorf zählt zur Stadt Freiburg, wurde aber deutlich nach Lehen in die Stadt Freiburg integriert. Als Vorort, der erst seit rund 50 Jahren in dieser Form existiert, finden sich hier **mehr Flächenreserven**, die aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in den vergangenen Jahren gehoben wurden. Somit zeigen sich ähnlich wie im benachbarten Lehen sehr unterschiedliche Preise. Im unmittelbaren Umfeld zum Nachbarstadtteil gleichen sich die Zahlen an. Bei weiterer Entfernung sind Neubauten oder neuwertige Gebäude nahe 5.000€/m² auf dem Markt, während der Bestand in anderen Lagen eher in Richtung 4.000€/m² tendiert.

Zähringen ist Freiburgs nördlichster Stadtteil. Wohnungen werden hier knapp über 5.400€/m² angeboten. Ähnliche, leicht geringere Preise wer-

den auch im direkt angrenzenden Gundelfingen verlangt, obgleich dies nicht mehr zur Stadt zählt. Teilorte haben sich durch Nachverdichtungsmaßnahmen in den letzten Jahren stark entwickelt. Gleichermaßen lässt Gundelfingen gewisse Züge des verbreiteten Fachwerkbbaus im angrenzenden Glottertal erkennen.

Mit der westlich angrenzenden March schließt sich ein nordwestlicher Bogen. Sowohl in der Gebäu-

destruktur als auch in den Preisen zeigt sich über die kleineren Teilgemeinden eine größere Spanne. **Besonders starke Neubauaktivitäten finden sich in den letzten Jahren am Ortseingang von Hugstetten.** Dieser ist nicht nur der Stadt Freiburg am meisten zugewandt und wenige Fahrtminuten von der Stadtgrenze bei Landwasser entfernt. Es findet sich auch ein unmittelbarer Anschluss an den Nahverkehrs zug. Die Preise liegen in der March insgesamt um 4.200€/m².



Nebenkosten im längerfristigen Vergleich – Wie weit steigt die „zweite Miete“?

2022 war geprägt von stark steigenden Energiepreisen. Lag der übliche Gaspreis je Kilowattstunde fast ein Jahrzehnt um 0,06€ / kWh, so schoss dieser zur Mitte des Jahres kriegsbe-

dingt mit 0,36€ / kWh auf fast den sechsfachen Betrag hinauf, um sich Anfang 2023 nahe 0,12€ / kWh zu stabilisieren. Zwar kann niemand die weitere Entwicklung des Krieges und der damit

verbundenen Energiepreise mit Gewissheit vorhersagen, gewisse Eckdaten lassen sich jedoch nutzen, um eine Bandbreite für Nebenkosten von Wohnimmobilien abzuschätzen.

WAS IST DER BETRIEBSKOSTENSPIEGEL?

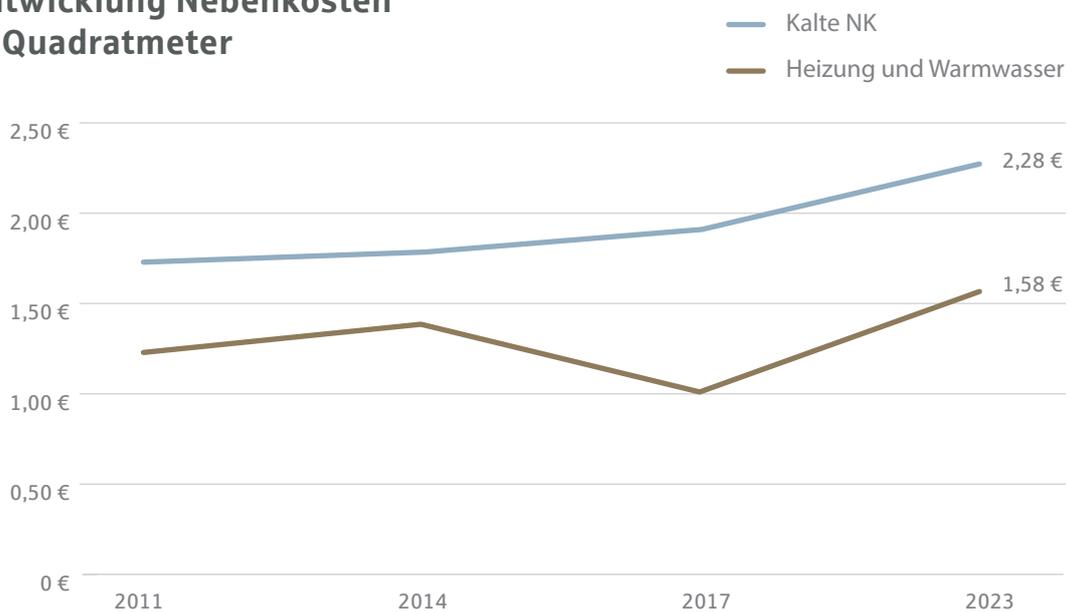
Der Mieterbund erhebt seit über zwei Jahrzehnten die Betriebskosten von Mietern. Die Erhebungsmethodik hat zwar durch die Selbsteingabefunktion eine Schwäche, was die Belastbarkeit angeht. Dennoch existieren über einen so langen Zeitraum wenige Quellen, die Daten in dieser Detailstufe zur Verfügung stellen. Die Abbildung nutzt diese Grundlage für den Zeitraum bis

2017. Hier zeigen sich moderate Kostenentwicklungen für kalte und warme Nebenkosten. Insbesondere zwischen 2014 und 2017 sind die Energiepreise merklich gefallen.

WAS LÄSST SICH BISLANG SAGEN?

Werden die kalten und warmen Nebenkosten ab 2017 mit der Entwicklung der Verbraucher- bzw. Wärmepreise fortgeschrieben, die sich vom Statistischen Bundesamt beziehen lassen, so kann für Ende 2022 eine Schlussfolgerung gezogen werden. Zum Status quo sind Gesamtnebenkosten um 4,00€ je Quadratmeter nicht unwahrscheinlich.

Entwicklung Nebenkosten je Quadratmeter



Quelle: Statistisches Bundesamt (2023) und Mieterbund (2017).

WEITERE ENTWICKLUNG ABSCHÄTZEN

Gewissermaßen lässt sich auf dieser Basis eine Aussage entwickeln, wie sich die Nebenkosten wohl weiter verhalten werden.

Denn die Zahlen zum Jahresende basieren auf 0,12€ / kWh. Lässt sich in den Medien eine Entwicklung der Gaspreise zu beispielsweise 0,18€ / kWh beobachten, so müsste sich dies

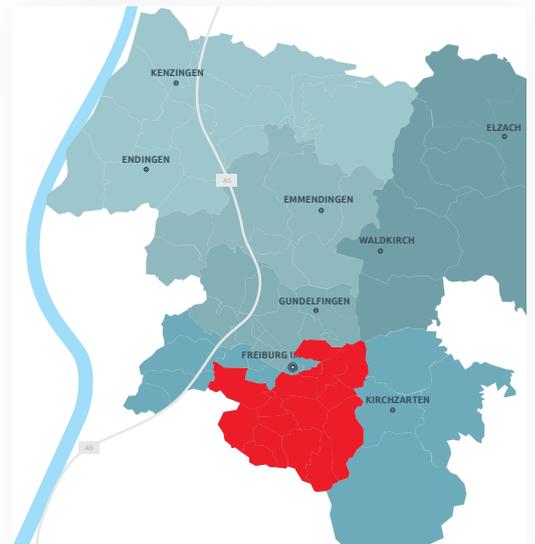
auch mit einer Steigerung um 50% in der blauen Linie und damit rund 2,40€ statt 1,58€ niederschlagen. Es können demnach auch Hochrechnungen für die Zukunft angestellt werden.

Freiburg Süd und Süd-Ost





	Kauf		Miete	
	Preis ø	Untersch.	Preis ø	Untersch.
Ebneth	5.500€	→	14,70€	→
Günterstal	6.000€	↗	16,00€	↗
Kappel	4.200€	→	11,30€	→
Littenweiler	5.800€	↗	14,40€	→
Waldsee	5.800€	→	14,10€	→
Wiehre	5.800€	↑	15,80€	→
St. Georgen	4.600€	↑	15,30€	↗
Vauban	6.000€	↑	15,70€	→
Au	4.800€	→		
Ebringen	4.000€	→		
Horben	3.500€	↗		
Merzhausen	5.000€	↗		
Sölden	4.000€	↗		
Wittnau	4.400€	↗		





Thomas Dehner

**SPARKASSENBETRIEBSWIRT,
SEIT BEGINN 1995 BEI DER S-IMMO-GMBH**

„Gerne betreue ich Sie mit der Vielfalt des südöstlichen Freiburgs. Freiburg Herdern offenbart mit Villen aus dem Jugendstil und großzügigen Grundrissen eine besondere Qualität. Aber auch in der Oberau, dem Waldsee oder in der Wiehre finden sich charakteristische Immobilien.“

Wer an Energieeffizienz und moderner Bauweise interessiert ist, findet in der südlichen Verlängerung nach Vauban viele Möglichkeiten, kann aber bei noch mehr Wunsch auf Freifläche und Natur in Stadtnähe in Au, Wittnau oder Sölden auf viele interessante Lagen zugreifen.“

Freiburg Süd und Süd-Ost



In Freiburgs Nordosten finden sich mit Herdern, der Oberau, dem Waldsee und der Wiehre eine Reihe von Freiburgs traditionellen Stadtteilen. Gerne werden diese Gebiete auch mit Villen in Verbindung gebracht. Und so finden sich auch genügend Gebäude im Jugendstil.

Im Vergleich zu den anderen genannten Stadtteilen ist der Bestand an Einfamilienhäusern in Herdern höher. Überall finden sich aber auch Wohnungen, die im Einzelnen durch **großzügige Grundrisse** gestaltet sind. Wer in Herdern oder der Wiehre 2022 Eigentümer werden wollte, musste je nach Baualter mit Durchschnittspreisen zwischen 5.500€ und 6.500€ kalkulieren.

Die umseitige Karte verrät aber auch die Preisspanne der jeweiligen Stadtteile. Wer in Herdern durch Geduld auf dem Markt agiert und auch vor Sanierungsmaßnahmen nicht scheut, mag bei 34% Preisschwankung auf seine Gelegenheit warten. Demgegenüber sind aber auch Immobilien mit über 8.000€ Kaufpreis je Quadratmeter in diesem Stadtteil keine große Ausnahme.

Die Karte zeigt aber auch in weiteren Teilen des Geschäftsgebiets hohe Preise. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn Neubauprojekte im Markt platziert werden.

Wer in Freiburg nicht ganz so zentral, aber dennoch auf Stadtgebiet wohnen möchte, findet vielleicht die passende Auswahl in Günterstal, Littenweiler oder Kappel. Die beiden erstgenannten Stadtteile sind schon seit langer Zeit ans Straßenbahnnetz angebunden und bieten ebenso wie Kappel einen guten Ausgangspunkt

für Freizeitaktivitäten in der Natur – z. B. durch die Nähe zum Schauinsland.

Nennenswert ist aber neben Freiburg-St. Georgen und dem dort eher etablierten, teilweise dorfcharakterlichen Gebäudebestand der noch sehr junge **Stadtteil Vauban**. Das ehemalige Kasernengelände wurde nach dem Abzug der Besatzungstruppen als städtebauliches Modellprojekt entwickelt. Hier finden sich **zahlreiche, moderne Gebäude- und Nutzungskonzepte**. Direkt an der Merzhauserstraße liegt auch das so genannte Sonnenschiff. Der bekannte Freiburger Solararchitekt Rolf Disch hat in diesem Gebiet viele Konzepte im Niedrig- und Passivhausbau verwirklicht. Preise über 6.000€ sind hier keine Seltenheit. Die meisten Bestandsobjekte wurden aber zwischen 5.000 und 5.500€/m² gehandelt.

Das Geschäftsgebiet erstreckt sich südlich weiter ins Umland hinein, obwohl vielen Menschen Merzhausen eher wie ein Stadtteil als ein eigenständiger Ort vorkommen mag. Denn die Bebauung endet nicht am südlichen Rand der Stadt. Am Ortsschild schließen sich nahtlos weitere Wohngebäude an. **Gerade Einfamilienhäuser in Hanglage sind in Merzhausen besonders begehrt.**

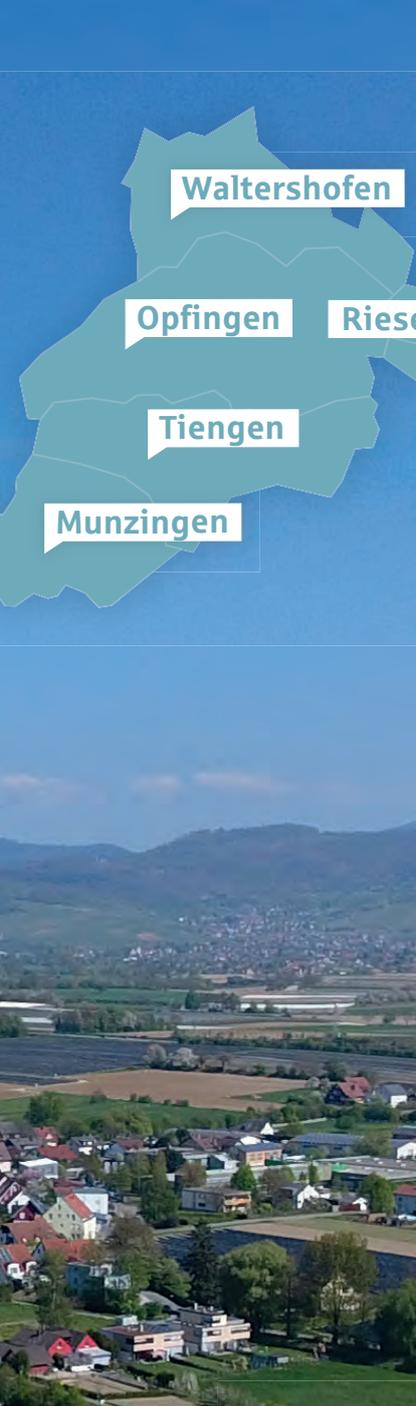
In südlicher Verlängerung folgen Au, Wittnau und Sölden auf leicht ansteigendem, hügeligen Grund. Neben der Hauptverkehrsachse, die südlich den Weg nach Bad Krozingen erschließt, finden sich viele Lagen mit **guter Aussicht ins Grüne**. Entsprechend reichen Durchschnitts- und Spitzenpreise in diesen Vororten schon einmal an günstige Preise in Kernstadtteilen heran.

Freiburg

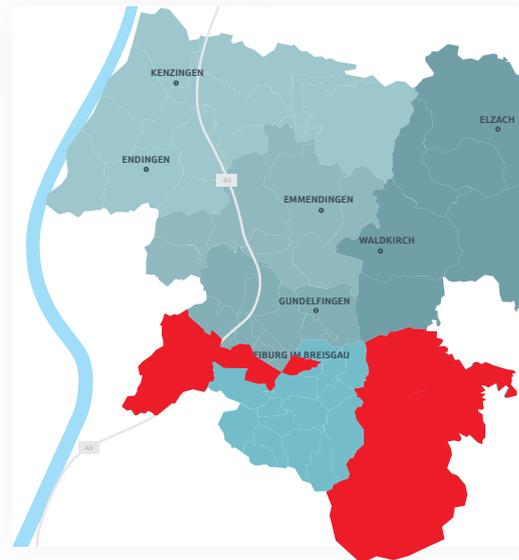
Mitte-West und

Dreisamthal





	Kauf		Miete	
	Preis ø	Untersch.	Preis ø	Untersch.
Altstadt	6.250€	→	14,40€	↗
Haslach	4.800€	↗	14,70€	↗
Weingarten	3.800€	→	13,03€	→
Rieselfeld	5.700€	→	15,00€	→
Waltershofen	3.600€	↗	11,10€	→
Opfingen	3.750€	↗	12,80€	→
Tiengen	4.400€	↗	12,50€	→
Munzingen	3.800€	→	12,30€	→
Buchenbach	3.900€	↑		
Kirchgarten	4.900€	↗		
Oberried	3.700€	↗		
Stegen	4.100€	↗		





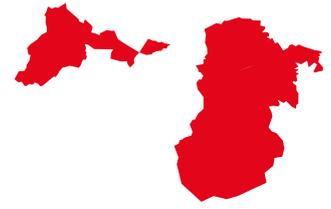
Alf Eberle

**SEIT 1995 BEI DER S-IMMO-GMBH UND SEIT 1984
ALS MAKLER AM FREIBURGER IMMOBILIENMARKT TÄTIG**

„Seit fast 40 Jahren betreue ich ganz unterschiedliche Lagen in Freiburg. Während im Stadtkern auch Preise über 7.000€ je Quadratmeter keine Seltenheit sind, bewegen sich die Preise in den Tuniberggemeinden von Waltershofen bis Munzingen auf Preisniveaus zwischen 4.000€ und 5.000€.

Auch das Dreisamtal ist für Pendler attraktiv. Viele Orte wie Kirchzarten sind verkehrstechnisch gut angebunden und eröffnen einen schnellen Zugang zum Freizeitwert des Schwarzwalds.“

Freiburg Mitte-West und Dreisamtal



Naturgemäß zählen Lagen um den Stadtkern von Freiburg zum oberen Preisdrittel. Denn hier findet sich neben dem historischen Stadtkern auch die Nähe zu Hanglagen mit Aussicht über die Stadt.

Häuser und Neubauten sind naturgemäß eine Rarität. So dass im Einzelfall auch sehr hohe Unikatspreise erlöst werden. Im Durchschnitt werden für Bestandsimmobilien Preise rund um 6.250€/m² bei erheblichen Unterschieden bezahlt.

Auf der Ostseite von Freiburg erstreckt sich das Dreisamtal, wobei in Kirchzarten die besten Verkehrsverbindungen in die Stadt zu finden sind. Preise für Bestandsimmobilien liegen in Kirchzarten durch die stärkere räumliche Nähe eher am Niveau mancher Stadtteile Freiburgs. Aber auch Orte wie Stegen oder Oberried können Alternativen darstellen, falls Käufer nicht ganz so stark auf öffentlichen Nahverkehr oder eine unmittelbare Anbindung an die Stadt angewiesen sind. Hier liegen die Preise zwischen 3.700€ und 4.100€ je Quadratmeter.

Die westliche Achse im Geschäftsgebiet mündet in die Tuniberggemeinden, die von der Stadt Freiburg in den 70er-Jahren integriert wurden. Waltershofen, Tiengen, Opfingen und Munzingen bieten eine größere Auswahl an Flächen und damit einhergehend auch stärker unterschiedliche Preise. **So kosten Bestandswohnungen in Waltershofen 2022 um 3.600€**, während gerade

dort einzelne Häuser zu erheblich höheren Preisen angeboten wurden. Die Angebote in Opfingen schwanken demgegenüber um 3.750€/m². Die gefragteste Tuniberggemeinde der letzten Jahre wird jedoch durch Tiengen mit Bestandspreisen um 4.400€/m² dargestellt.

Preise, die nahezu das Niveau der Freiburger Innenstadt erreichen, werden aber im Stadtteil Rieselfeld beobachtet. Hier werden besonders begehrte Objekte im Einzelfall sogar bis unter 8.000€ je Quadratmeter angeboten. Bestandswohnungen verkaufen sich aber eher um 5.700€/m². Neben seiner Nähe zu vielen Grünflächen, Wäldern und Sparzierwegen, eignet sich das Rieselfeld auch für einen Besuch im Freiburger Tiergehege Mundenhof. **Der sehr junge Freiburger Stadtteil Rieselfeld zeigt die Ergebnisse einer sorgfältigen Entwicklungsplanung.** Seit Bestehen ist die Straßenbahn auf der Hauptachse im Stadtteil verfügbar. Auch Schulen und Einkaufsmöglichkeiten wurden in richtiger Dimensionierung geplant, so dass der Stadtteil relativ schnell einen starken Zustrom an Bewohnern und auch nach einem Jahrzehnt eine hohe Wertschätzung genießt.

Die Stadt plant aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen südlich angrenzend die Arondierung an den Stadtteil Lehen. Es wird gehofft, dass das so genannte Dietenbachgelände eine ähnliche Entwicklung nimmt.

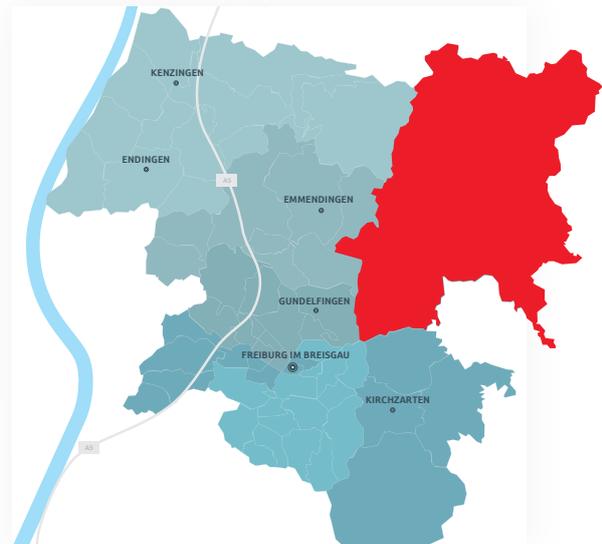
Waldkirch und Elztal



Immobilien
Gesellschaft



	Kauf	
	Preis ø	Untersch.
Biederbach	2.800€	↑
Elzach	3.000€	↗
Glottertal	3.300€	↑
Gutach	2.900€	↑
Simonswald	2.900€	↑
Waldkirch	3.500€	↑
Winden im Elztal	2.600€	↑



A portrait of Yvonne Faiß, a woman with dark hair, smiling. She is wearing a white hoodie under a patterned jacket. The background is a blurred outdoor setting with greenery and yellow flowers.

Yvonne Faiß

**BANKKAUFFRAU UND IMMOBILIENBEWERTERIN (DIA)
MIT ÜBER 40 JAHREN „SPARKASSEN-ERFAHRUNG“,
SEIT RUND 20 JAHREN IM MOBILIENBEREICH TÄTIG.**

„Wer mit der Breisgau S-Bahn von Waldkirch weiter nach Elzach fährt, erhält einen guten Einblick in meinen Wirkungskreis. Ich betreue aber auch das Glottertal.

Je nach Gebäudequalität und -alter kann man mit Preisen um 4.000€ pro Quadratmeter rechnen. Wer mehr Fläche braucht, kann aber ggf. in Winden mit knapp über und in Elzach knapp unter 3.000€/m² fündig werden.“

Waldkirch und Elztal



Die Stadt Waldkirch mit ihrem hohen Wohnwert kann durchaus als „Tor des Elztals“ bezeichnet werden. Sie befindet sich 16 km nordöstlich von Freiburg und ist ein sehr gefragter und attraktiver Immobilienstandort. Durch die vielfältig gegliederte Umgebung ist Waldkirch besonders abwechslungsreich. Das spiegelt sich auch in den vier Stadtteilen Buchholz, Suggental, Siensbach und Kollnau wieder. Mit knapp 22.000 Einwohnern ist die große Kreisstadt die zweitgrößte Stadt im Landkreis Emmendingen.

Durch die landschaftlich reizvolle und klimatisch begünstigte Lage ist der Wohnwert besonders hoch. Mit 1241 Metern Höhe ist der **Kandel**, der Hausberg der Stadt, sowohl **im Sommer als auch im Winter ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Skifahrer**.

Ein weiteres Merkmal Waldkirchs ist der noch heute präsente Orgelbau. Die Kastelburg, die über Waldkirch thront, gibt einen Hinweis auf die lange zurückreichende Stadtgeschichte.

Es besteht über den **ÖNPV mit Bus und der S-Bahn (1/2 Stunden-Takt) eine hervorragende Anbindung** nach Freiburg. Auch mit dem Auto erreicht man Freiburg und die A5 bequem in 10-15 Minuten.

Insgesamt bietet die „Kandelstadt“ mit ihrem Marktplatz als Mittelpunkt, dem Kandel und der Kastelburg eine gute Mischung aus ländlicher Umgebung und guter Anbindung an die großen Städte und Verkehrswege.

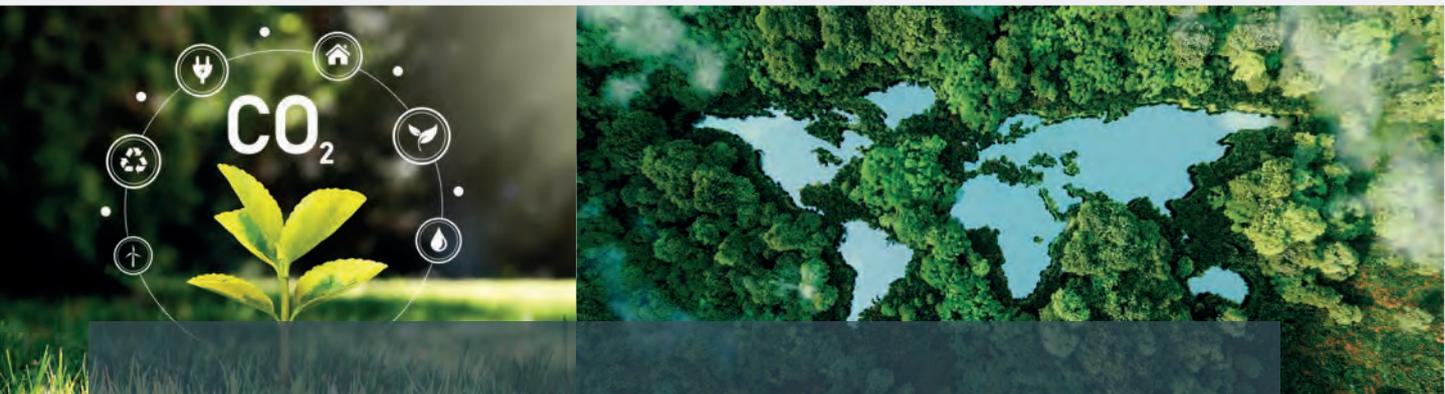
2022 wurden Häuser bis zu 4.000€ angeboten. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen je nach Lage und Bauwert in einer ähnlichen Preisklasse, meist jedoch leicht darüber. Die Preise für Neubauvorhaben können auch ca. 6.500€/m² erreichen. Im weiteren Verlauf des Elztals liegen die Preise unter dem Niveau von Waldkirch. Im nördlichen Gutach wurden 2022 vergleichsweise jüngere Immobilien angeboten, so dass die Quadratmeterpreise in Einzelfällen sogar über dem Angebot von Waldkirch lagen.

Durch den Ausbau der Infrastruktur (Elektrifizierung der S-Bahn und den Bau der Umgehungsstraße B294) hat auch das obere Elztal mit der Gemeinde Winden und der Stadt Elzach sehr profitiert und ist deshalb auch für Immobilieninteressenten sehr attraktiv geworden. Die Stadt Elzach besitzt das Prädikat Luftkurort. Elzach zählt samt Eingemeindungen ca. 8.000 Einwohner und ist somit deutlich kleiner als Waldkirch. Im Sport- und Freizeitangebot steht sie ihr aber in nichts nach. Die Elzacher Fasnet mit der bundesweit bekannten Narrengestalt des Schuttig ist echtes Brauchtum und sehr erlebenswert.

Der Endbahnhof der Breisgau S-Bahn befindet sich im „Städtle“ Elzach. **In Elzach liegen die Preise für Wohnungen bei ca. 3.000€ je m²**. In Winden liegen die Preise leicht darunter bei ca. 2.600€. Wer Hausbesitzer werden möchte, findet in den Seitentälern des Elztals die günstigsten Preise im gesamten Geschäftsgebiet.

Mit dem Glottertal ist noch ein weiterer Ort hervorzuheben. Als Ausgangspunkt zum gleichnamigen Tal findet sich an vielen Stellen ein guter Zugang zu Wandertouren entlang der säumenden Berge. **Wer Fachwerk und Gastronomie schätzt, findet hier eine hohe Dichte** und eine hervorragende Möglichkeit, um Ausflüge in den Schwarzwald zu unternehmen.

Preise für Häuser schwanken sehr stark aufgrund der Ausstattungsqualität. Während sie im Mittel um 3.000€/m² liegen, sind 5.000€ oder 2.000€ ebenso wahrscheinlich. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen im Durchschnitt bei ca. 3.000€/m². Neubauvorhaben kamen mit ca. 5.000€/m² auf den Markt.



CO₂-Umlage – Was kommt auf Mieter und Vermieter zu?

THEMENTEXT

GRUNDIDEE DER CO₂-UMLAGE

In den Medien kommt regelmäßig das Thema der CO₂-Umlage auf. Obwohl die Steuer schon seit längerer Zeit existiert, ist sie für Immobilieneigentümer erst im letzten Jahr bedeutender geworden. Grundsätzlich soll die Umlage alle Energieträger betreffen, bei deren Nutzung CO₂ entsteht. So bezahlen wir bereits seit längerer Zeit mit jedem Liter Superbenzin oder Diesel, der an

der Tankstelle fließt, eine Abgabe, die auch im Stromverbrauch oder in vielen Heizkosten enthalten ist.

BERECHNUNGSGRUNDLAGE DER CO₂-UMLAGE

Technisch lässt sich für Energieträger ermitteln, wie viel CO₂ entsteht, wenn sie verbrannt werden. Zwar läuft nicht jeder Verbrennungsprozess identisch ab, aber Durchschnittswerte lassen sich als Anhaltspunkte für

die Steuerberechnung nutzen. Bei Gas ist der Wert mit 0,22 kg/kWh etwas niedriger als bei Öl mit 0,28 kg / kWh. Die Bundesregierung hat bereits 2020 jährlich steigende Preise für die „Nutzung“ einer Tonne CO₂ festgelegt. 2023 liegt dieser Preis bei 35€ und soll bis 2025 auf 55€ ansteigen, bevor eine neue marktorientierte Festsetzung in der späteren Zukunft stattfinden soll.

Brennstoff	CO ₂ -Emission	Verbrauch gesamt Jahr
Gas	0,22 kg / kWh	43.132 kWh
Öl	0,28 kg / kWh	
		Quadratmeter Objekt / Haus
Jahr	Preis je 1.000kg Einheit	296 m ²
2021	25€	Verbrauch je m²
2022	30€	146 kWh
2023	35€	CO₂ bei...
2024	45€	Gas
2025	55€	32,06 kg
Gesamtkosten nach Jahren		berechnen für Jahr
2023	332,12€	2023
2024	427,01€	Umlage Jahresbetrag
2025	521,90€	332,12 €
Anteil Mieter		Umlage an Mieter
unter 12 kg	100 %	- €
12 bis 17 kg	90 %	- €
17 bis 22 kg	80 %	- €
22 bis 27 kg	70 %	- €
27 bis 32 kg	60 %	- €
32 bis 37 kg	50 %	166,06 €
37 bis 42 kg	40 %	- €
42 bis 47 kg	30 %	- €
47 bis 52 kg	20 %	- €
ab 52 kg	10 %	- €

EIN RECHENBEISPIEL ZUR VERANSCHAULICHUNG

Die Abbildung veranschaulicht ein Fallbeispiel für eine Beispielimmoblie in Freiburg-Stühlinger. Viele Häuser stammen dort noch von der letzten Jahrhundertwende ca. 1900 und erreichen keine ideale Energieeffizienz. Dennoch lässt sich durch den Einbau moderner Heiztechnik nachdenken. Die dortige Heizung wurde im letzten Jahrzehnt erneuert und der dortige Beispielverbrauch zu rund 32 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr. Bei einem Preis von 35€ in 2023 ergäbe sich dann rund

332€ Umlage. Diese wird dann entsprechend der Staffeln auf der linken Seite aufgeteilt. Das Beispiel zeigt eine je hälftige Aufteilung.

WIE ÄNDERN SICH DIE ZAHLEN BEI ANDEREN IMMOBILIEN ODER IN DER ZUKUNFT?

Zukünftig ändert sich bei diesem Beispielgebäude in der Aufteilung zu je 50% nichts. Nur der Eurobetrag wird höher, wie es links über der Staffel in der Tabelle für 2024 und 2025 dargestellt ist. Da andere Häuser unterschiedlich energieeffizient sind, kommt es aber zu anderen

WIE KOMMEN DIESE KOSTEN ZU MIETERN UND VERMIETERN?

Mit der Neuregelung zur Umlage weisen die Energieversorger mit den kommenden Abrechnungen den Verbrauch aus, der dann aufgeteilt wird. Abhängig von der Energieeffizienz ist im Gesetz eine Staffel festgelegt, wie viel Prozent Mieter und Vermieter von der Gesamtumlage bezahlen.

Prozentanteilen. Ein leicht geringerer Verbrauch von nur 31 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr würde die Effizienzklasse mit 60% für den Mieter und 40% erreichen.

WAS MÜSSEN IMMOBILIENEIGENTÜMER BEACHTEN?

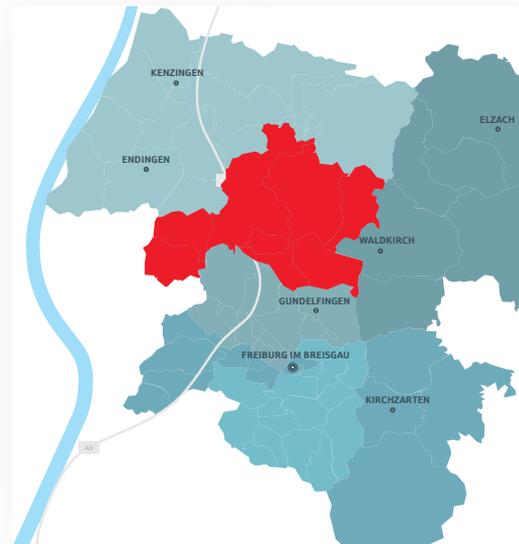
Selbstnutzer bezahlen über die Jahresabrechnung des Energieversorgers ohnehin den Gesamtbetrag. Bei künftigen Abrechnungen zwischen Mieter und Vermieter sind die Kosten entsprechend aufzuteilen.

Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl





	Kauf	
	Preis ø	Untersch.
Bötzingen	2.800€	↗
Denzlingen	3.500€	→
Eichstetten	2.600€	↗
Emmendingen	3.500€	↗
Gottenheim	3.800€	↗
Reute	3.000€	↗
Sexau	3.400€	→
Teningen	3.000€	→
Vörstetten	3.400€	→





Christoph Buskowiak

SEIT 1989 ALS MAKLER, SEIT 1995 BEI DER S-IMMO-GMBH TÄTIG,
BANKKAUFMANN, IMMOBILIENWIRT, DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA).

„Bereits seit Beginn meiner Tätigkeit als Makler betreue ich das nördlich von Freiburg gelegene Umland bis hin zu den am Kaiserstuhl gelegenen Gemeinden Eichstetten und Bötzingen. Seit jeher erfreuen sich die Gemeinden Denzlingen, Vörstetten und Reute durch die Nähe zu Freiburg großer Beliebtheit. Besonders Familien schätzen hier die angenehme Wohnlage sowie das gute Infrastrukturangebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Aufgrund der günstigeren Preisentwicklungen und dem stetig verbesserten Ausbau des ÖPNV sind aber auch die Kaiserstuhlgemeinden zwischenzeitlich immer beliebter und attraktiver für junge Familien geworden.“

Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl



Emmendingen ist im Hinblick auf Immobilienpreise mit Waldkirch vergleichbar. Die Stadt ist aber flächenmäßig etwas kleiner und dichter besiedelt. Der gleichnamige Landkreis wird von Emmendingen aus verwaltet. Wer die Nähe zur Autobahn benötigt, hat im Vergleich zu Waldkirch eine direktere Anbindung.

Emmendingen verfügt über einen attraktiven Innenstadtbereich mit Fußgängerzone, Marktplatz und einzelnen Sehenswürdigkeiten wie das Stadttor oder das Markgrafenschloss. Ein besonderes und auch aus Freiburg heraus beliebtes Ausflugsziel ist der Eichbergturm und die Burgruine Hochburg. Die Durchschnittspreise für Wohnungen liegen zwischen 3.300 - 4.300€ je Quadratmeter Wohnfläche. Für Häuser sind, je nach Grundstücksanteil, auch höhere Werte anzusetzen.

Sogar etwas darüber liegen die Wohnungs- und Häuserpreise im südlich angrenzenden **Denzlingen. Der Ort hat sich in den letzten Jahrzehnten stark entwickelt** und dehnt sich heute deutlich über seine historische Hauptachse aus. Denzlingen liegt im Delta zwischen Waldkirch, Emmendingen und Freiburg verfügt über einen attraktiven ÖPNV mit einer guten Taktung und ist somit auch Ausgangspunkt für viele Buslinien in die Umgebung oder den Schwarzwald. Ortsrandbereiche wurden arrondiert geplant. So ist das Nordende von Denzlingen gewerblich-industriell geprägt, während nach der Jahrtausendwende mit Zugang zur Schnellstraße das Gebiet „Heidach“ entwickelt wurde. Hier finden sich neben Reihenhäusern auch die damals sehr im Trend liegenden Mehrfamilienhäuser im mediterranen Wohnstil.

Ländlicher und damit etwas preisattraktiver ist der Standort Sexau. Aber auch hier liegen die Neubaupreise zwischenzeitlich bei über 5.500€ je Quadratmeter. Bestandsimmobilien beginnen bei über 3.000€. Weitere sich entwickelnde Orte schließen in diesem Gebiet nach Westen hin an. Die Preise in den beliebten Wohnorten Vörstetten als Fachwerkdorf und Reute sind überraschend hoch und liegen als Randgemeinden zu Freiburg nur unwesentlich unter dem Preisniveau von Denzlingen und der Kreisstadt Emmendingen. **Weiter nördlich nach Teningen, entlang der B3 entspannen sich die Preise wieder etwas und liegen durchschnittlich knapp unter 3.000€ je Quadratmeter.**

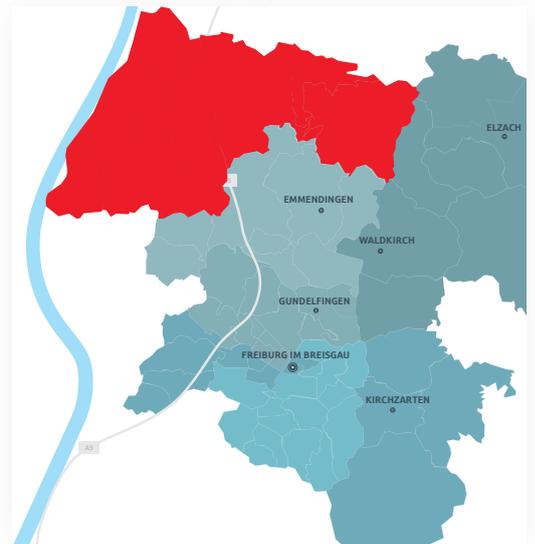
Drei Kaiserstuhlgemeinden gehören ebenfalls zu diesem Gebiet. Eichstetten, Bötzingen und Bahlingen bieten die Nähe zu Weinbergen und insgesamt zur Landschaft des Kaiserstuhls. Die unterschiedliche Topografie mit verschiedenen Baumöglichkeiten bewirkt aber auch, dass hier einheitliche Preisaussagen schwieriger sind, als im restlichen Marktreport. So werden Häuser in Eichstetten im Einzelfall auch einmal zum doppelten Quadratmeterpreis einer Wohnung im selben Ort angeboten. **Für Bötzingen lassen sich Preise zwischen 2.500€ und 3.500€** mit starken Schwankungen berichten, während die eher ländlichen dörflich geprägten Weinorte Bahlingen und Eichstetten günstiger sind. Für Bötzingen spricht eine leicht bessere Nähe zur Stadt Freiburg, die Pendler schätzen und durch den ansässigen Automobilzulieferer (ehemals Peguform) ein möglicherweise besseres Arbeitsplatzangebot.

Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl

Sasbach



	Kauf	
	Preis ø	Untersch.
Bahlingen	3.200€	↗
Endingen	3.200€	→
Forchheim	2.700€	↗
Freiamt	2.800€	↗
Herbolzheim	3.000€	↗
Kenzingen	3.000€	↗
Malterdingen	2.700€	↗
Rheinhausen	2.700€	↗
Riegel	2.900€	↗
Sasbach	2.700€	↗
Weisweil	3.100€	→
Wyhl	2.900€	↗





Lothar Herr

**BETRIEBSWIRT (VWA), SEIT 2000 BEI DER S-IMMO-GMBH,
DAMIT 23 JAHRE ANSPRECHPARTNER MIT ERFAHRUNG**

„Ich betreue das nördlichste Gebiet der Sparkassen Immobilien. Orte wie Kenzingen oder Herbolzheim sind gut ins Verkehrsnetz eingebunden und in den letzten Jahren mit dem Arbeitsplatzbedarf stark gewachsen. Preise bis zu 4.000€ je Quadratmeter sind hier durchaus möglich.

Trotz einer ähnlich guten Lage und größerer Nähe zur Stadt Freiburg und nach Emmendingen sind die Orte Malterdingen und Riegel sogar noch ein wenig erschwinglicher.“

Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl



Der nördliche Teil des Geschäftsgebiets ist **landschaftlich sehr reizvoll zwischen Kaiserstuhl, Rhein und dem Vorgebirge des Schwarzwaldes** gelegen. Der ideale Ausgangspunkt für viele Wanderungen und Radtouren. Der Kaiserstuhl und der nördliche Breisgau sind als Weinanbaugebiete und für die vielen Weinfeste überregional bekannt. Das nahe Elsaß und der Europark in der angrenzenden Ortenau sind weitere Vorteile der guten Wohnlage. Die Verkehrsanbindung z. B. nach Freiburg ist durch die Deutsche Bundesbahn, die Breisgau-S-Bahn und die Autobahn A5 sehr gut vorhanden. Die Kleinstädte Kenzingen, Herbolzheim und Endingen bilden hier die wirtschaftlichen Zentren. Sie sind umgeben von vielen attraktiven Ortsteilgemeinden und einigen selbständigen Orten wie z. B. Riegel, Malterdingen oder Rheinhausen.

Die attraktive Wohnlage und die vielen Arbeitsplätze in den mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben, Behörden und sozialen Berufen haben auch hier zu einem starken Bevölkerungswachstum und regen Bauaktivitäten geführt.

In Kenzingen wurden in der jüngeren Vergangenheit zum einen der Stadtkern durch die Umgestaltung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen nachverdichtet, aber auch Neubaugebiete am Ortsrand wurden erstellt. Ein geplantes Neubaugebiet am nördlichen Ortsrand wurde durch einen Bürgerentscheid gestoppt.

Die Wohnungspreise in **Kenzingen und Herbolzheim** sind ziemlich identisch. Für gebrauchte Immobilien **gibt es hier eine Preisspanne zwischen 2.300€ bis zu 4.000€** je m² Wohnfläche. Aufgrund der gestiegenen Baukosten werden Neubauwohnungen derzeit bis zu 5.500€ je m² Wohnfläche angeboten.

Auf der Achse der Autobahn A5 nach Freiburg findet sich Riegel und in unmittelbarer Nähe Malterdingen. Käufer müssen hierbei das etwas mehr am Kaiserstuhl orientierte Ortsbild Riegels mit der Vorgebirgslage von Malterdingen abwägen. Beide Orte haben über den Bahnhof im Gewerbegebiet zwischen Riegel und Malterdingen eine gute Bahnanbindung. In Riegel selbst ist nochmals ein Anschluss der Breisgau-S-Bahn vorhanden. Malterdingen ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, Riegel hingegen hat auch einiges an Geschosswohnungsbau zu bieten. Auch hier ist die Preisspanne ähnlich wie in Kenzingen. **Noch typischer für den Kaiserstuhl sind Gemeinden wie Wyhl, Sasbach oder vor allem Endingen mit seinen Ortsteilen.** Entlang der Hauptdurchgangsstraßen finden sich hier alte Ortskerne mit Fachwerkbauten einerseits und andererseits Gebäude, die fast nur aus einem großen Tor zu bestehen scheinen. Hier eröffnet sich meistens der Weg zu einem größeren Innenhof, der früher oder auch heute teilweise noch zur Bewirtschaftung hinterliegender Fruchtwirtschaft genutzt wird. Aber selbstverständlich wurde auch hier in den letzten Jahrzehnten um die Ortskerne herum vieles neu gebaut. Endingen profitiert dabei vor

allem von einer attraktiven Innenstadt und zusätzlichen Gewerbeflächen (sowohl Handel als auch Industrie) am Ortsrand. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind daher hier auch etwas höher mit 2.600€ bis 4.300€ anzusetzen.

Wie überall gilt auch hier, **gute Lagen sorgen für hohe Preise**, schwieriges Umfeld (z. B. eine laute Straße, eine enge Bebauung oder ein schwieriges Bauprojekt) sorgen für Abschläge.

Rekord-Inflation – Sind Immobilien wertbeständig?



Nach einem Jahrzehnt der Stabilität können die Zeitungsmeldungen seit 2020 schnell verunsichern. Faktoren wie Pandemie und Krieg beherrschten die Tageszeitungen und das Fernsehen. Vor dem Hintergrund von Rekordinflation wird auch die Immobilienpreisentwicklung hinterfragt. Gerade wenn Kauf-

kraft sinkt, entsteht die Frage, wie Inflation die Immobilienpreise verändert.

WAS IST INFLATION EIGENTLICH GENAU?

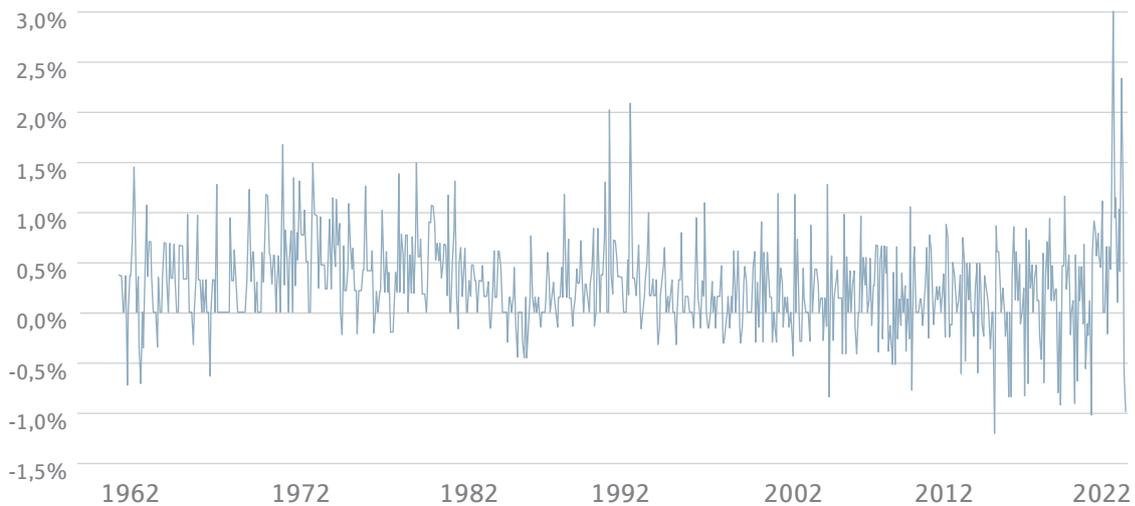
Mit der Messung der Inflation möchte das Statistische Bundesamt herausfinden, ob Preise durchschnittlich steigen oder

fallen, um Aussagen über Kaufkraft treffen zu können. Hierfür wird – vereinfacht beschrieben – monatlich geprüft, was ein durchschnittlicher Einkauf kosten würde. Steigt ein einzelner Preis, kann gleichzeitig ein anderer fallen. Daher ist der Durchschnitt genau die richtige Perspektive, um die Kaufkraft beurteilen zu können. Da aber nicht alle Preise gleichmäßig steigen oder fallen, haben sich Vergleiche zum Vorjahreswert etabliert. Denn Saisonware wie Salat oder Erdbeeren ist über das Jahr unterschiedlich teuer.

FAKTEN ZUR AKTUELLEN INFLATION

Die Abbildung gibt einen Eindruck zur Inflation seit den

Monatsinflation



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023.

60er-Jahren. Trotz der Ölkrisen wird deutlich, dass 2022 ein Jahr der Rekorde war. 2022 wurden monatlich neue Höchstwerte in den Medien berichtet, die beschrieben, dass aktuelle Preise die Vorjahreswerte um rund 10% überschritten. Die dargestellte Inflation basiert aber auf den Monatswerten. Denn damit lässt sich leichter zeigen, ob Inflation auch wieder zurückgeht. Natürlich sind die Rekordwerte am Ende der Zeitachse erkennbar. Gleichermaßen waren aber die Monate November und Dezember sogar von einem leichten Rückgang der Preise gekennzeichnet. Die Daten zum Beginn von 2023 lassen also hoffen, dass wieder etwas Beruhigung einkehrt.

WIE WIRKT INFLATION AUF IMMOBILIENPREISE?

Im Grunde genommen, ist die Frage falsch herum gestellt. Denn auch Wohnkosten sind Teil der Berechnung im Statistischen Bundesamt. Entscheidend ist, ob Menschen ihr Kaufverhalten in Inflationszeiten verändern. Und das tun sie.

BESONDERE WIRKUNG HAT INFLATION AUF DAS SPAR- UND ANLAGEVERHALTEN

Menschen reagieren auf Preisveränderungen und machen sich Gedanken, welche Werte Bestand haben, wenn Preise steigen. Da Geld aus Sicht vieler direkt an Kaufkraft verliert, orientieren sie sich an Anlagemöglichkeiten, die einen realen Wert darstellen. Hinter Aktien sehen sie den echten Wert einer

Firma und gerade Immobilien sind als greifbarer Wert üblicherweise sehr begehrt zum „Inflationsschutz“. Auch das Stichwort „Betongold“ kursiert in Inflationsphasen nicht selten in den Medien.

IMMOBILIEN- UND VERBRAUCHERPREISE AUF LANGE SICHT

Werden Immobilien- und Verbraucherpreise auf lange Sicht verglichen, zeigt sich naturgemäß, dass beides nicht im gleichen Maße steigt. Langfristig bewegen sich beide Linien mit unterschiedlicher Geschwindigkeit nach oben. Letztendlich wird in der Abbildung aber auch deutlich, dass selbst in Zeiten unterschiedlicher Inflationsraten, seit 1970 kein massiver Einbruch im Wohnimmobilienmarkt stattgefunden hat.



Judith Schweitzer

**DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE (DIA), IMMOBILIENWIRTIN (DIA),
SEIT 23 JAHREN BEI DER SPARKASSE UND FÜR DIESE IN DER
IMMOBILIENBERATUNG TÄTIG**

In meiner Zeit als Immobilienberaterin konnte ich nicht nur einen tiefen Einblick in die nahezu unendliche Vielfalt einzelner Objekte gewinnen, sondern auch ein Gefühl für die Bedürfnisse der Kunden entwickeln.

Oftmals fällt es den Beteiligten aus ganz unterschiedlichen Perspektiven schwer, einen Preis für eine Immobilie zu ermitteln oder zu benennen. Basierend auf meiner Leidenschaft für Immobilien, aber auch meiner langjährigen Erfahrung habe ich daher den Weg zur Immobiliensachverständigen eingeschlagen, um so unseren Kunden den Mehrwert eines nach objektiven Maßstäben ermittelten Werts einer Immobilie in unterschiedlichen Verfahren benennen zu können.



Warum lohnt sich für manche Immobilie die Bewertung durch Immobiliensachverständige?

Wer eine Wohnung mieten oder kaufen möchte, kommt in deutschen Großstädten an Internetportalen kaum vorbei. Nicht selten prüfen verkaufswillige Eigentümer hier auch ihre ersten eigenen Einschätzungen gegen den vermeintlichen „Markt“. In den Wirtschaftswissenschaften ist aber schon seit der Entwicklung der Markttheorie eindeutig, dass nicht alle Dinge, die einen Preis haben, gleich gut für Märkte „geeignet“ sind. Wie lässt sich erklären, dass Mineralwasser in allen Lebensmitteldiscountern zu identischen Preisen verkauft wird, während Obstpreise sehr unterschiedlich ausfallen und was hat das mit Immobilienpreisen zu tun?

SIND MARKTPREISE IMMER RICHTIG?

Wenn die Eigenschaften von Produkten nahezu identisch sind, lassen sich Preisunterschiede in Verhandlungen nur schwer begründen. Hierfür reicht auch ein Blick auf Ebay. Bei sehr gängigen Produkten unterscheiden sich die Preise zwischen verschiedenen Anbietern viel weniger als bei sehr seltenen. Dies gilt ebenso für Immobilienpreise. Miet- und Kaufpreisunterschiede werden bei gängigeren Zwei-Zimmer-Wohnungen in der Studierendenstadt Freiburg im Durchschnitt geringer ausfallen als bei Immobilien mit Besonderheiten oder in Regionen mit wenig Bestand, die viel seltener angeboten und nachgefragt werden. Gerade an dieser Stelle beginnt in vielen Branchen die Arbeit von Sachverständigen. Bis heute gibt es

sogar an so digitalisierten Märkten wie der Börse so genannte „Market Maker“, die dann einspringen, wenn zwischen Kauf- und Verkaufswunsch kein belastbarer Preis ermittelt werden kann. Bei Schäden an Autos oder der Preisermittlung für Gebrauchtwagen hilft oft der prüfende Blick von Profis. Die Immobilienbewertung macht gerade daher Sinn. Denn zwei Immobilien unterscheiden sich meist viel mehr voneinander als zwei Autos, geschweige denn zwei Aktien derselben Firma. Hinzu kommt, dass Immobilienpreise erheblich höher sind, als bei den anderen beiden genannten Beispielen. Mit anderen Worten werden Fehleinschätzungen deutlich teurer.

WIE BEWERTEN SACHVERSTÄNDIGE „BESSER“ ALS DER MARKT?

Theoretisch kommen auf Märkten alle Einschätzungen von Käufern und Verkäufern zusammen. So müsste der Durchschnitt dieser Zahlen doch eine faire Bewertung abgeben. Wenn aber eine große Schiefelage zwischen Anbietern und Nachfragern herrscht, wirkt sich dies auch auf das Gesamtbild aus. Jeder, der schon einmal eine Immobilie inseriert oder eine Reihe von Angeboten verglichen hat, erkennt, dass unterschiedlich viele und unterschiedlich genaue Informationen dargestellt werden. Bei einzelnen Immobilieninseraten kann es zudem auch Teil der Vermarktungsstrategie sein, nicht alle Informationen sofort Preis zu geben.

An dieser Stelle arbeiten Bewertungs-Sachverständige anders. Sie müssen Immobilienpreise immer objektiv feststellen. Das bedeutet, dass persönliche Sondersituationen von Käufer oder Verkäufer ebensowenig betrachtet werden dürfen, wie eigene Vorlieben bei Immobilien. Im Rahmen der Ausbildung zum Sachverständigen lernen sie eine Reihe gesetzlicher Normen kennen. Abhängig davon, ob eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Baugrundstück zu bewerten ist, müssen sie nach fest vorgegebenen Abläufen immer dieselbe Art von Daten recherchieren, prüfen und in Berechnungen einfließen lassen. Natürlich fließen in den Kriterien auch Marktlage und aktuelle Situationen ein. Aber immer in vertretbarem und normiertem Maß.

WENN IMMOBILIENMÄRKTE SICH STARK VERÄNDERN

Immobilien zählen zu den langlebigsten Dingen, die man kaufen kann. Auch diesen Aspekt beziehen Sachverständige in ihre Überlegungen ein. Angebote im Internet sind immer am Moment orientiert. Immobilien, die 20 Jahre bestehen und noch 60 Jahre Nutzungsdauer vermuten lassen, erfordern gerade bei Marktveränderungen einen ungetrübten Blick. Viele Sachverständige beziehen so lange Markterfahrung ein, dass sie sich auch noch erinnern können, wie stark die letzte vergleichbare Marktveränderung auf den Preis verschiedener Immobilien gewirkt hat. Die gängige Herangehensweise in der Immobilienbewertung sieht die Immobilie und ihren Preis immer über den gesamten Lebenszyklus und war damit schon immer nachhaltig.

IMMOBILIEN SIND VERTRAUENSGÜTER MIT GERINGER KAUFFREQUENZ

Die meisten Menschen kaufen oder verkaufen ihre Immobilie einmal im Leben oder zumindest selten über einen langen Zeitraum. Die Sicherheit, Kauf- und Verkaufsentscheidungen auf Basis fundierter Analysen zu treffen, nutzen wir gerne auch in anderen Lebenslagen. Wikipedia enthält mittlerweile die meisten üblichen Krankheiten mit nicht allzu falschen Informationen. Dennoch haben wir nicht aufgegeben, uns an fundierten Herangehensweisen zu orientieren und lassen uns von Ärzten behandeln, die unsere Symptome ins Gesamtbild einordnen. Auch Bewertungs-Sachverständige sehen das Gesamtbild Ihrer Immobilie.





Immobilien
Gesellschaft





Sparen Sie beim Sanieren das CO₂ gleich mit.

**Jetzt beraten lassen,
wie Sie Ihre energetische
Sanierung finanzieren.**

Weitere Infos sowie
Terminvereinbarung unter
sparkasse-freiburg.de

Weil's um mehr als Geld geht.





DAS S-IMMOCENTER, ERNEUT „BESTER BAUFINANZIERER“

Das Sparkassen-ImmoCenter wurde wieder als bester Baufinanzierer ausgezeichnet. Nun zum 4. Mal in Folge, nachdem das Siegel im Corona-Jahr 2021 nicht vergeben werden konnte. Darüber freuen wir uns sehr und sind stolz darauf.

Unsere Baufinanzierungsberaterinnen und Baufinanzierungsberater, die sich in den 3 Finanzzentren Freiburg, Emmendingen und Waldkirch befinden, sind die Experten rund um die private Baufinanzierung. Das Team verfügt über langjährige Erfahrung und hohe fachliche Kompetenz und legt sehr viel Wert auf eine ganzheitliche und individuelle Beratung.

Die Ziele und Wünsche des Kunden stehen stets im Vordergrund. Da wir uns in den staatlichen Förderprogrammen genauestens auskennen, können notwendige, insbesondere energetische Maßnahmen zur CO₂-Einsparung, die an Objekten durchgeführt werden sollen, optimal in die Finanzierung eingebaut werden. Außerdem bieten wir in Zusammenarbeit mit unserem Verbundpartner, der LBS Südwest, die Möglichkeit, die Finanzierung langfristig mit einem niedrigen Zinssatz zu ergänzen.

Da wir die Baufinanzierung sorgenfrei für unsere Kunden gestalten wollen, ist die Beleuchtung und Absicherung der Familie und Arbeitskraft sowie des Objektes in der Beratung für uns selbstverständlich. Damit gibt es für unsere Kunden über die gesamte Finanzierungsdauer keine bösen Überraschungen.



**Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH
Freiburg**

Telefon 0761 21 90

Nils Müller
Thomas Dehner
Alf Eberle

(Bild von links nach rechts)



**Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH
Waldkirch**

Telefon 07681 47 43 60

Yvonne Faiß



**Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH
Emmendingen**

Telefon 07641 92 03 00

Lothar Herr
Jana Kabus
Christoph Buskowiak

(Bild von links nach rechts)

„Hier sind

wir daheim.“

Beraten. Bewerten. Verkaufen.



**Immobilien
Gesellschaft**

Datensammlung und -bearbeitung

DATENGRUNDLAGE UND ERHEBUNGSZEITRAUM

Viele der gewonnenen Daten stammen aus dem Portal IMV Marktdaten GmbH. Das Portal sammelt Daten von allen gängigen Internetportalen mit Immobilieninseraten. Diese werden durch Angebote in lokalen Tageszeitungen ergänzt und abgeglichen. So ist sichergestellt, dass ein möglichst großer Anteil der tatsächlich gelisteten Immobilien in den Datensatz gelangt. Da einzelne Immobilien grundsätzlich auch von mehreren Maklern angeboten werden können oder von einem Makler in mehreren Portalen inseriert werden kann, erfolgt eine Kürzung des Datensatzes um Doubletten.

Im Zuge der Doublettenkontrollen erfolgte auch ein Abgleich der Daten mit den Verkaufsinformationen des Auftraggebers, um Trends in die Auswertung einfließen zu lassen.

Die Daten wurden im im Zeitraum vom 02.01.2023 bis zum 28.02.2023 ausgelesen. Hierbei wurden die Datenpunkte jährlich gegliedert seit 2009 genutzt. Danach erfolgten Ausreißerkontrollen und zusammenfassende Berechnungen.

ZUSCHNITT GESCHÄFTSGEBIET

Die Angebote stammen aus dem Geschäftsgebiet der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, um Aussagen über den Wirkungsbereich der Sparkassen-Immobilien-gesellschaft-mbH treffen zu können. Daten wurden auf Ortsebene und im Falle von Freiburg auch auf Stadtteilebene ausgelesen und verwertet, um eine möglichst solide Datenbasis zu haben.

Orte mit wenigen auslesbaren Datenpunkten oder stark unterschiedlichen Angebotspreisen von Häusern und Wohnungen wurden gesondert analysiert. Bei großen Abweichungen wurden weitere Plausibilitätskontrollen oder Streichungen von unplausiblen Werten durchgeführt.

EIGENSCHAFTEN DER UNTERSUCHTEN IMMOBILIEN

Neben der Lage lässt das Portal IMV Schlussfolgerungen auf einzelne Immobilieneigenschaften zu. Nach Möglichkeit wurden diese bei der Auswertung entsprechend genutzt. In den meisten Fällen erfolgt eine Differenzierung nach Haus oder Wohnung.

QUALITÄTSKONTROLLE

Die gewonnenen Daten wurden nach gängigen Maßstäben der Statistik überprüft und ausgewertet. Einzelne Datenpunkte – insbesondere bei Orten mit wenig Daten – wurden per Sichtkontrolle untersucht, bevor sie für weitere Auswertungen zur Nutzung übergeben wurden. Hiernach wurde der Datensatz auf das gängige 95%-Konfidenzintervall beschnitten. Eine solche Kürzung des Datensatzes ist üblich, um Ausreißer am unteren und oberen Ende des Datensatzes möglichst ausschließen zu können.

Für Datenpunkte zur Stadt Freiburg wurde diese Kürzung auf der Ebene der Stadtteile durchgeführt. Bei den weiteren untersuchten Orten, konnte aufgrund der Datenmenge keine Gliederung unterhalb der Ortsebene vorgenommen werden.

ECKDATEN DER FINALEN STICHPROBE

Die verfügbare Datengrundlage je Jahr schwankt in der Menge. Nach Ausreißerkontrolle fanden sich 2021 mit 2.799 Datenpunkten die wenigsten und mit 4.587 Datenpunkten im Jahr 2017 die größten Datengrundlagen. Insgesamt ist über den Untersuchungszeitraum seit 2009 ein Trend sinkender Angebotsmengen zu beobachten.

Testat zur Datenerhebung

Die vorliegenden Analysen basieren wesentlich auf Angebotsdaten von Wohnimmobilien, die mittels der Datensammlungssoftware IMV Marktdaten ermittelt wurden. Hierbei wurden in Freiburg und Umland alle gängigen Internetportale ausgewertet und um Informationen aus Printmedien ergänzt. Die Sammlung der Daten erfolgte ohne Bevorzugung einzelner Portale oder der Daten des Auftraggebers.

Um Informationen zu ergänzen, wurden weitere Daten hinzugefügt, die aus Datenquellen stammen, die an den jeweiligen Stellen ausgewiesen wurden. Bei der Auswertung der Daten wurde nach den üblichen Grundsätzen wissenschaftlicher Arbeit vorgegangen. Insbesondere wurden interne Qualitätskontrollen seitens der Steinbeis-Hochschule ohne Mitentscheidungsrecht des Auftraggebers durchgeführt. Auch bei der Auswertung wurden dessen Inserate und Objekte im Vergleich zu den Immobilienangeboten anderer Anbieter nicht besonders gewichtet.

Prof. Dr. Marco Wölfle
Leitung der Studie
Akademischer Leiter
Center for Real Estate Studies
Dekan der Fakultät
Leadership & Management
Steinbeis-Hochschule

Daniel Buchholz
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Center for Real Estate Studies



SPARKASSEN-IMMOBILIEN- GESELLSCHAFT MBH

Die Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH (S-Immo) ist eine 100-%-ige Tochter der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau. Das Hauptgeschäft der SIG umfasst im Wesentlichen die Beratung von Immobilieneigentümern, Verkäufern und Kaufinteressenten, vorzugsweise im Geschäftsgebiet der Sparkasse. Aktuell beschäftigt die S-Immo 17 Mitarbeiter, davon sieben Immobilienberater bzw. Sachverständige, welche über eine langjährige Betriebszugehörigkeit und auch langjährige Erfahrung verfügen. Die S-Immo unterhält neben dem Hauptsitz Freiburg zwei weitere Beratungsbüros in Emmendingen und Waldkirch. Seit 2022 ist die S-Immo auch Ausbildungsbetrieb.

www.s-immobilien-freiburg.de



Center for Real Estate Studies

Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

CENTER FOR REAL ESTATE STUDIES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft, wird ein berufsintegriertes Masterstudium angeboten. Einen weiteren Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiterzuentwickeln.

www.steinbeis-cres.de

... am besten gleich zum Marktführer

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Kaiser-Joseph-Straße 186 – 190
79098 Freiburg

Telefon: +49 (0) 761/ 219-0
www.s-immobilien-freiburg.de
info@s-immobilien-freiburg.de

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Damenstraße 8
79183 Waldkirch

Telefon: +49 (0) 7681/ 474 36-0
www.s-immobilien-freiburg.de
info@s-immobilien-freiburg.de

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Marktplatz 13
79312 Emmendingen

Telefon: +49 (0) 7641/ 920 30 -0
www.s-immobilien-freiburg.de
info@s-immobilien-freiburg.de

Internet

www.s-immobilien-freiburg.de
www.s-immobilien-bewertung.de
 www.facebook.com/FreiburgImmobilien
 www.instagram.com/s_immobilien_freiburg
 www.youtube.com/WohnenFreiburg

