s-immobilien-freiburg.de

Wohnmarkt-bericht 2024

für das Geschäftsgebiet
der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

„Wir lieben was wir tun“

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN, LIEBE GESCHÄFTSPARTNER,

Auch im zweiten Jahr nach der für Immobilien so wichtigen „Zinswende“ wollen wir vom Team der Sparkassen-Immobilien-GmbH Sie mit den aktuellsten Markttrends und Entwicklungen versorgen.

Eine Reihe von Ereignissen haben das letzte Jahr geprägt und sind vor allem für Immobilien hoch relevant. Im Sommer verging kaum ein Tag ohne Diskussion über das so genannte „Heizungsgesetz“. Während die einen von Sanierungskosten oder Wärmepumpenpflicht sprachen, schrieben die anderen über Ausnahmeregelungen. Viele Kunden haben uns angesprochen, denn der Überblick ist bei täglich neuen und widersprüchlichen Zeitungsmeldungen kaum zu behalten.

Wir wollen Sie damit nicht alleine lassen, sondern haben den diesjährigen Marktbericht unter das Motto „Immobilien und Energieeffizienz“ gestellt. Denn hier wollen wir Fakten zusammentragen, den Trend veranschaulichen und damit einen Beitrag leisten, damit Sie – wahrscheinlich mit der passenden fachlichen Unterstützung – die richtigen Entscheidungen treffen können.

Dies geht natürlich nicht ohne das Preisgefüge im aktuellen Immobilienmarkt. Und natürlich haben wir auch das wieder marktgerecht für Sie aufbereitet. Eine Botschaft kann ich schon vorweg nehmen. Der Immobilienmarkt in der Region Freiburg ist robust. Die große Krise ist ausgeblieben.

Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre des diesjährigen Wohnmarktberichts.

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

LIEBE LESENDE DES MARKTREPORTS,

Braucht es im Zeitalter der Künstlichen Intelligenz (KI) eigentlich noch Immobilienmakler? Ich habe einfach mal die KI gefragt, was sie selbst darüber „denkt“ und ihr ist erstaunlich viel eingefallen, aber nicht, dass sie der bessere Ansprechpartner ist…

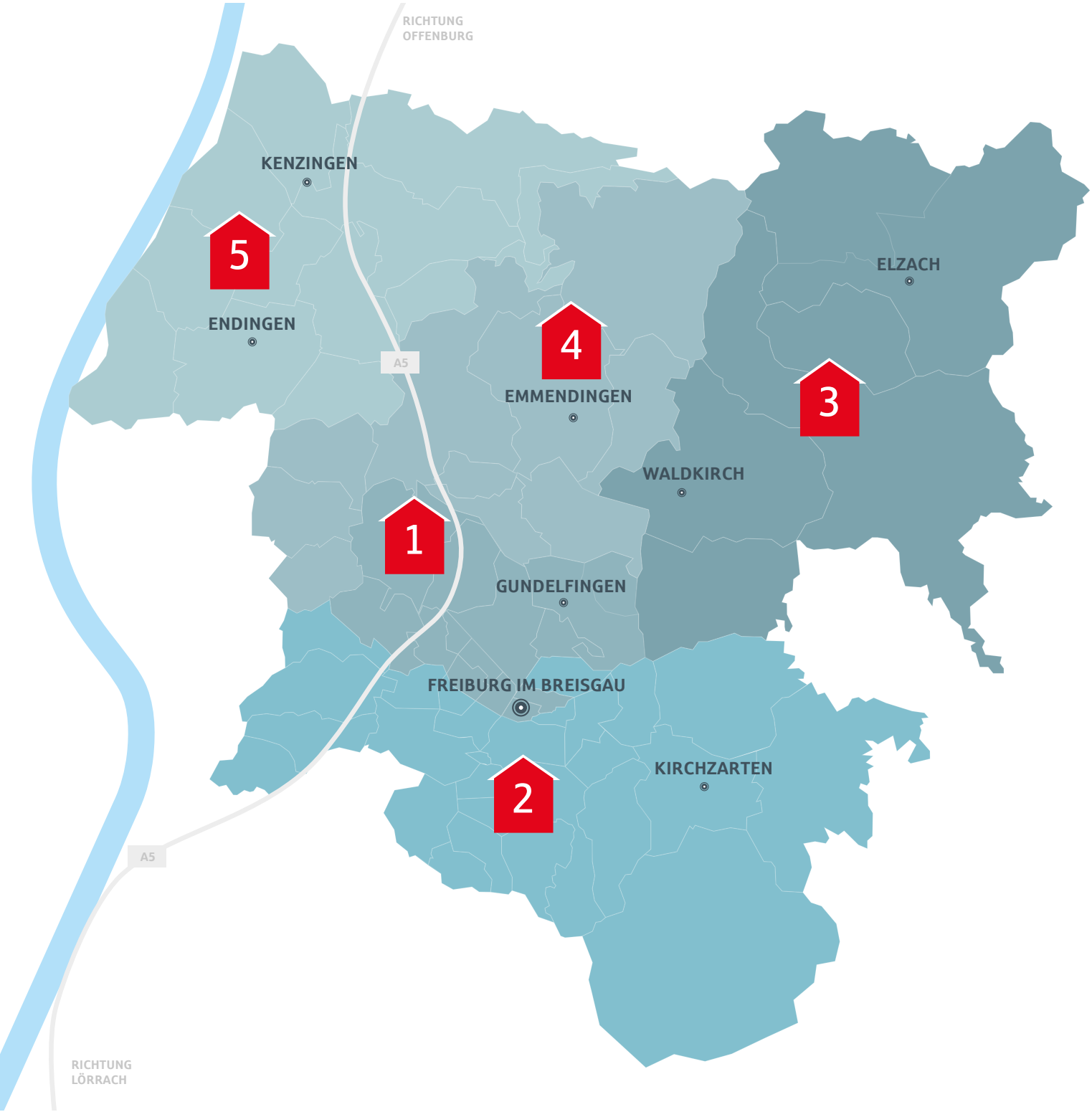
Fünf Aussagen kamen sehr schnell zurück und haben eine Erkenntnis gemeinsam: Menschen sind keine KI. Die Antworten drehen sich um Marktkenntnisse, den Zugang zu Immobilienangeboten, die vielleicht nicht im Netz sind, die Erfahrung mit der Abwicklung eines Immobilienkaufs und dem Netzwerk zu weiteren Dienstleistern, was im entscheidenden Moment wichtig ist. Die meisten dieser Dinge konnte man auch vor dem KI-Zeitalter schon auf Google nachlesen. Als Mensch möchte man meistens aber nicht nur etwas lesen. Um es zu verstehen, braucht man oft einen anderen Menschen, der uns genau da „abholt“, wo unser Wissen oder unsere Einstellung gerade stehen.

Geht ein Markttrend in eine Richtung, freue ich mich, wenn mir jemand hilft, zu verstehen, was das für mich persönlich und meine Kaufentscheidung heißt. Sehe ich ein Risiko, einen Fehler zu machen, der ein Großteil meines Vermögens betrifft, hilft weniger die Checkliste als die Erfahrung von Menschen, die regelmäßig solche Prozesse und auch deren Risiken begleiten. Mit welcher Person ich zurecht komme, sollte vielleicht doch besser ein Mensch beurteilen als die KI. Der wichtigste Punkt ist aber, dass Menschen vermitteln können. Makler loten manchmal den Raum für gemeinsame Lösungen aus.

Für den vorliegenden Marktreport haben wir versucht, das Beste aus beiden Welten zu kombinieren. Wie im Vorjahr wurden Immobilienpreise aus Datenbanken gesammelt und statistisch aufbereitet. Gleichermaßen haben wir aber den Input der Sparkassen-Makler aufgegriffen, um die künstliche mit der echten Intelligenz zu kombinieren. Wir hoffen, dass die Mischung Ihnen zusagt.

Prof. Dr. Marco Wölfle

Übersichtskarte



Inhaltsverzeichnis

Was beeinflusst Immobilienpreise?	Seite 6
Immobilienmarkt Südbaden	Seite 8
Freiburg und der Nördliche Breisgau	Seite 14
Ist die Krise schon vorbei?	Seite 21
Wann ist eigentlich der richtige Zeitpunkt zum Kauf?	Seite 22
Übersicht Teilmärkte	Seite 30
1 Freiburg Nord und Umland Nord	Seite 32
2 Freiburg Süd und Süd-Ost	Seite 38
3 Waldkirch und Elztal	Seite 44
4 Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl	Seite 48
5 Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl	Seite 52
Immobilien vom Sachverständigen bewerten lassen oder ins Portal sehen?	Seite 63
Mit den Baufinanzierungsexperten des Sparkassen-ImmoCenter sicher in Ihrem "DaHeim"	Seite 68

THEMENTEXTE

Energiepreisentwicklung	Seite 26
Faktencheck Heizungstypen	Seite 28
Individueller Sanierungsfahrplan	Seite 56
Interview mit u-sieben GmbH	Seite 58
Hochzinsphase bei Immobilienfinanzierungen	Seite 66

RECHTLICHES

Datensammlung und -bearbeitung	Seite 80
Testat zur Datenerhebung	Seite 82

Was beeinflusst Immobilienpreise?

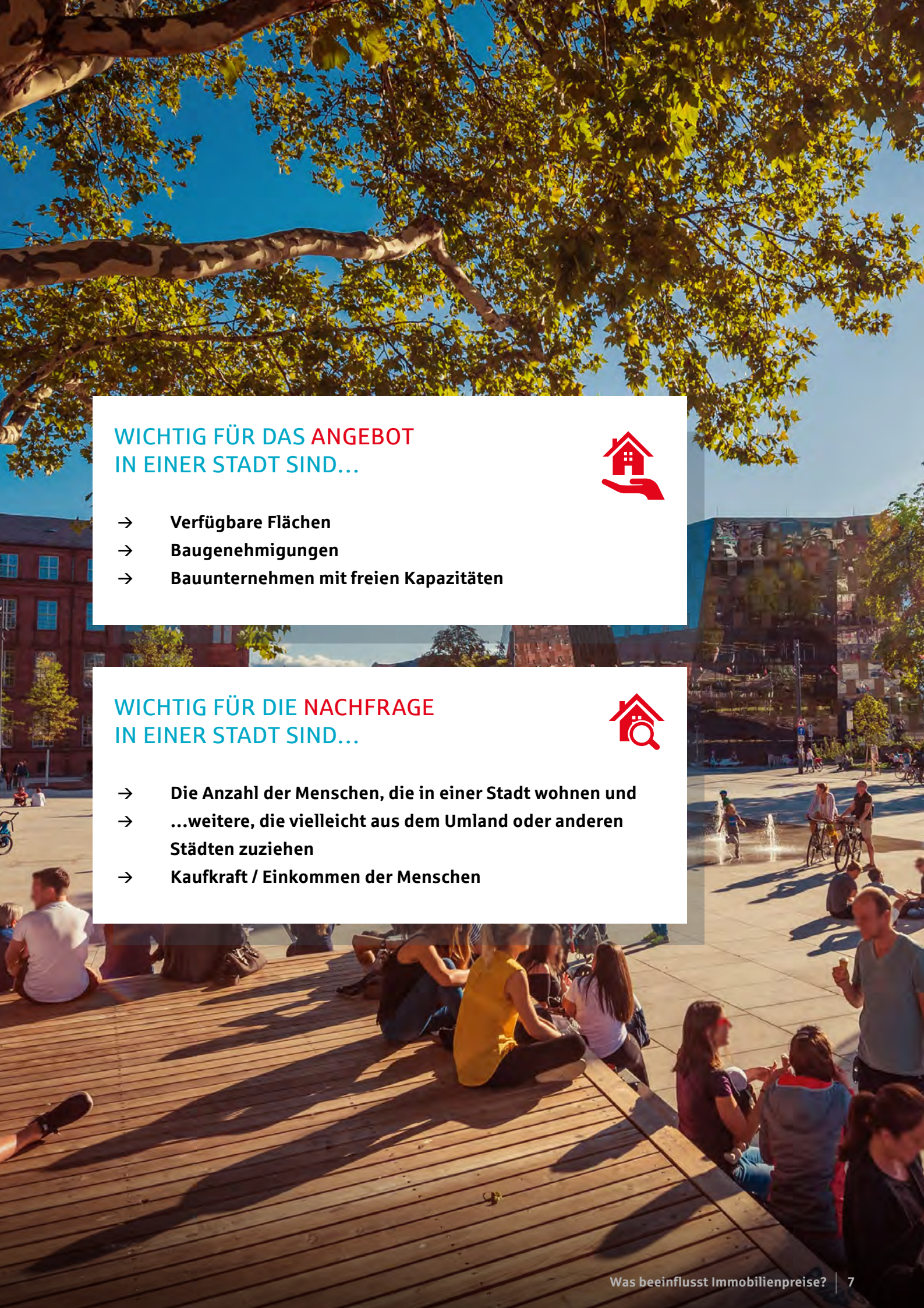
Die Region Freiburg kannte seit 2009 fast nur steigende Immobilienpreise. So hat sich bei vielen sicher der Eindruck ergeben, dass Immobilien eigentlich nur teurer werden können. Die Zinswende hat dies verändert. Denn mittlerweile liest man in mancher Zeitung auch, dass in München oder Frankfurt die Preise „deutlich“ sinken. Im Großraum Freiburg ist das bislang fast ausgeblieben.

Zudem ist dieser Blick auf den Markt eigentlich zu allgemein. Denn von der einen oder anderen Baupleite lesen wir leider auch.

Wie auf allen Märkten gilt auch für Immobilien: „Was knapp ist, wird teurer.“ Und hierbei verhalten sich Kaufimmobilien und Mietimmobilien identisch. Wenn viele Menschen auf der Suche sind, dann steigen die Preise. Denn das Angebot kann nicht so schnell mitwachsen, wie Menschen in eine Stadt ziehen oder nach der Ausbildung eine eigene Wohnung suchen. Ein zweiter entscheidender Faktor hierbei ist, wie viel und welche Qualität „Immobilie“ man sich leisten kann. Denn das Einkommen, oder genauer die Kaufkraft, wirkt positiv auf die Nachfrage. In der Regel sind bei höheren Einkommen auch Immobilienpreise höher.

Einen entscheidenden Unterschied gibt es zwischen Kauf- und Mietimmobilien. Zinsen wirken auf diesen Märkten umgekehrt. Denn nicht jeder hat das Kapital, eine Immobilie vollständig mit Eigenmitteln zu erwerben. Im Gegenteil beträgt die bundesdeutsche Finanzierungsquote im letzten Jahrzehnt 80%. Das heißt aber auch, dass die stark gestiegenen Zinsen seit 2022 im letzten Jahrzehnt die Kaufnachfrage bremsen, weil die monatlichen Finanzierungsraten teurer und für viele gar nicht mehr leistbar sind. Dies erklärt schnell, weshalb Baufirmen in Schwierigkeiten geraten können. Fertig gestellte Neubauten finden nicht mehr so einfach einen Abnehmer wie in der Vergangenheit.

Umgekehrt wirkt es dann aber auf den Markt für die Miete. Denn weniger fertig gestellte Neubauten und weniger Käufe von Bestandsimmobilien sorgen dafür, dass mehr Nachfrager auf dem Mietmarkt „hängen bleiben“. Für die bereits seit längerer Zeit steigenden Immobilienmieten scheint also vorerst keine Entspannung in Sicht; eher das Gegenteil.



WICHTIG FÜR DAS ANGEBOT IN EINER STADT SIND…

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

WICHTIG FÜR DIE NACHFRAGE IN EINER STADT SIND…

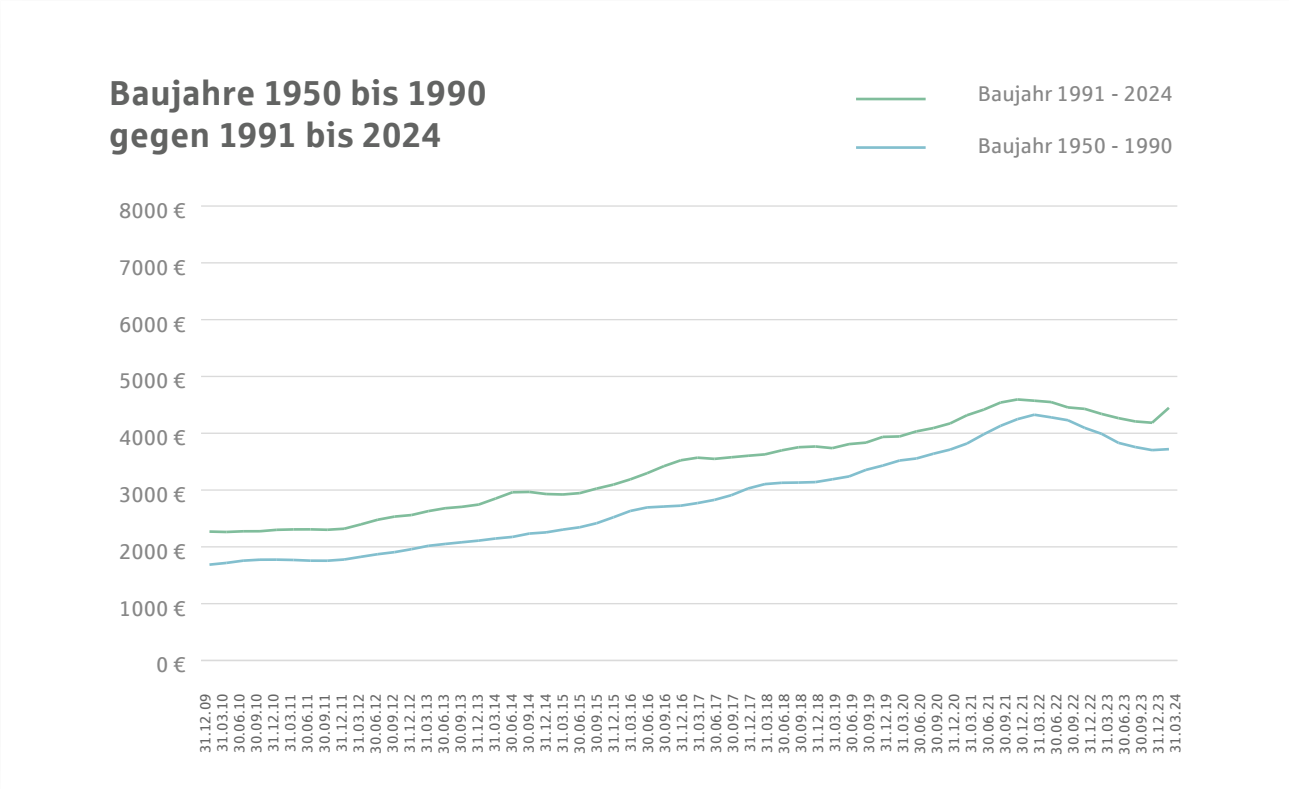
- → **Die Anzahl der Menschen, die in einer Stadt wohnen und**
- → **…weitere, die vielleicht aus dem Umland oder anderen Städten zuziehen**
- → **Kaufkraft / Einkommen der Menschen**

Immobilienmarkt Südbaden

ENTSPANNUNG AM IMMOBILIENMARKT MIT UNTERSCHIEDLICHEN TRENDS

Markttrends sind immer eine Frage des Blickwinkels oder Zeitraums. Wirft man den Blick zurück bis 2009, fällt auf: Die Preise haben sich in nur 15 Jahren fast verdreifacht. Dies dürfte wohl zu den historisch stärksten Wachstumsphasen in der Region gehören.

Durch den starken Zinsanstieg für Immobilienfinanzierungen, drastische steigende Baukosten und globale Unsicherheiten, müsste für die letzten drei Jahre eher eine zurückhaltendere Interpretation gegeben werden. Am rechten Ende der Abbildung wird aber deutlich – nach zwei Jahren stagnierender Preise zeigt der Immobilienmarkt im Gebiet Freiburg seit Kurzem wieder Dynamik.



Ausgewertet wurde nach Baujahresklassen

In die Auswertung sind eingeflossen:

- → **Blaue Linie: Baujahre 1950 - 1990 (12.804 Datensätze)**
- → **Grüne Linie: Baujahre 1991 - 2024 (10.379 Datensätze)**
- → **2 bis 8 Zimmer**
- → **45 -180 m²**
- → **Wohnungen und Häuser, keine Grundstücke**
- → **Region Freiburg und Emmendingen / Geschäftsgebiet Sparkassen-Immobilien Gesellschaft**

Der Preisverlauf zeigt aber auch deutliche Unterschiede nach Baualtersklassen, insbesondere im Erholungstrend. Neuere Immobilien hatten durch einen moderneren oder technisch aufwendigeren Standard schon immer höhere Preise als Bestandsbauten. Dies zeigt die Abbildung über den ganzen Zeitverlauf. Der Abstand der Preise hat sich aber gerade von 2018 bis 2022 verjüngt.

Durch die veränderte Marktsituation und möglicherweise auch das höhere Bewusstsein um die Themen Energiepreise und Klimawandel ergibt sich aber ein zunehmender Abstand zwischen verschiedenen Baujahren. In der Abbildung ist der Markt nach dem Zeitpunkt der Wiedervereinigung getrennt. Vor allem junge Baujahre mit hohen energetischen Standards stehen für die aktuelle Marktdynamik. Die obere Linie, mit den Immobilien, die seit 1991 gebaut wurden, erreicht erstmals wieder Werte wie zu der Zeit vor dem Zinsanstieg – ihr bisheriges Allzeithoch!

Der Unterschied zwischen Immobilien aus verschiedenen Baujahren steigt zwar an, aber auch die Gebäude, die zwischen dem zweiten Weltkrieg und der Wiedervereinigung erstellt wurden, haben Ende 2023 den Abwärtstrend gestoppt und erreichen – auf lange Sicht gesehen – Preisniveaus um 120% über den Preisen von 2009. Auch die Entwicklung in diesem Marktsegment dürfte, gemessen an anderen Investitionsmöglichkeiten und gesehen auf diesen langen Zeitraum, wohl wenig enttäuscht interpretiert werden.

Wird vor dem Hintergrund dieser Beobachtung der Markt von Freiburg im Kern nochmal genauer betrachtet, so zeigt die feingliedrigere Tabelle den Trend noch deutlicher auf. Die Daten (Seite 10) sind in drei Baujahresgruppen getrennt, für die immer eine Sortierung vorgenommen wird. Mediane sind in den Gruppen immer die mittleren Preise. Mit anderen Worten liegen 50% der angebotenen Immobilien, die seit 2017 entstanden sind, bei Preisen über 8.104 € pro Quadratmeter, das oberste Viertel der Preise in dieser Altersgruppe beginnt sogar bei 9.331 €. Das unterste Viertel endet bei 5.896 €.

Vergleicht man dies mit den älteren Baujahren, wird der Unterschied an allen Stellen deutlich und bedeutet teilweise mehrere tausend Euro je Quadratmeter. Vergleicht man die Median-Preise seit 2017 mit denen vor der Wiedervereinigung, so liegt der Unterschied bei fast 75%.

Preise nach Baujahren:

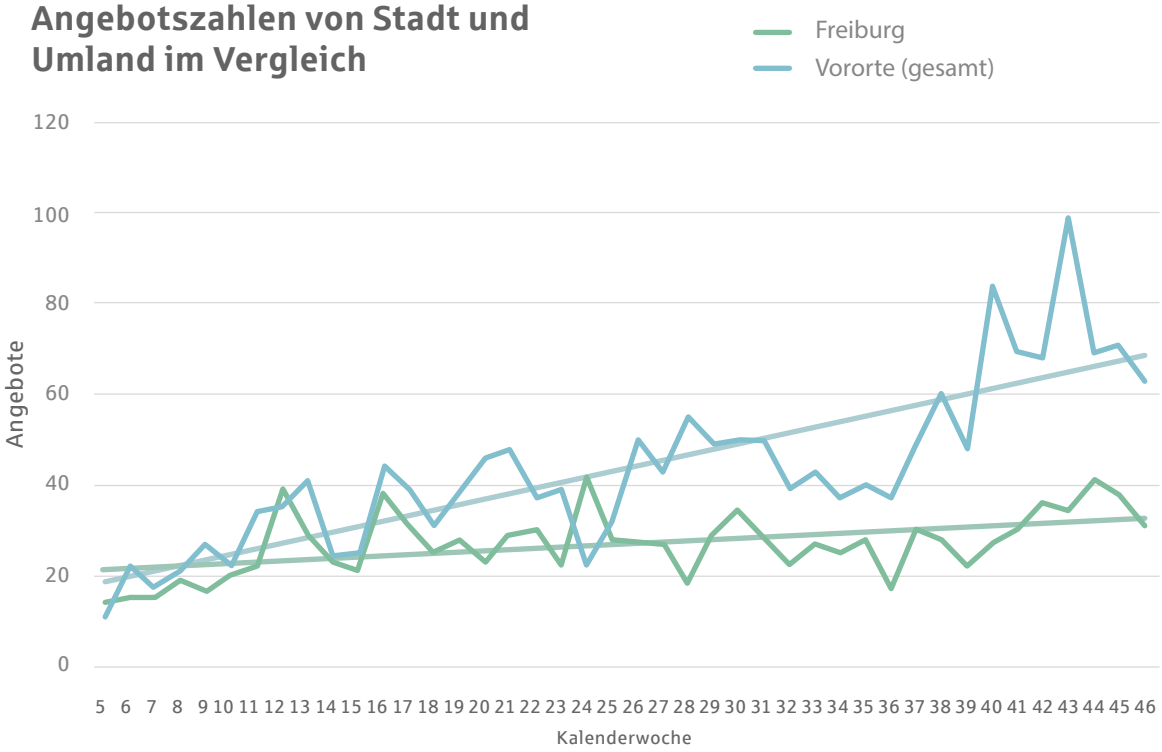
	Q1	Median	Q3
vor 1990 (nach 1945)	3.778€	4.606€	5.333€
bis 2017	4.863€	5.494€	6.229€
nach 2017	5.896€	8.014€	9.331€

EIN MARKT IST ABER MEHR ALS PREISE

Kaum eine Marktsituation wäre besser geeignet gewesen, um die Überschrift widerzuspiegeln als der Freiburger Immobilienmarkt bis zum Jahr 2022. Denn selbst wenn man bereit ist, ein gewisses Budget für eine Wunschimmobilie auszugeben, muss diese in einem Markt mit wenig Auswahl und viel Nachfrage erst einmal gefunden werden. Bis Anfang 2023 kamen in der Stadt Freiburg pro Woche kaum mehr als 15 Wohnungen neu ins Angebot. Ungefähr die gleiche Anzahl fand sich in den Vororten.

Die Abbildung veranschaulicht den Trend über die Kalenderwochen in 2023. Denn auch hier zeigen sich neue Entwicklungen. Bei steigenden Preisen nimmt das Angebot in der Stadt leicht zu. Im Umland haben sich die neuen Inserate pro Woche im Jahresverlauf gar verdreifacht.

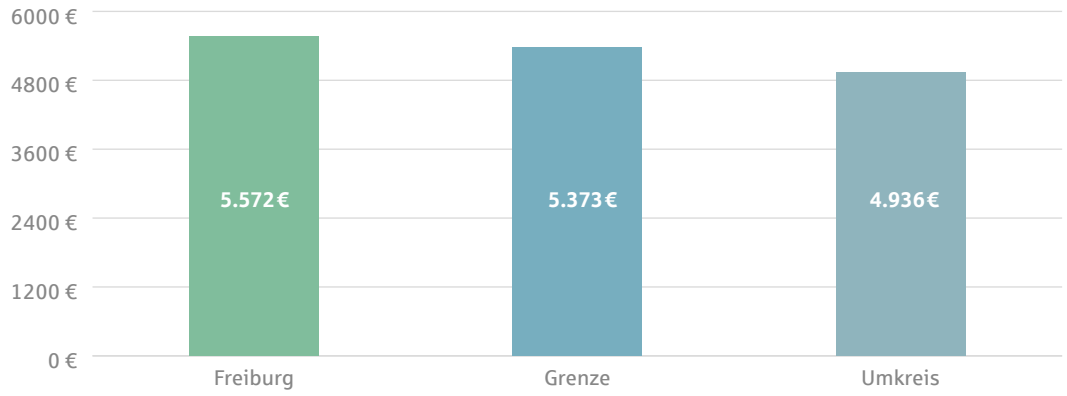
Angebotszahlen von Stadt und Umland im Vergleich



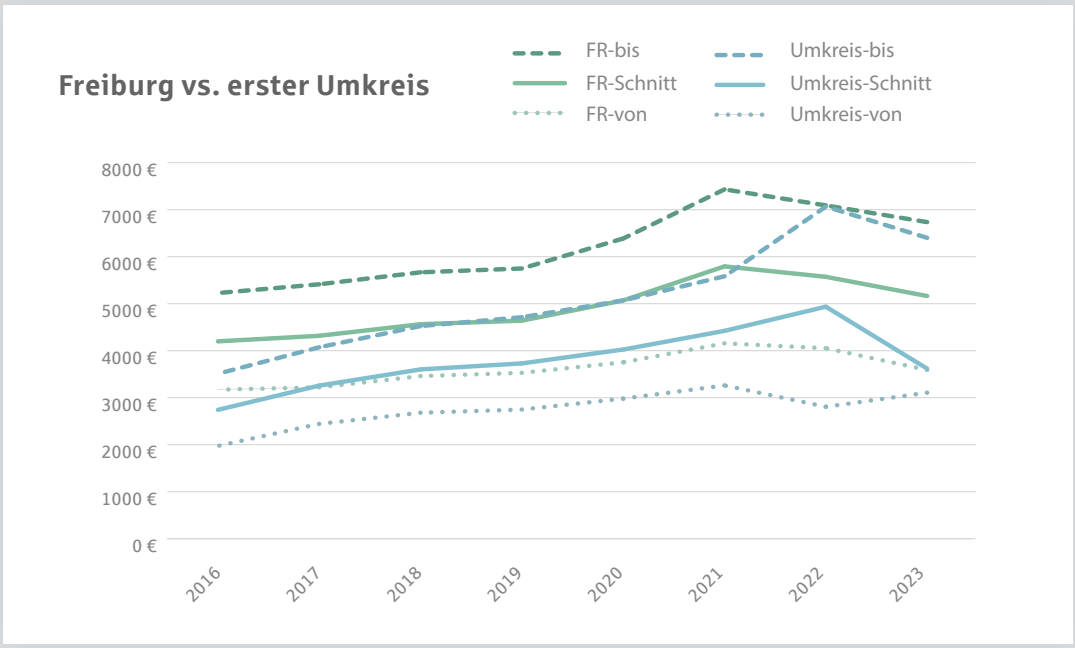
Um das Zusammenspiel von Angebotssituation und Preisunterschied zwischen Stadt und Vororten zu betrachten, gibt die folgende Abbildung Einblicke. Wer von Freiburg an die angrenzenden Vororte Merzhausen oder Gundelfingen zieht, kann im Durchschnitt mit 200 € weniger Kaufpreis pro Quadratmeter rechnen.

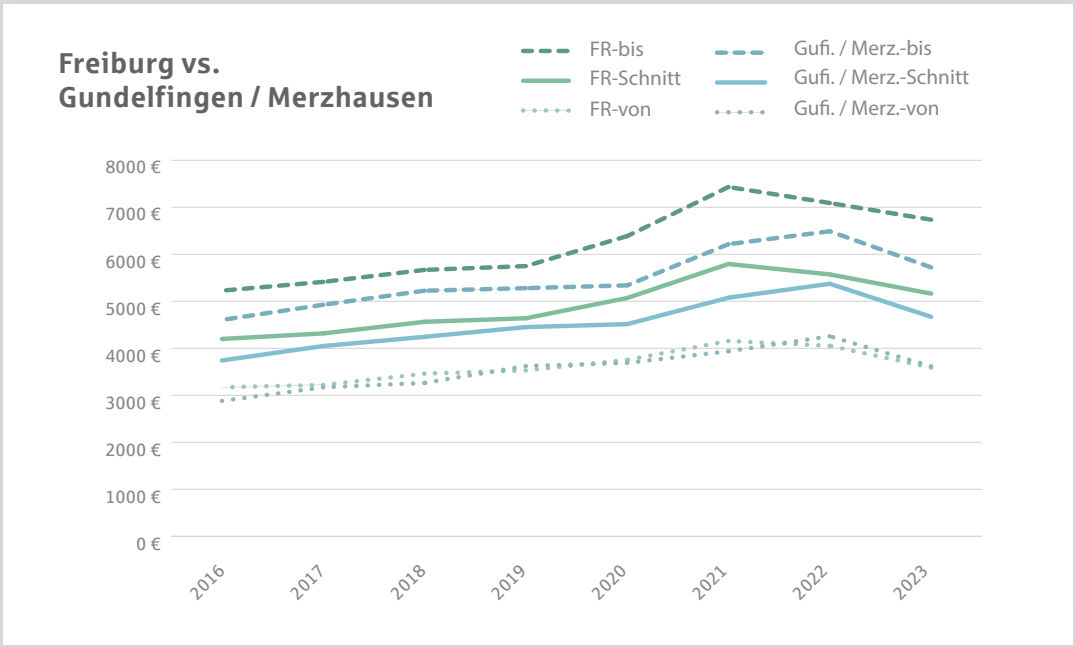
Im weiteren Umland wird der Unterschied auch deutlicher. Auch wenn ggf. längere Fahrtwege zur Arbeit mit einem Umzug verbunden sind, lässt sich durch das Berufspendeln durchaus sparen. In der Spitze wirkt sich ein Preisunterschied von 600€/m² bei einer normalen Wohnimmobilie in einer Preisersparnis beim Kaufpreis im deutlich fünfstelligen Eurobereich aus.

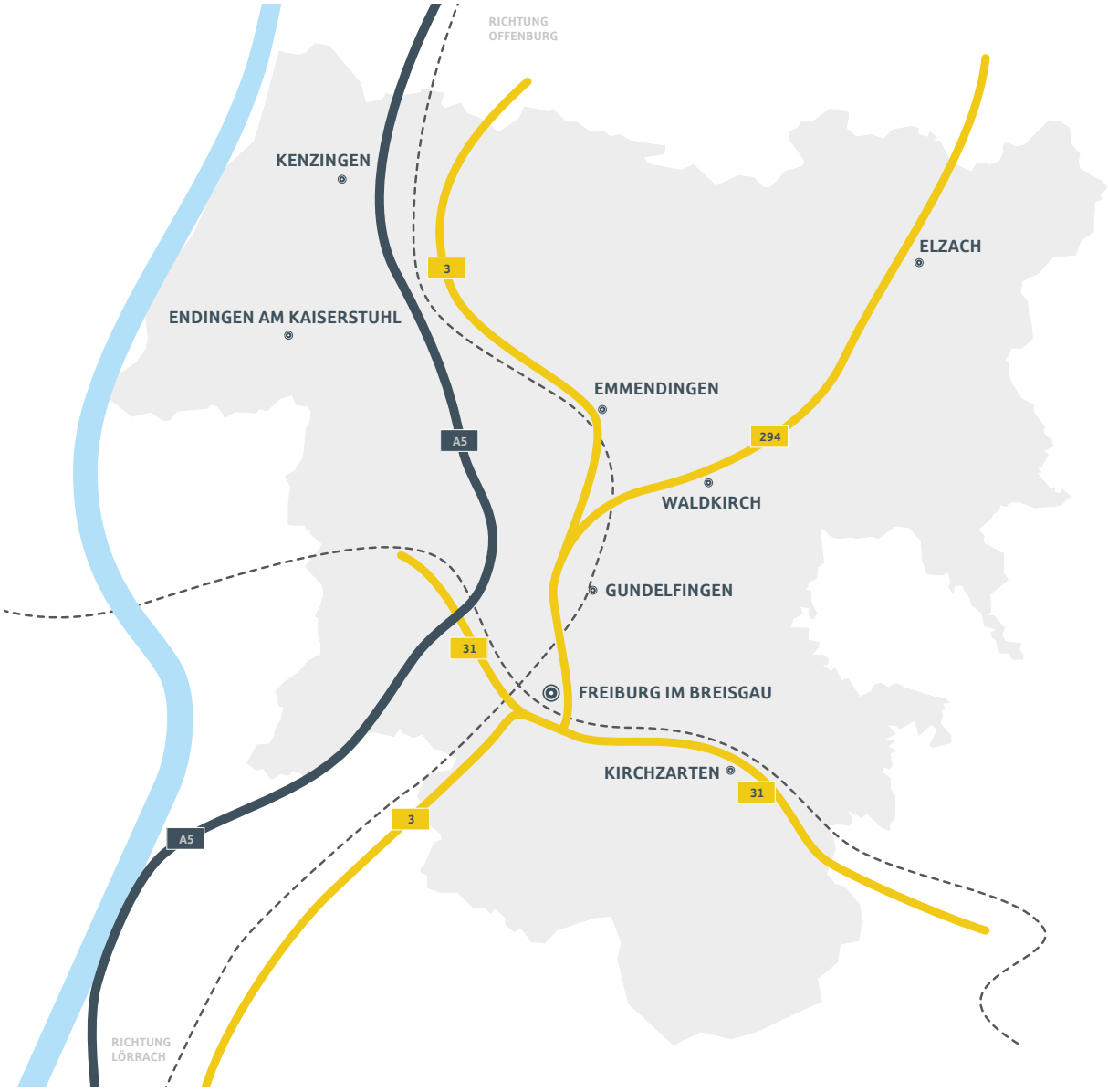
Preis des Pendelns



Die Preisentwicklung des letzten Marktreports haben wir hier fortgeschrieben. An manchen Stellen setzen sich die Entwicklungen im Gesamtmarkt fort: Freiburg und die direkt angrenzenden Vororte verdauen 2023 noch die Marktabkühlung, bevor 2024 der zuvor genannte Preisanstieg beginnt. Die weiter entfernten Umlandgemeinden erholen sich preislich erst seit Jahresbeginn 2024 und mit etwas weniger Dynamik. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.



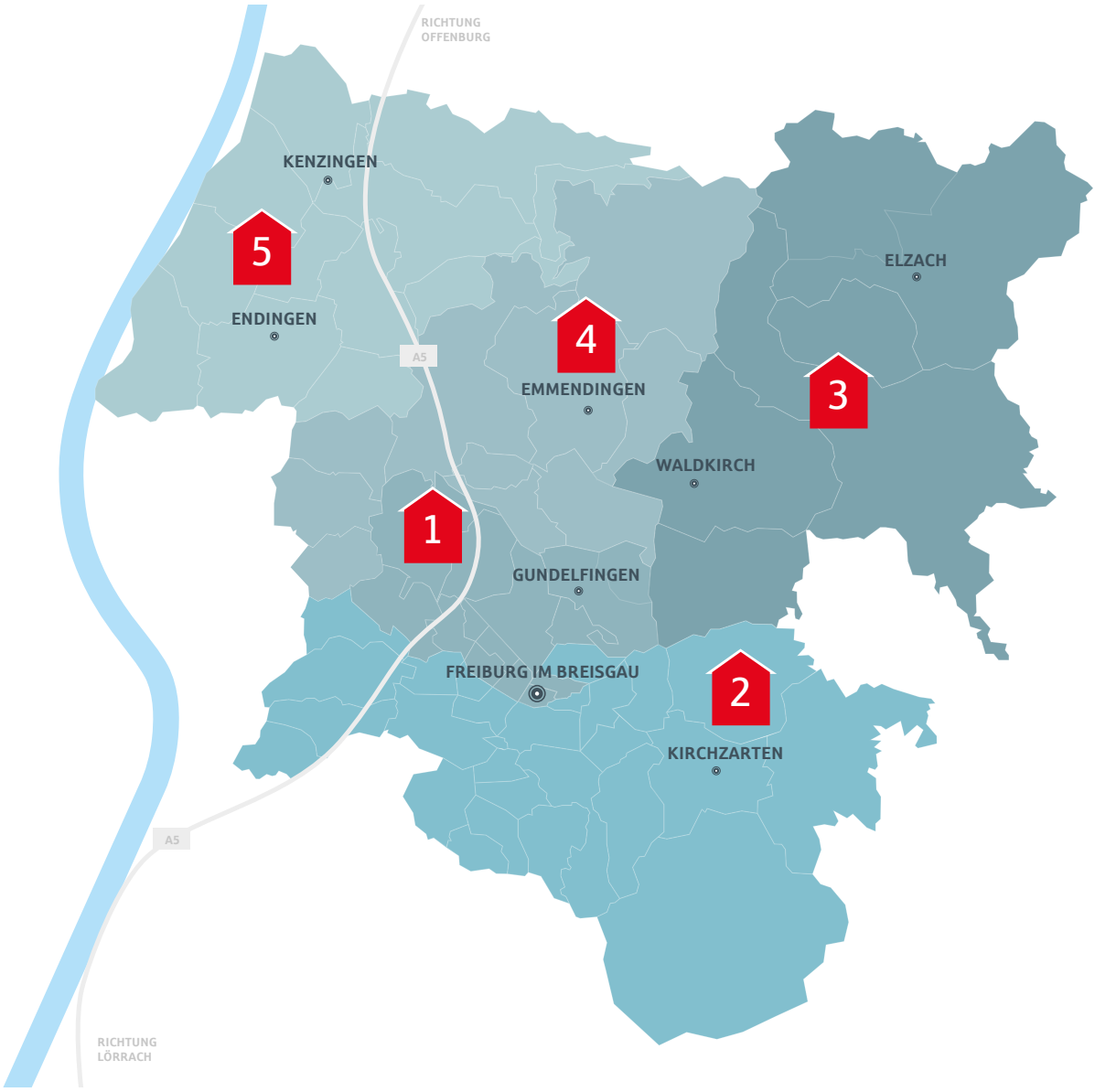



RICHTUNG
OFFENBURG
KENZINGEN
ELZACH
3
ENDINGEN AM KAISERSTUHL
EMMENDINGEN
A5
294
WALDKIRCH
GUNDELFINGEN
31
FREIBURG IM BREISGAU
KIRCHZARTEN
31
3
A5
RICHTUNG
LÖRRACH

Kornhaus

Freiburg und der Nördliche Breisgau

Immobilienpreise 2023 / 2024 (€/m²)



PREISSPANNE
(günstige bis hochpreisige Immobilien)

→ gering	↗ mittel	↑ stark
bis 500€	**500 – 700€**	**über 700€**

1 FREIBURG NORD UND UMLAND NORD ↑

Haus / Wohnung
+/- 5.000€/m²

2 FREIBURG SÜD UND SÜD-OST ↑

Haus / Wohnung
+/- 5.200€/m²

3 WALDKIRCH UND ELZACH ↗

Haus / Wohnung
+/- 3.000€/m²

4 KREIS EMMENDINGEN UND ÖSTLICHER KAISERSTUHL ↗

Haus / Wohnung
+/- 3.500€/m²

5 RHEINTAL UND NÖRDLICHER KAISERSTUHL →

Haus / Wohnung
+/- 3.000€/m²

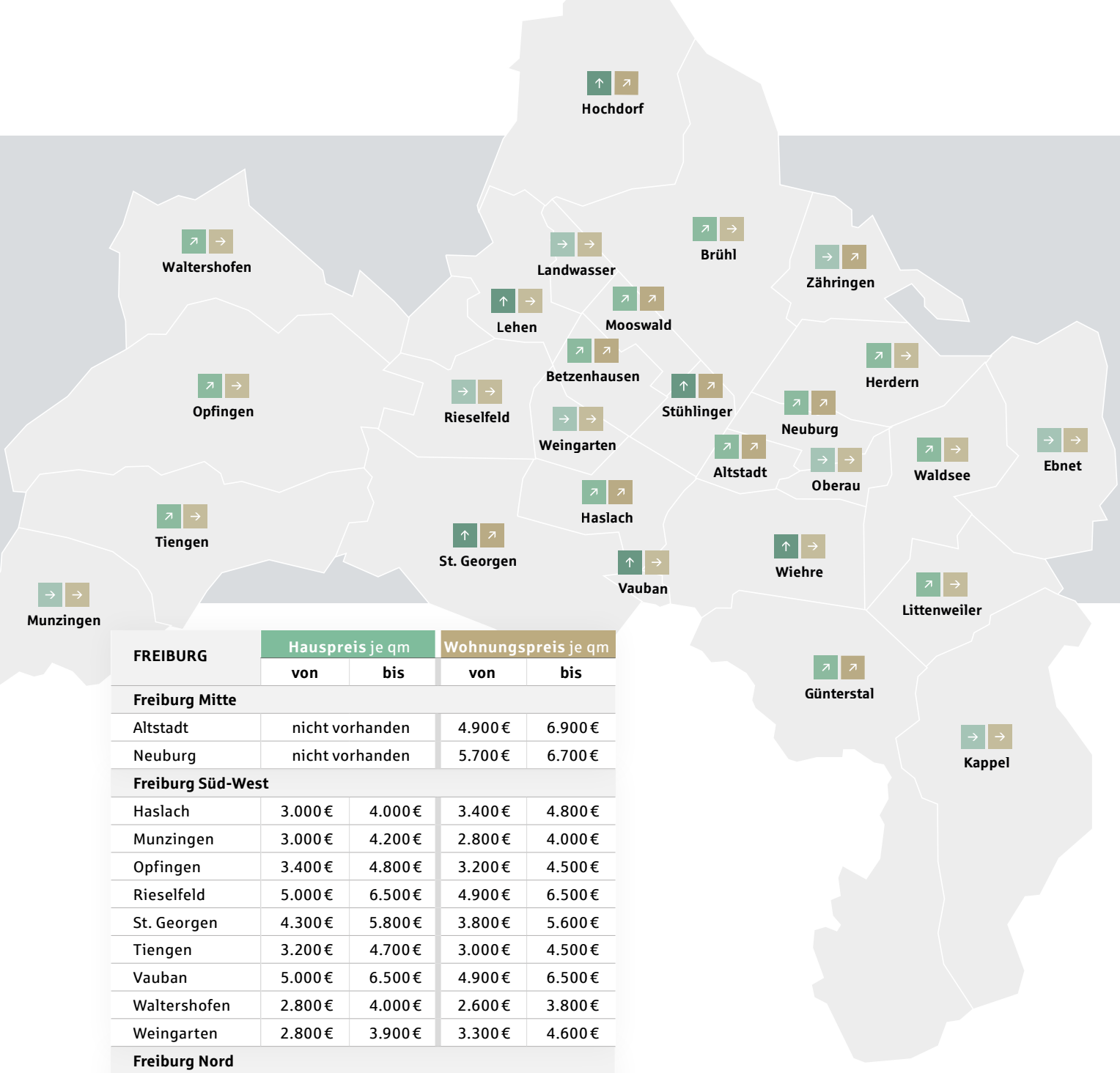
MARKTPREISE IM ÜBERBLICK

Immobilienpreise in Freiburg bleiben weiterhin auf hohem Niveau. Während aus Metropolen wie Frankfurt oder München teilweise zweistellige Preisreduktionen der Kaufpreise berichtet werden, stabilisieren sich die Immobilienpreise in der Gesamtbetrachtung fast im Bereich des Vorjahres.

Um eine genaue Analyse zu ermöglichen, haben wir die Datenansichten im Vergleich zu den Vorjahren mit mehr Details versehen. Zu jedem Ortsteil von Freiburg und den Vororten liegen zwei Zahlengruppen vor. Einmal handelt es sich um die üblichen Quadratmeterpreise bei Häusern. Im anderen Fall werden Wohnungskaufpreise ausgewiesen.

Auch wenn die Lagen in vielen Ortsteilen vergleichbar bis identisch sind, zeigt der Markt mittlerweile Unterschiede, wenn es um Baualter oder Sanierungszustand geht. Hierfür werden Preisspannen „von bis“ darstellt. Greift man beispielsweise in Betzenhausen 6.000 €/m² bei Häusern oder 5.800 €/m² bei Wohnungen auf, so dürfte sich dies eher um die Neubauten oder neuwertigen Immobilien handeln. Altbauten können hier bis zu 1.500 €/m² günstiger erstanden werden, wenn man bereit ist, in den kommenden Jahren über einzelne Sanierungsmaßnahmen nachzudenken.

Ob dies ein großer oder eher marktüblicher Unterschied ist, zeigt sich durch die Pfeile in der Karte. Zu jedem Ortsteil finden sich Pfeile zur Beurteilung der Preisspannen. Die Karte zeigt: In Betzenhausen sind die Unterschiede sichtbar, aber nicht größer als im benachbarten Mooswald oder dem Stühlinger.



FREIBURG	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Freiburg Mitte				
Altstadt	nicht vorhanden		4.900 €	6.900 €
Neuburg	nicht vorhanden		5.700 €	6.700 €
Freiburg Süd-West				
Haslach	3.000 €	4.000 €	3.400 €	4.800 €
Munzingen	3.000 €	4.200 €	2.800 €	4.000 €
Opfingen	3.400 €	4.800 €	3.200 €	4.500 €
Rieselfeld	5.000 €	6.500 €	4.900 €	6.500 €
St. Georgen	4.300 €	5.800 €	3.800 €	5.600 €
Tiengen	3.200 €	4.700 €	3.000 €	4.500 €
Vauban	5.000 €	6.500 €	4.900 €	6.500 €
Waltershofen	2.800 €	4.000 €	2.600 €	3.800 €
Weingarten	2.800 €	3.900 €	3.300 €	4.600 €
Freiburg Nord				
Betzenhausen	4.500 €	6.000 €	4.300 €	5.800 €
Brühl	nicht vorhanden		3.900 €	6.300 €
Hochdorf	4.200 €	5.300 €	3.600 €	5.200 €
Landwasser	3.100 €	4.500 €	3.000 €	4.400 €
Lehen	5.000 €	6.500 €	4.900 €	6.500 €
Mooswald	4.100 €	6.000 €	3.900 €	5.400 €
Stühlinger	nicht vorhanden		4.300 €	6.200 €
Zähringen	3.700 €	5.600 €	3.900 €	5.500 €
Freiburg Nord-Ost				
Ebnet	3.500 €	6.200 €	4.000 €	6.000 €
Günterstal	3.500 €	6.800 €	3.800 €	6.500 €
Herdern	3.800 €	6.500 €	4.400 €	6.700 €
Kappel	3.700 €	4.900 €	3.500 €	4.700 €
Littenweiler	3.400 €	6.000 €	4.000 €	6.100 €
Oberau	3.600 €	6.300 €	4.000 €	6.500 €
Waldsee	3.700 €	6.100 €	4.000 €	6.300 €
Wiehre	3.800 €	6.300 €	4.400 €	6.700 €

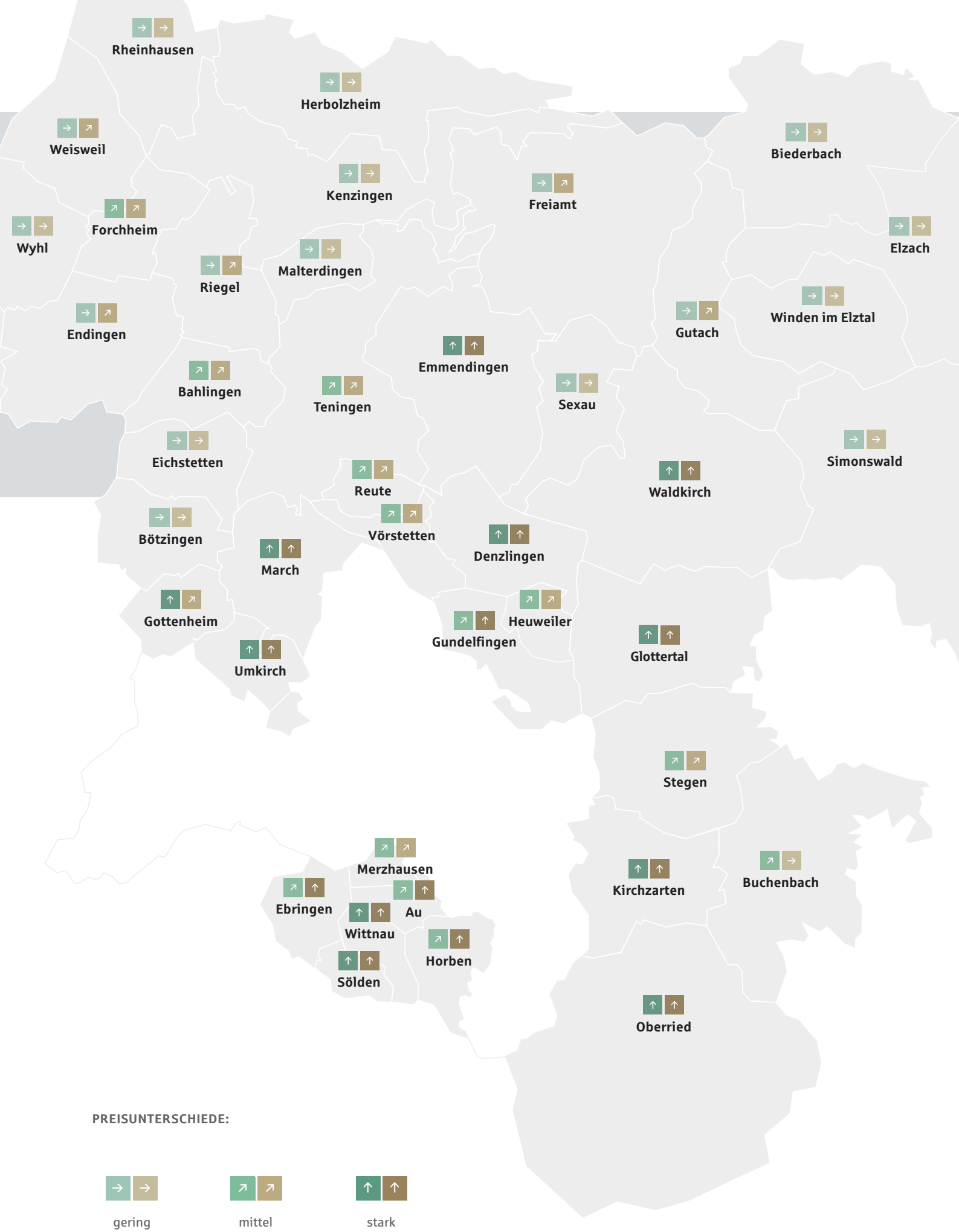
PREISUNTERSCHIEDE:

gering	mittel	stark
bis 1.000€	**1.000€ bis 1.500€**	**über 1.500€**

Region Umland Ost	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Buchenbach	3.200 €	4.400 €	3.000 €	4.000 €
Kirchzarten	3.500 €	5.000 €	3.500 €	5.000 €
Oberried	2.400 €	4.000 €	2.300 €	3.900 €
Stegen	3.200 €	4.400 €	3.000 €	4.200 €
Region Umland Nord				
Gundelfingen	4.000 €	5.500 €	3.700 €	5.400 €
Heuweiler	2.800 €	4.200 €	2.800 €	4.100 €
March	2.600 €	4.700 €	2.800 €	5.600 €
Umkirch	3.300 €	4.900 €	2.900 €	4.500 €
Region Umland Süd				
Au	4.000 €	5.500 €	3.700 €	5.400 €
Ebringen	4.100 €	5.600 €	3.400 €	5.200 €
Horben	2.800 €	3.900 €	3.000 €	4.600 €
Merzhausen	4.600 €	5.900 €	4.600 €	5.800 €
Sölden	2.600 €	4.800 €	2.600 €	4.500 €
Wittnau	3.000 €	4.800 €	2.800 €	4.500 €

Region Emmendingen	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Bahlingen	2.800 €	4.200 €	2.600 €	4.000 €
Bötzingen	2.600 €	3.200 €	2.400 €	3.000 €
Denzlingen	3.200 €	5.500 €	3.000 €	5.200 €
Eichstetten	2.300 €	3.000 €	2.200 €	2.900 €
Emmendingen	3.100 €	5.000 €	3.000 €	4.600 €
Endingen	3.400 €	4.200 €	3.400 €	4.200 €
Forchheim	2.800 €	4.000 €	2.800 €	4.000 €
Freiamt	2.400 €	4.500 €	2.400 €	3.500 €
Gottenheim	3.100 €	5.400 €	2.800 €	3.900 €
Herbolzheim	3.300 €	3.800 €	3.100 €	3.600 €
Kenzingen	3.300 €	3.800 €	3.100 €	3.600 €
Malterdingen	2.700 €	3.700 €	2.700 €	3.700 €
Reute	2.800 €	4.300 €	2.700 €	4.000 €
Rheinhausen	3.500 €	4.000 €	3.500 €	4.000 €
Riegel	3.000 €	4.000 €	2.800 €	4.000 €
Sasbach	2.300 €	3.500 €	2.100 €	3.300 €
Sexau	3.000 €	4.500 €	3.000 €	4.500 €
Teningen	2.800 €	4.200 €	2.600 €	4.000 €
Vörstetten	3.000 €	4.500 €	2.800 €	4.300 €
Weisweil	2.500 €	3.500 €	2.100 €	3.300 €
Wyhl	2.500 €	3.200 €	2.400 €	3.000 €

Region Wald-kirch und Elztal	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Biederbach	2.000 €	2.800 €	2.500 €	3.000 €
Elzach	2.500 €	3.500 €	3.000 €	3.900 €
Glottertal	2.900 €	4.500 €	3.000 €	4.700 €
Gutach	2.700 €	3.600 €	2.700 €	3.800 €
Simonswald	2.600 €	3.600 €	2.700 €	3.700 €
Waldkirch	3.200 €	5.200 €	3.300 €	5.000 €
Winden im Elztal	2.000 €	2.900 €	2.400 €	3.400 €



PREISUNTERSCHIEDE:

gering	mittel	stark
bis 1.000€	**1.000€ bis 1.500€**	**über 1.500€**

Oliver Kamenisch

GESCHÄFTSFÜHRER DER S-IMMO-GMBH, FREIBURG

„Mittlerweile bin ich schon 27 Jahre in der Immobilienbranche tätig, davon 7 Jahre in verantwortlicher Position in der Sparkassen-Immobilien-GmbH.
Doch solch starke und schnelle Veränderung des Immobilienmarktes wie in den vergangenen zwei Jahren 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. Wir stehen unseren Kunden mit fairer und umfassender Beratung gerne zur Verfügung.“

Ist die Krise schon vorbei?

So oder so ähnlich könnte die Zeitungsüberschrift, passend zu unserem diesjährigen Marktreport lauten. Denn unsere Ergebnisse decken sich mit dem jüngst vorgestellten Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Freiburg. Für 2024 sehen wir in der Stadt und im Umland einen sich verstetigenden Trend mit leicht positiven Anzeichen, aber auch mit Unterschieden nach dem Immobilienalter.

URSACHEN UND HISTORIE DER ENTWICKLUNGEN

War doch die zweite Jahreshälfte des Jahres 2022 durch zwei Dinge gekennzeichnet: Stark steigende Finanzierungszinsen – geprägt durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank – und daher nachgebende Immobilienpreise. Dies setzte sich fast gleichmäßig in 2023 fort, verlangsamte sich aber auch mit geringerem Zinsanstieg. Bemerkenswert ist bis heute, dass manche Immobilienfinanzierungen unterhalb des Leitzinses möglich sind. Dies liegt meist an der guten Liquidität der anbietenden Bank oder an der Bonität der Kunden.

FREIBURGS STABILER IMMOBILIENMARKT

Genau in den genannten Faktoren könnte eine Ursache dafür liegen, dass gerade in Freiburgs Immobilienpreise eher stabil durch die „Leitzinskrise“ gekommen sind. Während in anderen großen Städten und vor allem in Metropolen wie München oder Frankfurt einzelne Stadtquartiere fast um 20% nachgaben, haben wir bereits beim letzten Marktreport eher gleichbleibende Preisentwicklungen zusammenfassen dürfen. In diesem Jahr haben wir aus dieser Erkenntnis noch etwas genauer hinsehen und die Detailentwicklungen prüfen können.

GLOBALE MEGATRENDS KOMMEN IN DEN IMMOBILIENPREISEN AN

Die Themen Energiekrise, Versorgungssicherheit und Klimawandel fließen im Immobilienmarkt zusammen und beherrschen die Kaufentscheidungen in der Region Freiburg. Die Stabilität im Markt wird besonders von neueren Immobilien, insbesondere mit hohem energetischen Standard getrieben. Gerade zu Beginn 2024 haben Preise für derartige Immobilien sogar wieder so weit aufgeholt, dass sie ihr bisheriges Allzeithoch überschritten haben. Im Beratungsgespräch erleben wir zunehmendes Interesse am Thema Energie und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Dies ist mit ein Grund, warum wir den Marktreport dieses Jahr unter dieses Motto gestellt haben.

Für Glaskugelprognosen halten wir uns zu seriös. Aber sicher dürfte sein, dass Freiburgs Immobilienmarkt eine gute Ausgangslage hat. Für den Immobilienmarkt sind zwei Faktoren ganz wesentlich: Kaufkraft und Anzahl der Menschen in einer Region. Beide Trends hierfür erscheinen stabil. Die Job-Möglichkeiten in der Region sind

wenig abhängig von der Konjunktur. Dies wäre in Standorten mit Industrie ganz anders. Der lokale Arbeitsmarkt ist aber geprägt von Dienstleistungen und Wissenschaft. Auch das Umfeld bleibt attraktiv. Viele der rund 30.000 Studierenden, wollen gerne bleiben, auch wenn sie ursprünglich nur für das Studium gekommen sind. Diese Trends dürften sich wohl fortsetzen und damit die Antwort darauf geben.

Wann ist eigentlich der richtige Zeitpunkt zum Kauf?

Immobilien sind so persönlich wie ihre Eigentümer. Ob es also einen perfekten Kaufzeitpunkt gibt, muss jeder für sich selbst entscheiden – insbesondere auch, wenn es um die finanziellen Möglichkeiten geht. Davon einmal abgesehen, lassen sich vielleicht ein paar Überlegungen aus Aktienmärkten übertragen.

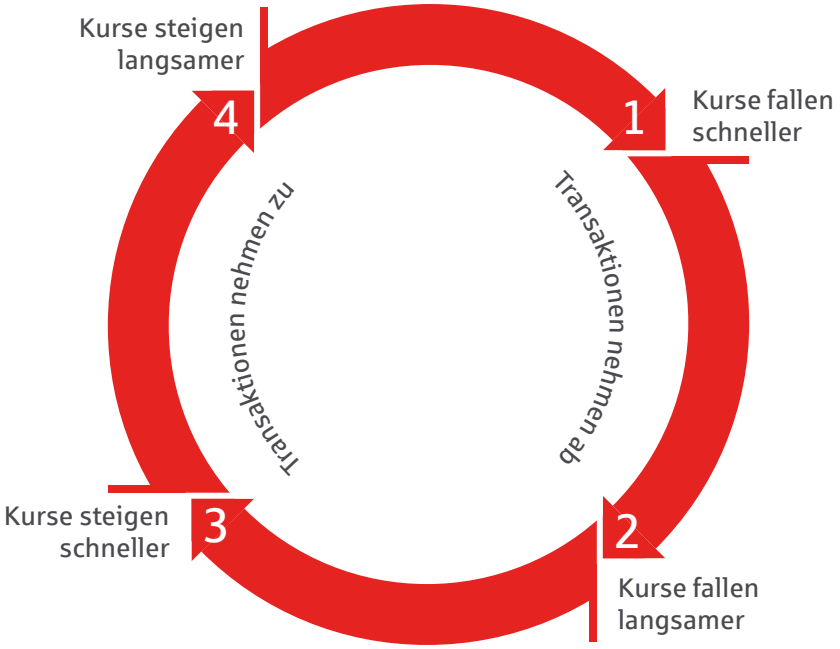
Ein paar Bestseller im Bereich der Aktieninvestition hat André Kostolany verfasst und sich insbesondere auf antizyklisches Investment spezialisiert. Dabei hat er stets die Entwicklung von Aktien-Preisen und Transaktionszahlen gegenübergestellt. Die Abbildung zeigt sein Modell in vereinfachter Form und lässt sich so zusammenfassen: Immer wenn sich bei hohen Kaufzahlen die Preise nur noch langsam in eine Richtung bewegen, dreht sich der Markt. Daraus ergeben sich vier Phasen:

AUF DAS TIMING KOMMT ES AN…

1) Oben rechts:
Wenn nach einem Boom starke Verluste selbst bei kleinen Transaktionszahlen entstehen, bewegt sich der Markt nach unten und Käufer bleiben vorerst aus. In Amerika gibt es das Sprichwort: „never catch a falling knive“. Marktberuhigung ist in ferner Sicht.

2) Unten rechts
Zu einem gewissen Zeitpunkt werden manche sich überlegen, wieder günstiger in den Markt einzusteigen. Stehen diese neuen Käufer den Verkäufern zunehmend gegenüber, nehmen die Transaktionen zu und Preise beginnen nun deutlich langsamer zu fallen. Dies ist der Hinweis auf den „Silberstreif am Horizont“.

Die Marktphasen Text: „auf das Timing kommt es an…“



3) Unten links:
Überwiegen die Käufer die Verkäufer deutlich genug, beginnen sie immer weitere Gelegenheiten zu nutzen und treiben auch bei leichtem Übergewicht, über die Anzahl der Verkäufer, den Markt deutlich nach oben.

4) Oben links:
Die vielen Käufer finden weniger Gelegenheiten und müssen mit geringeren Renditen auskommen. Auch bei hohem Transaktionsvolumen nehmen Preise nur noch leicht zu, bevor der Markt wieder nach oben rechts kippt.

UND DER IMMOBILIENMARKT?

Was lässt sich daraus über Immobilien lernen? Wie Aktien sind auch Immobilien Vermögensgüter. Nicht ganz so intensiv ist die Spekulation. Aber es hat sich schon immer gelohnt, auch auf dem Immobilienmarkt zu prüfen, wie viele Inserate gerade zur Verfügung stehen, wie lange Immobilien am Markt bleiben und ob Preise sich in die eine oder andere Richtung bewegen.

Für den aktuellen Markt in Freiburg gilt jedenfalls: Die Preise geben nur noch leicht nach, steigen in manchen Marktsegmenten sogar und das Angebot an Immobilien, die keinen Käufer finden, nimmt eher nicht mehr zu – zumindest für den Moment.

„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 Immobilienberater sind teilweise bereits über 20 Jahre im Markt. Wir haben auch Phasen mit schwankenden Preisen in Erinnerung und nutzen im Team 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. Durch unser Know-how sind wir bestens vorbereitet, um Sie rund um die Immobilie 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 in Baden-Württemberg 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.

Energiepreis-entwicklung

Mit den veränderten politischen Rahmenbedingungen haben sich Energiepreise in den letzten beiden Jahren dramatisch verteuert. Die Abbildung zeigt aber doch deutliche Unterschiede bei den Energieträgern auf. Auch kurz- und langfristig laufen Entwicklungen völlig auseinander. Eine Beobachtung ist aber gewiss. Nach fast zwei Jahrzehnten moderater Energiepreisentwicklung, sind die Märkte dramatisch in Bewegung gekommen und günstige Elektrizität oder Heizenergie sind vorerst nicht in Sicht.

AUF DEN MASSSTAB KOMMT ES AN

Um einen fairen Vergleich durchführen zu können, lohnen sich drei Perspektiven:

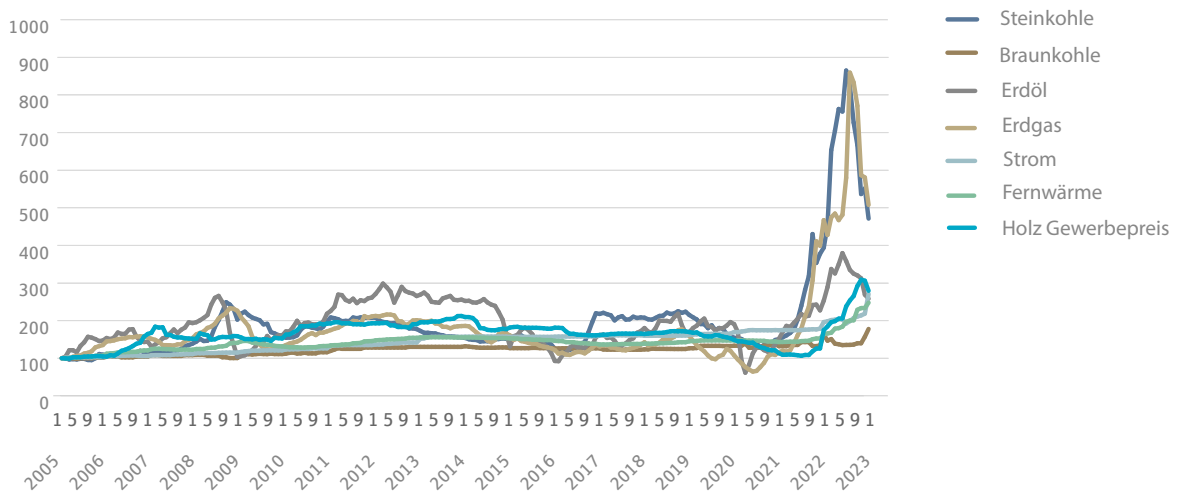
1. **Wie haben sich die Preise seit 2005 entwickelt?**
2. **Wie wäre die Entwicklung ohne die politischen Krisen verlaufen?**
3. **Mit welcher Geschwindigkeit haben sich andere Preise erhöht?**

Die dritte Frage ist vielleicht am leichtesten zu beantworten. Denn Inflation, die durchschnittliche Preissteigerung bei allen Produkten, lässt sich leicht mit dem Verbraucherpreisindex messen. Im Zeitraum der Abbildung betrug die Gesamtinflation 41,6%. Das macht rund 1,95% pro Jahr aus und ist knapp unter dem langfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank.

Bis Ende 2021 lag die Preisentwicklung bei vielen Energieträgern unter dieser Dynamik. So wurden Holz und Braunkohle „nur“ 26% bzw. 34% teurer und fallen damit hinter die Inflation seit 2005 zurück. Auch Fernwärme und der allgemeine Strommix lagen mit 52% und 79% nicht zu weit von der allgemeinen Preisentwicklung entfernt.

Erheblich größere Steigerungen zeigten sich aber bei Steinkohle und Gas. Beide Energieträger wurden im Vergleich zum Startmonat der Abbildung knapp 300% teurer. Auch die Preisschwankungen bei diesen Energieträgern sind im Schnitt doppelt bis dreimal so hoch wie im Vergleich und werden nur noch von Erdöl übertroffen, dessen Märkte noch unberechenbarer sind.

Vergleich Preisentwicklung Energieträger



Werden bei der Preisentwicklung aber die beiden letzten Jahre einbezogen, so lässt sich eine Vermutung anstellen, welche Energieträger gerade bei Knappheiten besonders teuer werden könnten. Denn auch in Zukunft ist damit zu rechnen, dass Energie nicht mehr so günstig bleibt. Zwei wesentliche Ursachen könnten hier ausschlaggebend sein. Einerseits könnten weitere Krisenherde einzelne Produzenten ausfallen lassen, andererseits könnte die Nachfragesituation sich verändern, da manche Länder ihren Bedarf umstellen und andere wie China massive höhere Nachfrage in die Märkte einbringen.

Betrachtet man also die Knappheitsentwicklung zeigt sich, dass die massiven Gaspreissteigerungen auch in der Abbildung sichtbar sind. Demgegenüber sind aber auch Holzpeletts auf niedrigem Niveau noch schneller teuer geworden. Wer also in naher Zukunft über einen Heizungstausch nachdenkt, wird seine Entscheidung sicher auch darauf aufbauen müssen, wie versorgungs- und kostensicher der dafür benötigte Energieträger ist. Gleichwohl sind auch die Lebensdauern von Heizungen nicht unendlich. Bei der Anschaffung lohnt sich neben dem Installationspreis auch die Frage, wie lange eine Technik nutzbar bleibt.

Faktencheck Heizungstypen

ZENTRALHEIZUNGS-SYSTEME:

Gasheizung
Nutzt Gas als Brennstoff für Heizkessel oder Heizanlagen, um Wärme zu erzeugen.

Ölheizung
Verwendet Heizöltanks und -brenner, um Wärme zu erzeugen.

Fernwärme
Ein Netzwerk, das Wärme über Rohrleitungen von einer zentralen Heizquelle zu verschiedenen Gebäuden verteilt.

ELEKTRISCHE HEIZUNGEN:

Konvektionsheizungen
Erwärmen die Luft und sorgen für eine gleichmäßige Verteilung von Wärme im Raum.

Infrarotheizungen
Erzeugen Wärme durch Infrarotstrahlung, ähnlich wie Sonnenstrahlen.

ALTERNATIVE HEIZMETHODEN:

Wärmepumpen
Nutzen die Wärme aus der Umgebungsluft, dem Erdreich oder dem Grundwasser und wandeln sie in Heizenergie um.

Pelletöfen
Verbrennen komprimierte Holz- oder Biomassepellets zur Erzeugung von Wärme.

Solarheizung
Verwendet Sonnenkollektoren, um Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung zu nutzen.

HEIZPRINZIPIEN:

Gas

Die Gasheizung ist eine weit verbreitete Heizmethode, die auf Erdgas als Brennstoff basiert. Ein Gasbrenner oder eine Gasheizanlage erwärmt Wasser, das dann durch Rohre zu Heizkörpern oder Fußbodenheizungen im Haus geleitet wird. Dort gibt es die Wärme ab und erwärmt die Luft im Raum. Gasheizungen sind effizient, bieten eine schnelle Wärmeentwicklung und sind oft kostengünstiger als andere Heizsysteme. Die regelmäßige Wartung ist jedoch wichtig, um Sicherheit und Effizienz zu gewährleisten.

Die wirtschaftliche Effizienz kann sich bei Preissteigerungen des Energieträgers oder politischen Eingriffen deutlich verändern.

Konvektion

Konvektionsheizungen erwärmen die Luft im Raum, indem sie die kalte Luft aufnehmen, sie erwärmen und dann die warme Luft wieder in den Raum abgeben. Sie sind einfach zu installieren und bieten eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Allerdings sind sie im Vergleich zu anderen Heizmethoden oft weniger energieeffizient und können höhere Stromkosten verursachen.

Die wirtschaftliche Bewertung hängt also von Stromkosten und deren Entwicklung ab.

Es gibt nicht wenige Lebenszyklusanalysen (Anschaffung, Nutzung, Betrieb, Entsorgung), die das Nutzerverhalten berücksichtigen und zu sehr positiven Aussagen kommen.

Wärmepumpe

Wärmepumpen nutzen Wärmeenergie aus der Umgebungsluft, dem Erdreich oder dem Grundwasser, um Wärme für das Heizen zu erzeugen. Sie funktionieren, indem sie Wärme von einer Quelle auf niedrigerem Temperaturniveau auf ein höheres Niveau anheben und diese Wärme in das Heizsystem des Hauses einspeisen. Wärmepumpen sind umweltfreundlich und effizient, aber die Effektivität kann von der Umgebungstemperatur und der Art des Heizsystems abhängen.

Die grundlegende Technik ist mit der von Klimaanlagen identisch, da bei Kompression (Erhöhung der Gasdichte) die Temperatur im Gas steigt und in der Umgebung fällt.

Teilmärkte

FREIBURG NORD UND UMLAND NORD:

Nils Müller, Immobilienfachwirt (IHK)

FREIBURG SÜD UND SÜD-OST:

Thomas Dehner, Sparkassenbetriebswirt

WALDKIRCH UND ELZTAL:

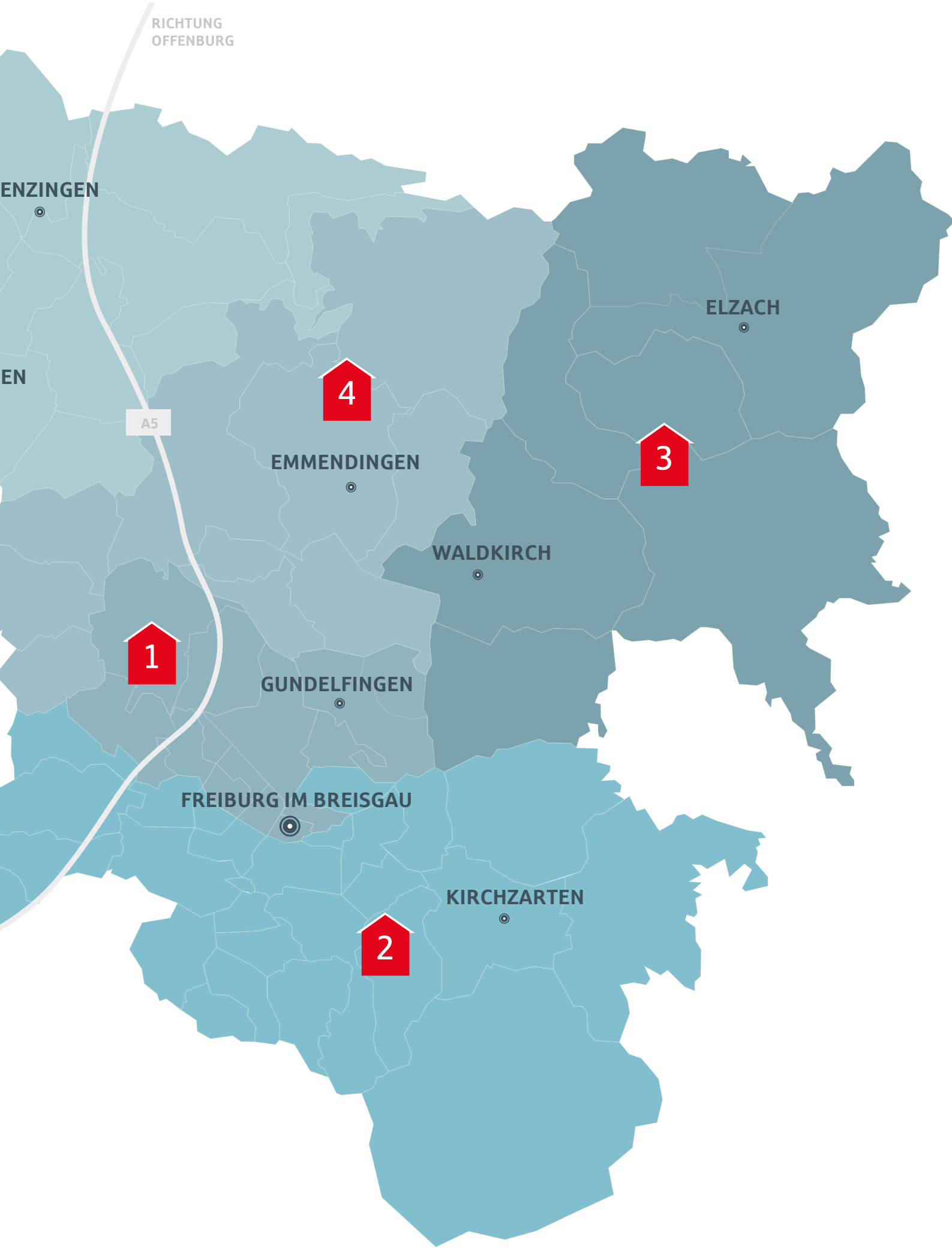
Yvonne Faiß, Immobilienbewerterin (DIA)

EMMENDINGEN UND ÖSTLICHER KAISERSTUHL:

Lothar Herr, Betriebswirt (VWA)

RHEINTAL UND NÖRDLICHER KAISERSTUHL:

Michael Frank, Immobilienwirt (DIA)


RICHTUNG
OFFENBURG
ENZINGEN
EN
A5
4
EMMENDINGEN
ELZACH
3
WALDKIRCH
1
GUNDELFINGEN
FREIBURG IM BREISGAU
KIRCHZARTEN
2

Freiburg Nord und Umland Nord

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Altstadt	nicht vorhanden		4.900 €	6.900 €
Betzenhausen	4.500 €	6.000 €	4.300 €	5.800 €
Brühl	nicht vorhanden		3.900 €	6.300 €
Hochdorf	4.200 €	5.300 €	3.600 €	5.200 €
Landwasser	3.100 €	4.500 €	3.000 €	4.400 €
Lehen	5.000 €	6.500 €	4.900 €	6.500 €
Mooswald	4.100 €	6.000 €	3.900 €	5.400 €
Neuburg	nicht vorhanden		5.700 €	6.700 €
Stühlinger	nicht vorhanden		4.300 €	6.200 €
Zähringen	3.700 €	5.600 €	3.900 €	5.500 €
Gundelfingen	4.000 €	5.500 €	3.700 €	5.400 €
Heuweiler	2.800 €	4.200 €	2.800 €	4.100 €
March	2.600 €	4.700 €	2.800 €	5.600 €
Umkirch	3.300 €	4.900 €	2.900 €	4.500 €

Nils Müller

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

„In Freiburgs Spitzenlagen zeigen sich stabile Preisentwicklungen. Auch wenn im Einzelfall ganz leichte Preisanpassungen zu bemerken sind, werden Top-Immobilien zu unverändert hohen Preisen gehandelt. Je nach Ausstattungs-Qualität und Baujahr werden in der Altstadt und den benachbarten Stadtteilen Preise von bis zu 7.000 € je Quadratmeter bezahlt.

Dies gilt hier vor allem für Wohnungen. Die Auswahl an Häusern ist in Freiburgs Westen wesentlich größer. Einstiegspreise für Häuser beginnen im Stadtteil Mooswald und in Hochdorf etwas über 4.000 € je Quadratmeter. Betzenhausen und vor allem Lehen gehören zu den gefragteren Stadtteilen. Häuser finden sich in Lehen selten unter 5.000 € je Quadratmeter.“

Freiburg Nord und Umland Nord

Freiburgs traditionellster Stadtteil ist sicherlich die mittelalterliche Altstadt mit den berühmten Bächle und der Kaiser-Joseph-Straße, die zum Einkauf einlädt. Naturgemäß finden sich hier keine Einfamilienhäuser, aber durchaus die eine oder andere Wohnung, die dann je nach Qualität zwischen 4.900 € und 6.900 € angeboten wird.

Ähnliche Preisregionen erreichen die angrenzenden Stadtteile Wiehre, Neuburg und Oberau. **Gerade in den Schlossbergstraßen mit Aussicht zeigen sich Freiburgs Spitzenpreise und Lagen mit hoher Wertstabilität, die sich auch aus der Nähe zur Natur erklärt.** Wer in Freiburg eine typische Villengegend sucht, muss sich auf der Landkarte nur weiter nach Norden bewegen. Jugendstil und großzügige Grundrisse können durchaus Preise bis 6.700 € je Quadratmeter erreichen. In den etwas verkehrsstärkeren Lagen und bei dichterer Bebauung liegen die Einstiegspreise über 4.000 €.

Freiburgs Hauptachse, die Habsburgerstraße, wird durch die Zähringerstraße nach Norden durch gleichnamigen Stadtteil verlängert. Dieser Bereich ist zusammen mit Brühl zu sehen. **Auf der westlichen Seite der Zähringerstraße finden sich viele Bauten in genossenschaftlichem Besitz oder von staatlichen Institutionen.** Teilweise wurden diese privatisiert und modernisiert. Hier werden in den nächsten Jahren möglicherweise energetische Sanierungen anstehen, so dass derzeit einzelne Preise für Bestandswohnungen zwischen 3.500 € und 4.000 € je Quadratmeter beginnen. Ostseits der Zähringerstraße erinnert die Gebäudestruktur an manchen Stellen an Herdern und erreicht an einzelnen Stellen auch Hanglage mit Aussicht, so dass sich im Einzelnen vergleichbare Preise erklären. Übliche Höchstpreise liegen jedoch eher knapp über 5.500 €.

Gundelfingen verlängert das Gebiet nach Norden und wurde zum Ortsende in den letzten Jahren ans Straßenbahnnetz angeschlossen, ist aber auch durch Busse und den Schienenverkehr angebunden. Der eigenständige Ort zeigt eine **hohe Pendlerquote nach Freiburg,** wird aber durch den nahtlosen Übergang schon fast als Stadtteil wahrgenommen. Dementsprechend liegen die Preise dort auch nur knapp 100 € unter denen von Zähringen. Wer nicht zwingend auf regelmäßigen ÖPNV angewiesen ist, findet in Heuweiler eine etwas stärkere ländlichere Prägung. Hier wurden und werden viele Neubauten erstellt. Die Auswahl hat sich entsprechend vergrößert.

Im Gegensatz zu Gundelfingen ist das westlich liegende Hochdorf nicht unmittelbar mit anderen Stadtteilen verbunden, obgleich es wie die Tuniberggemeinden einen Stadtteil darstellt. Hochdorf ist zweigeteilt in Wohn- und Gewerbegebiet. Preise liegen hier zwischen 4.000 € und 5.000 €, wobei Häuser rund 400 € mehr als Wohnungen erreichen.

Freiburg Nord und Umland Nord

Große Preisunterschiede finden sich in den westlich anschließenden Teilgemeinden der March. Denn im Umfeld des Bahnhofs von Hugstetten wurden in den vergangenen Jahren viele Neubauten von kleineren Häusern und Wohnungen erstellt. Die Preise sind hier nahe am Neubauniveau. An alle weiteren Marchgemeinden schließen landwirtschaftliche Flächen an, die durch einladende Möglichkeiten für Spaziergänge durchzogen sind. Der Gebäudebestand ist hier eher durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Wer energetische Sanierungen der Zukunft gerne nach eigenen Vorstellungen realisieren möchte, kann Immobilien auch zu Einstiegspreisen zwischen 2.500 € und 3.000 € je Quadratmeter finden. Gebäude, die im letzten Jahrzehnt entstanden sind oder modernisiert wurden, rangieren eher zwischen 4.000 € und 5.000 €.

Vier Stadtteile unterschiedlicher Natur schließen den Bogen zurück in Richtung Stadtkern. Hier bildet die Sundgauallee eine weitere Orientierungsachse. Sie läuft direkt auf Lehen zu. Genau wie Betzenhausen wurde dieser Stadtteil einstmals eingemeindet. Die vorherige Eigenständigkeit lässt sich noch an Infrastruktur und Straßennetz erkennen. Lehen bietet am Ortseingang einen direkten Zugang zum Straßenbahn- und Busnetz von Freiburg, Hanglagen mit schöner Aussicht und direkten Anschluss an die Dreisam. Der Fluss bietet an heißen Sommertagen viele Liege- und Abkühlungsmöglichkeiten. Ganzjährig lassen sich beide Uferseiten für Läufe und Radtouren nutzen. Mooswald findet sich gegenüberliegend zu Betzenhausen und ist durch die unterschiedliche Gebäudestruktur rund 400 € günstiger im Quadratmeter. **Nach Vauban und Rieselfeld zählt Landwasser noch zu den jüngeren Stadtteilen. Hier unterscheidet sich die Bebauung stark.** Denn neben dem nordwestlich angrenzenden Badesee wurden enger verdichtete Mehrfamilienhäuser mit Bungalows und Reihenhäusern kombiniert. Die Straßenbahn umrahmt den Stadtteil mit drei Haltestellen. Eine davon bietet direkten Zugang zum Diakoniekrankenhaus.

Der Stühlinger schließt den Bogen zum Stadtkern zurück. Hier trennt die Eschholzstraße die Bahnhofseite mit einem Gebäudebestand aus den Baujahren ab 1900 von genossenschaftlichem Wohnbau und Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite. Vor ein paar Jahren wurde hier das moderne Rathaus und Dienstleistungszentrum eröffnet. **Die Breite der Auswahl an Wohnungen** sorgt für Preise zwischen 4.300 € und 6.200 € je Quadratmeter.

ALLE PRÄSENTIERTEN SEMINARE SIND ÜBER DAS ARCHIV VERFÜGBAR

ONLINE-SEMINAR-REIHE

Praktisches Wissen rund um die Immobilie

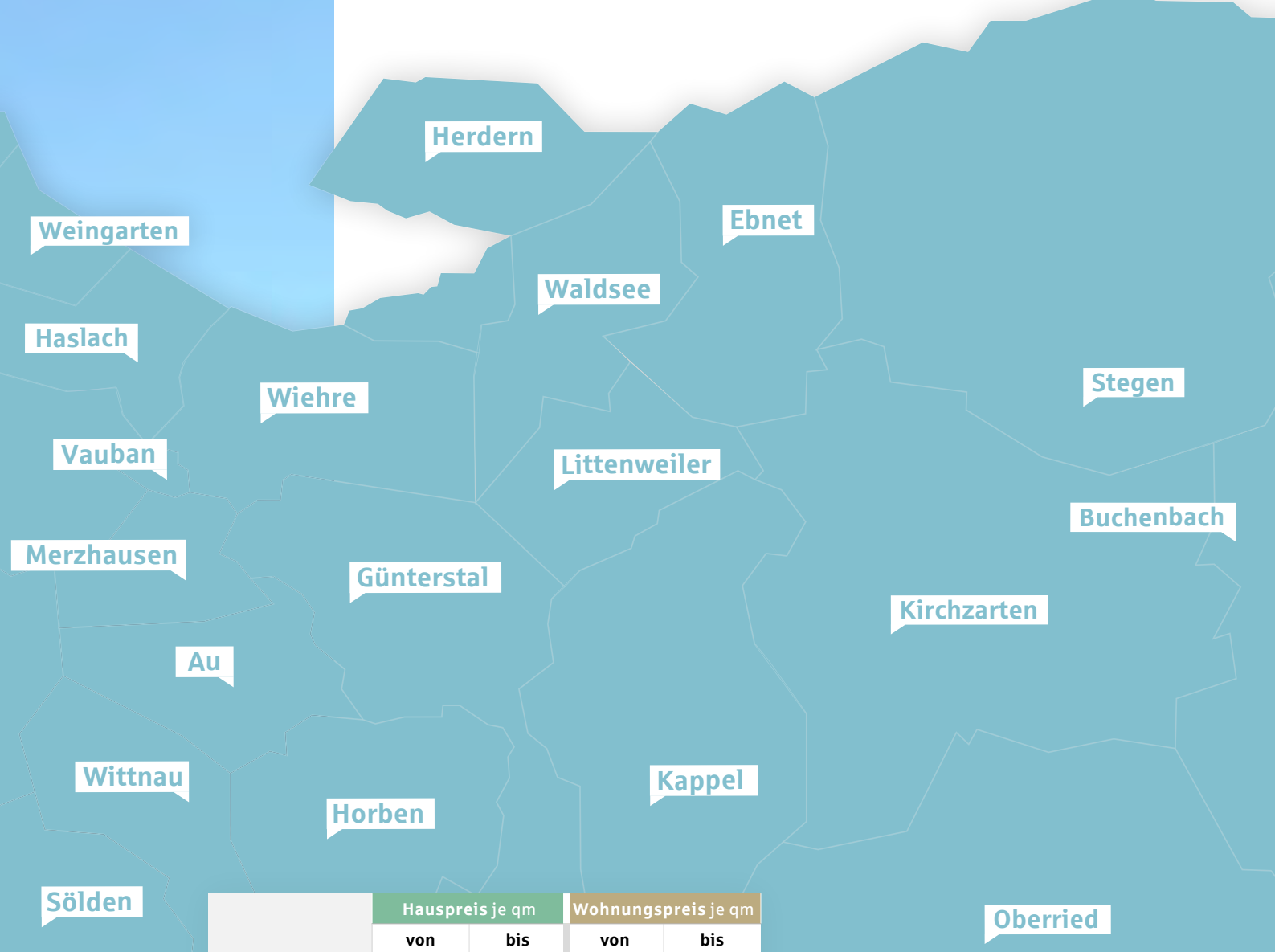
Die Teilnahme ist kostenlos.

Anmeldung über den QR-Code oder
www.s-immobilien-freiburg.de/meeting

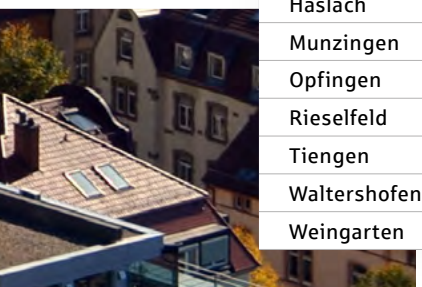
Wir freuen uns auf Sie!

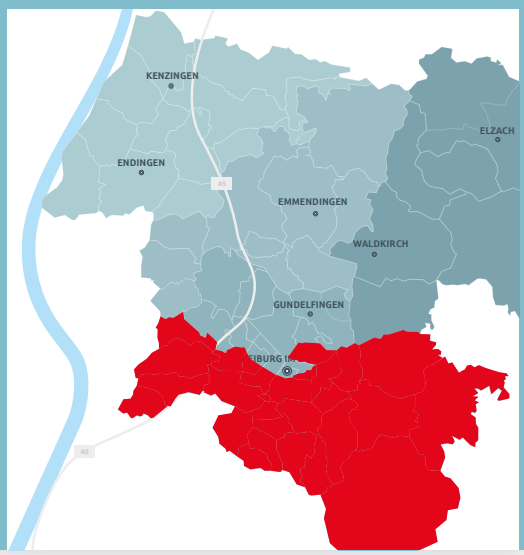
Freiburg Süd und Süd-Ost

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau



	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Ebnet	3.500 €	6.200 €	4.000 €	6.000 €
Günterstal	3.500 €	6.800 €	3.800 €	6.500 €
Herdern	3.800 €	6.500 €	4.400 €	6.700 €
Kappel	3.700 €	4.900 €	3.500 €	4.700 €
Littenweiler	3.400 €	6.000 €	4.000 €	6.100 €
Oberau	3.600 €	6.300 €	4.000 €	6.500 €
Waldsee	3.700 €	6.100 €	4.000 €	6.300 €
Wiehre	3.800 €	6.300 €	4.400 €	6.700 €
St. Georgen	4.300 €	5.800 €	3.800 €	5.600 €
Vauban	5.000 €	6.500 €	4.900 €	6.500 €
Au	4.000 €	5.500 €	3.700 €	5.400 €
Ebringen	4.100 €	5.600 €	3.400 €	5.200 €
Horben	2.800 €	3.900 €	3.000 €	4.600 €
Merzhausen	4.600 €	5.900 €	4.600 €	5.800 €
Sölden	2.600 €	4.800 €	2.600 €	4.500 €
Wittnau	3.000 €	4.800 €	2.800 €	4.500 €
Buchenbach	3.200 €	4.400 €	3.000 €	4.000 €
Kirchzarten	3.500 €	5.000 €	3.500 €	5.000 €
Oberried	2.400 €	4.000 €	2.300 €	3.900 €
Stegen	3.200 €	4.400 €	3.000 €	4.200 €
Haslach	3.000 €	4.000 €	3.400 €	4.800 €
Munzingen	3.000 €	4.200 €	2.800 €	4.000 €
Opfingen	3.400 €	4.800 €	3.200 €	4.500 €
Rieselfeld	5.000 €	6.500 €	4.900 €	6.500 €
Tiengen	3.200 €	4.700 €	3.000 €	4.500 €
Waltershofen	2.800 €	4.000 €	2.600 €	3.800 €
Weingarten	2.800 €	3.900 €	3.300 €	4.600 €





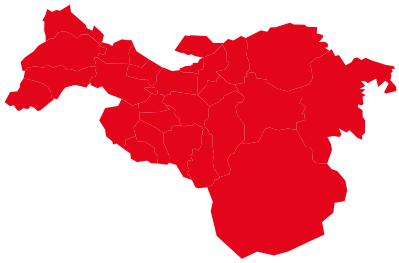
Thomas Dehner

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

„Gerne betreue ich Sie weiterhin im südlichen Gebiet Freiburgs. Aber auch Herdern gehört zu den Stadtteilen, in denen ich gerne Ihr Ansprechpartner bin. Wie die Kartenübersicht zeigt, erreichen Häuser und Wohnungen in vielen der Stadteile Preise von bis zu 6.000 € im Quadratmeter.

Noch stabiler haben sich die Preise in den jüngeren Stadtteilen Rieselfeld und Vauban entwickelt. Gerade letzterer könnte in den kommenden Jahren noch mehr davon profitieren, dass Energieeffizienz und Klimaneutralität für Immobilien-Interessenten immer wichtiger werden. Denn hier findet sich neben der Solarsiedlung ein relativ moderner, energetisch effizienter Gebäudebestand.“

Freiburg Süd und Süd-Ost



Auf der östlichen Seite von Freiburg findet sich eine Reihe an Vororten, die eine **gute Balance zwischen Pendeldistanz und Anbindung an den Schwarzwald bieten**. Zu nennen sind hier Oberried, Buchenbach, Stegen und vor allem Kirchzarten. Ähnlich wie in anderen Vororten spielt die Verkehrsanbindung und Immobilienqualität eine große Rolle bei der Preisbildung. Aus Sicht eines Berufspendlers zeigt Oberried die größte Nähe zum Schwarzwald und ist für Kletterfelsen und die gute Erreichbarkeit des Schauinsland bekannt. Die größte Nähe zu Freiburg zeigt Kirchzarten nicht nur räumlich, sondern auch preislich. Hier hat sich der Immobilienbestand in den letzten Jahren stark positiv entwickelt. Preise erreichen im Einzelfall fast das Niveau von Freiburg-Littenweiler. Mit 3.500 € bis 5.000 € je Quadratmeter bei Häusern und Wohnungen liegt Kirchzarten rund 500 € bis 1.000 € über den anderen genannten Orten.

Auch Stadtteile wie Ebnet und Littenweiler gehören zum Süd-Gebiet. Diese reihen sich am Fuß der Schlossbergverlängerung und umranden die Dreisam mit Sportanlagen und dem Strandbad. Sicher tragen die vielen Freizeitmöglichkeiten auch zu den ermittelten Immobilienpreisen bei. In Littenweiler finden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, aber gegenüber des alten Bundesligastadions gibt es auch ein paar Reihen mit Einfamilienhäusern. In Summe ist die anteilige Mischung ähnlich wie in Ebnet. **Den Vorteil von Ebnets Hanglage gleicht für Littenweiler die Nähe zum Stadtkern aus.** Unter dem Strich finden sich Preise in vergleichbaren Regionen. Bei Top-Immobilien werden auch einmal 6.000 € im Quadratmeter erreicht.

Verfolgt man von hier aus auf der Landkarte einen Weg nach Westen, so steigen über die Stadtteile Waldsee und Wiehre die Spitzenpreise von Wohnimmobilien um jeweils 200 € je Quadratmeter. Selten finden sich hier Einfamilienhäuser zum Verkauf. Denn der Bestand ist mehrheitlich durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Der Wohnungsbestand ist hierbei mit dem Stühlinger vergleichbar. Auch hier hängt der finale Kaufpreis sehr davon ab, wie stark die Gebäude seither modernisiert wurden. In jedem Fall kann die Wiehre als Freiburg-typisch bezeichnet werden.

Vauban ist einer der jüngsten Stadtteile in Freiburg und kennzeichnet sich nicht allein durch den Bestand an Gebäuden, sondern durch die Art, wie sie bewohnt werden. **Die moderne Solarsiedlung wurde mehrmals prämiert** und auch, wenn sie bereits zwei Jahrzehnte besteht, ist sie noch immer Anziehungspunkt für Führungen und Interessierte von außerhalb. Auch auf der anderen Seite der Merzhauserstraße finden sich moderne Arten des Wohnens. Hier stehen **gemeinschaftliche Nutzung und reduzierte Automobilnutzung im Vordergrund**. Ein entsprechendes Konzept mit Parkhaus und Carsharing existiert. Preislich ordnet sich dieser Stadtteil bei den Spitzenzahlen nicht an der allerersten Stelle an. „Günstig“ bedeutet aber, dass wohl kaum mit Kaufpreisen unter 5.000 € zu rechnen ist. Bei Höchstpreisen um 6.500 € je Quadratmeter muss aber die oben

Freiburg Süd und Süd-Ost

genannte Solarnutzung positiv durch geringere Nebenkosten betrachtet werden.

Im weiteren Anschluss nach Süden finden sich nebeneinander die Stadtteile Günterstal und der Vorort Merzhausen. Beide bieten an mehreren Stellen attraktive Hanglagen, die in den letzten Jahren einzelne Verkaufsfälle über 7.000 € je Quadratmeter hervorbrachten. Zwischen 6.500 € und 6.800 € je Quadratmeter sind dieses Jahr die höchsten ermittelten Kennzahlen.

Die logische Verlängerung von Merzhausen nach Süden besteht in Au, Wittnau, Horben und Sölden. Auf der anderen Seite wird der Schönberg durch Ebringen eingefasst, was ebenfalls zu diesem Geschäftsgebiet gehört. Alle Orte sind durch eine gute Nähe zur Natur und der Möglichkeit für Wanderungen gekennzeichnet. Vor allem für Ebringen spricht eine Bahnanbindung direkt nach Freiburg. Die günstigen Immobilien in diesem Bereich finden sich in Sölden zwischen 2.600 € und 4.500 € je Quadratmeter. In Au und Ebringen werden auch Preise oberhalb von 5.000 € für Bestandsimmobilien bezahlt.

Vergleichbar sind die vier Tuniberggemeinden, die noch etwas mehr durch die Nähe zum Weinbau am Kaiserstuhl geprägt sind. Die größte Nähe, auch preislich, zu Freiburg zeigt Opfingen. Immobilien wurden hier zwischen 3.200 € und 4.800 € je Quadratmeter angeboten. Von Opfingen erreicht man auch schnell die beiden Stadtteile Freiburg St. Georgen und das Rieselfeld. Letzteres ist durch eine Straßenbahnlinie angebunden und wurde städtebaulich ausgewogen entwickelt. **Nähe zur Natur, angemessene Infrastruktur und moderner Gebäudebestand** haben in den letzten Jahren konstant dazu beigetragen, dass sich das Rieselfeld im obersten Preisdrittel platziert.

Günstigere Immobilien finden sich in Weingarten und Haslach. Die Bebauung ist hier dichter und urbaner. In den letzten Jahren wurde vor allem im Bereich des Halsacher Bades der Gebäudebestand nachverdichtet. Aber auch eine weitere Straßenbahnlinie ist einhergehend dazugekommen. Bemerkenswert ist hier die städtebauliche Besonderheit der Gartenstadt. Es handelt sich um Reihenhäuser mit verhältnismäßig großen Gartenanteilen, um ein gewisses Maß an Selbstversorgung zu ermöglichen.

u-sieben GmbH

Planungsbüro
für energetische
Gebäudemodernisierung

- Gebäudeenergieberatung
- Energieausweise für
  Wohn- und Nichtwohngebäude
- Fördermittel-Beratung
- Bestätigungen zu KfW-Anträgen
- Baubegleitung – KfW-förderfähig
- Bautechnische Begutachtungen
- Blower-Door-Messtechnik
- Thermographie
- EWärmeG-Nachweisführung
  beim Heizungstausch
- Sanierungsfahrplan

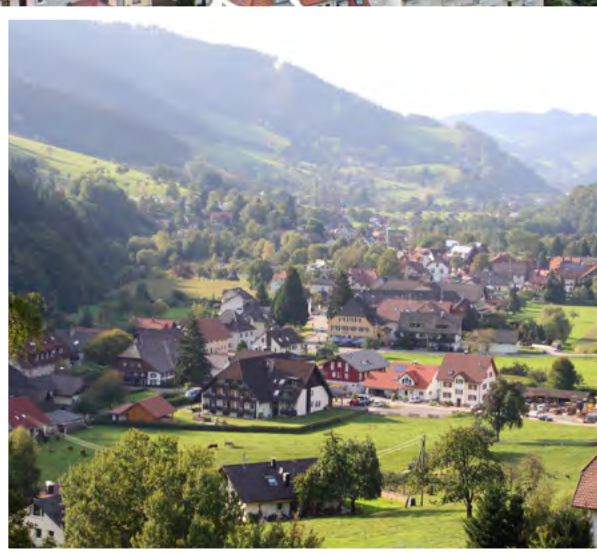
www.u-sieben.de

info@u-sieben.de

Berta-Ottenstein-Str. 11
79106 Freiburg
Telefon 07 61 - 55 77 57 00
Telefax 07 61 - 55 77 57 01

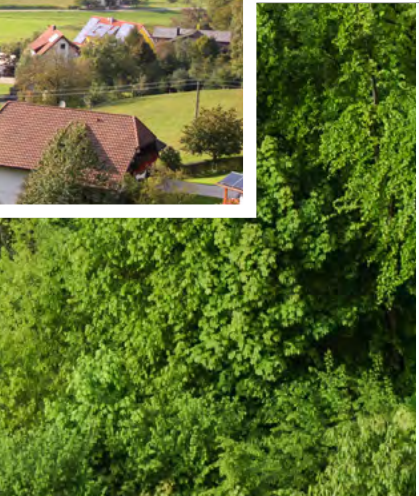
Energieeffizienz
Experten
für Förderprogramme des Bundes

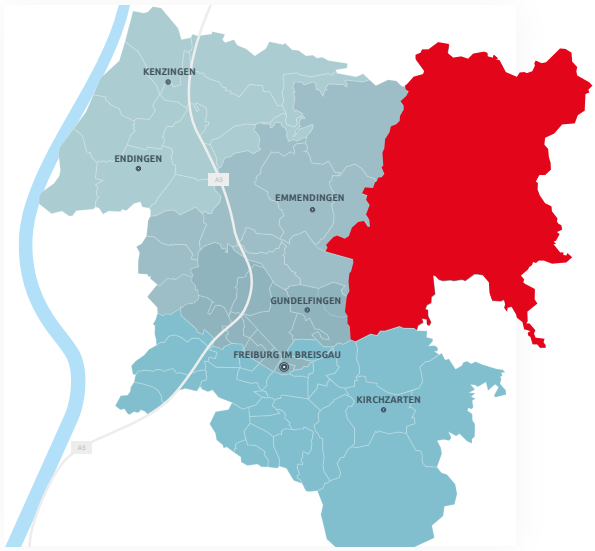
Waldkirch und Elztal



Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Biederbach	2.000 €	2.800 €	2.500 €	3.000 €
Elzach	2.500 €	3.500 €	3.000 €	3.900 €
Glottertal	2.900 €	4.500 €	3.000 €	4.700 €
Gutach	2.700 €	3.600 €	2.700 €	3.800 €
Simonswald	2.600 €	3.600 €	2.700 €	3.700 €
Waldkirch	3.200 €	5.200 €	3.300 €	5.000 €
Winden im Elztal	2.000 €	2.900 €	2.400 €	3.400 €





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. Darüber hinaus betreue ich das Glottertal.

Vor allem Waldkirch hat sich im letzten Jahr als wertstabil erwiesen. Je nach Baualter beginnen die Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungen knapp über 3.000 €. Gute Objekte können aber auch über 5.000 € gehandelt werden.
Durch die Nähe zu Freiburg, Gundelfingen und Denzlingen profitiert das Glottertal und erreicht Preise in der Region der Nachbarorte.“

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 1.241 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.
Die Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungen liegen in Waldkirch auf gleichem Niveau, zeigen aber eine gewisse Bandbreite. Zwischen 3.000 €/m² und 5.000 €/m² finden sich Preise für Häuser und Wohnungen, je nach Qualität. Für Spitzenobjekte haben sich die Preise im Vorjahresvergleich kaum verändert. Wiederum kann es einzelne Immobilien in besonderer Lage aber auch mit sehr guter Ausstattungsqualität geben, die 6.000 €/m² überschreiten.

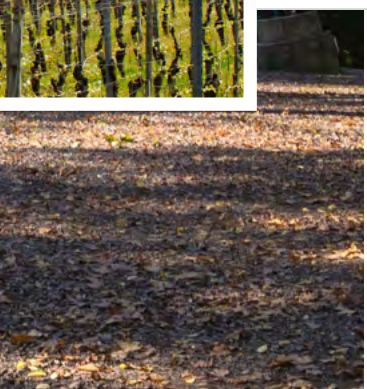
Die Preise in den weiteren Orten des Gebiets orientieren sich stark am Verkehrszugang und an der Nähe zu Freiburg. Denn in Winden oder Biederbach finden sich Häuserpreise in der Spanne zwischen 2.000 €/m² und 3.000 €/m². Wohnungen werden rund 500 €/m² teurer angeboten.
In Elzach bestätigen sich die Zahlen des Vorjahres nahezu. Wohnungen und Häuser liegen um je 3.000 €/m². Der Luftkurort ist nach Waldkirch und dem Glottertal der wertigste in diesem Marktgebiet. Dies kann zum Beispiel an einem guten Sport- und Freizeitangebot, aber auch an der traditionellen Fasnachtkultur liegen, die bundesweit in der Narrengestalt des Schuttig bekannt ist.

Das Glottertal ist vor allem im vorderen, Freiburg zugewandten Bereich, nahe an Preisen im benachbarten Gundelfingen oder Denzlingen. So erklärt sich, dass Häuser und Wohnungen auch zu knapp unter 5.000 €/m² bzw. im Einzelfall darüber gehandelt werden können. Obgleich sich im Glottertal viel gute Gastronomie und schöne Fachwerkhäuser finden, nimmt talaufwärts das Preisniveau leicht ab. In Randlagen kann eine Wohnimmobilie auch unter 3.000 €/m² gehandelt werden.

Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Bötzingen	2.600 €	3.200 €	2.400 €	3.000 €
Denzlingen	3.200 €	5.500 €	3.000 €	5.200 €
Eichstetten	2.300 €	3.000 €	2.200 €	2.900 €
Emmendingen	3.100 €	5.000 €	3.000 €	4.600 €
Freiamt?				
Gottenheim	3.100 €	5.400 €	2.800 €	3.900 €
Reute	2.800 €	4.300 €	2.700 €	4.000 €
Sexau	3.000 €	4.500 €	3.000 €	4.500 €
Teningen	2.800 €	4.200 €	2.600 €	4.000 €
Vörstetten	3.000 €	4.500 €	2.800 €	4.300 €



Lothar Herr

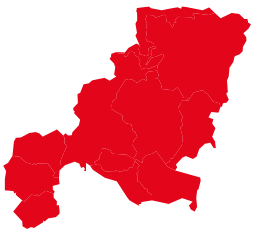
BETRIEBSWIRT (VWA), SEIT 2000 BEI DER S-IMMO-GMBH, DAMIT ÜBER 23 JAHRE ANSPRECHPARTNER MIT ERFAHRUNG

„Als Ansprechpartner im nordwestlichen Bereich gehören Orte wie Denzlingen und Emmendingen zu meinem Gebiet, aber auch Kaiserstuhlgemeinden wie Bötzingen oder Eichstetten.

Denzlingen und Emmendingen sind ähnlich was die Häuser- und Wohnungspreise betrifft. Unter 3.000 € je Quadratmeter finden sich in beiden Orten wenige Immobilien. Die Preise erreichen bei guter Ausstattung und Qualität schon Werte über 5.000 €.

Unter den weiteren Orten zählt Sexau traditionell zu den höherpreisigen Lagen. Hier werden Quadratmeterpreise von 4.500 € erreicht, was neben der Immobilienqualität sicher auch auf die Nähe zwischen Denzlingen und Waldkirch zurückzuführen ist."

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.

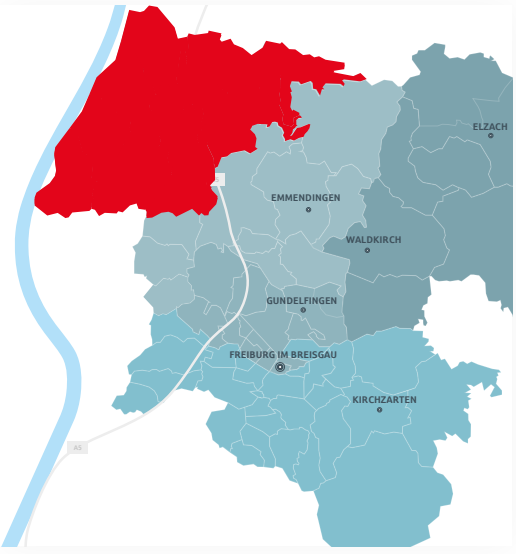
Ländlicher und damit etwas preisattraktiver ist der Standort Sexau. Aber auch hier liegen die Neubaupreise zwischenzeitlich bei über 5.500 € je Quadratmeter. Bestandsimmobilien beginnen bei über 3.000 €. Weitere sich entwickelnde Orte schließen in diesem Gebiet nach Westen hin an. Die Preise in den beliebten 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

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Bahlingen	2.800 €	4.200 €	2.600 €	4.000 €
Endingen	3.400 €	4.200 €	3.400 €	4.200 €
Forchheim	2.800 €	4.000 €	2.800 €	4.000 €
Herbolzheim	3.300 €	3.800 €	3.100 €	3.600 €
Kenzingen	3.300 €	3.800 €	3.100 €	3.600 €
Malterdingen	2.700 €	3.700 €	2.700 €	3.700 €
Rheinhausen	3.500 €	4.000 €	3.500 €	4.000 €
Riegel	3.000 €	4.000 €	2.800 €	4.000 €
Sasbach	2.300 €	3.500 €	2.100 €	3.300 €
Weisweil	2.500 €	3.500 €	2.100 €	3.300 €
Wyhl	2.500 €	3.200 €	2.400 €	3.000 €



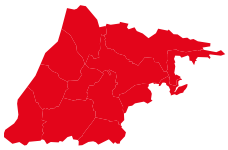
Michael Frank

BANKFACHWIRT (SBW), IMMOBILIENWIRT (DIA), SEIT 2017 BEI DER SPARKASSE TÄTIG

Als zuständiger Makler für das nördlichste Gebiet der Sparkassen-Immobilien-GmbH konzentriere ich mich unter anderem auf die beiden aufstrebenden Städte Kenzingen und Herbolzheim. Diese Städte und umliegenden Teilorte haben in den letzten Jahren einen Anstieg der Quadratmeterpreise erlebt, da viele Menschen sich in der Umgebung wohlfühlen und die Erholungsmöglichkeiten genießen.

Interessanterweise bieten Gemeinden wie Malterdingen und Riegel trotz ihrer ausgezeichneten Lage und Nähe zu Städten wie Freiburg und Emmendingen noch etwas erschwinglichere Immobilienoptionen. Diese Standorte könnten daher ebenfalls für potenzielle Investoren von Interesse sein.

Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl



Die Lebensqualität in diesem Geschäftsgebeit spricht für sich. Denn es 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 Euro-Park in der angrenzenden Ortenau sind weiter 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. **Als zentrale Orte lassen sich Endingen und Riegel auf der Landkarte markieren.** Hier werden auch die höchsten Preise des Gebiets gehandelt. Häuser und Wohnungen sind in Endingen derzeit sehr gefragt. Die Preise bewegen sich daher in einer engen Spanne zwischen 3.400 € und 4.200 € je Quadratmeter.

In Riegel ist das Angebot durch rege Neuerstellungen etwas größer. Dies zeigt auch einen gewissen Einfluss auf Preise. Spitzenpreise liegen bei rund 4.000 €. Günstige Häuser finden sich eher ab 3.000 €, Wohnungen beginnen ca. 200 € günstiger. An der Autobahnzufahrt gegenüber von Riegel liegt Malterdingen, in dem die letzten Jahre ebenfalls von reger Neubauaktivität geprägt sind. Die Preise liegen hier zwischen 2.700 € und 3.700 € je Quadratmeter.

Bewegt man sich auf der Karte gen Norden, so ist der Einfluss von Verkehrswegen und Arbeitgebermöglichkeiten deutlich zu spüren. Die Nähe von Rheinhausen zum Europa-Park in Rust bewegt Preise zwischen 3.500 € und 4.500 €. Aber auch Kenzingen und Herbolzheim haben sich in den letzten Jahren wirtschaftlich gut entwickelt. Die Preise haben hier im Vergleich zum Vorjahr nur ganz geringfügig nachgegeben. In der Spitze konnten für allerbeste Bestandsimmobilien letztes Jahr noch rund 4.000 € je Quadratmeter aufgerufen werden. Die diesjährigen 3.800 € sind nicht weit entfernt.

Wer so **typisch wie möglich im Kaiserstuhlgebiet leben möchte, findet in Sasbach und Wyhl ein Zuhause.** Viele Weinreben sind zu sehen und leicht ansteigende Hügel laden zu Spaziergängen ein. Die Einstiegspreise beginnen um 2.500 € je Quadratmeter, wobei die Auswahl an Häusern größer ist. Zwischen 400.000 € und 500.000 € lassen sich Einfamilienhäuser erwerben. Ganz ähnlich ist auch das Preisgefüge in Weisweil. Es reiht sich nördlich mit den beiden genannten Orten zur französischen Grenze entlang des Rheins auf.

Individueller Sanierungsfahrplan:

Wie bei den meisten Themen im Zusammenhang mit Energieeffizienz und Immobilien im Klimawandel finden sich auch zum individuellen Sanierungsfahrplan, kurz iSFP, viele unterschiedliche und zum Teil auch widersprüchliche Informationen im Internet. Oft wird der ISFP auch als „neuer Energieausweis" bezeichnet, weil er einen zertifizierten Energieberater erfordert. Er ist ein Schlüsselelement in der Klimapolitik und in manchen Situationen sogar Pflicht.

WAS IST EIN INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN?

Die Idee eines iSFP ist im Grunde ganz einfach. Energieberater unterstützen Immobilieneigentümer mit ihrem Know-How auf dem Weg vom aktuellen Gebäudestandard zur Klimaneutralität. Sie machen dabei deutlich, welche Maßnahme am Gebäude zu welcher CO_2- und Energieersparnis führt und welche Kosten dabei zu erwarten sind. Weil jedes Gebäude unterschiedlich ist, sind die Kennzahlen, die in einem iSFP stehen, als Durchschnittswerte zu verstehen. Ideal wäre es, wenn Energieberater mit Spannen (von Euro bis Euro) arbeiten, um auch Kostenrisiken deutlich zu machen.

In der Theorie ist der iSFP für Immobilieneigentümer eine handlungsorientierte Entscheidungshilfe, die Kosten und Nutzen von Maßnahmen gut sichtbar gegenüberstellt. In der Regel wird der iSFP noch durch eine Umsetzungshilfe ergänzt, um neben der Übersicht eine Art „Bedienungsanleitung" zu haben.

IST EIN ISFP VERPFLICHTEND?

In wenigen Ausnahmefällen kann ein iSFP zur Pflicht werden. Immobilieneigentümer müssen ab 2026 bzw. 2028 besonders hierauf achten. Denn zu den Jahresmitten dieser Jahre müssen Städte mit über bzw. unter 100.000 Einwohnern einen kommunalen Wärmefahrplan in Kraft setzen. Baden-Württemberg hat dieses Datum vorverlegt, so dass in Freiburg bereits ein kommunaler Wärmefahrplan vorliegt. Daher wird für Immobilieneigentümer, die künftig weiterhin ausschließlich mit fossilen Energieträgern heizen wollen, bald eine Beratung verpflichtend.

Die Pflichtberatung soll laut Gebäudeenergiegesetz mindestens aus drei Themenbereichen bestehen. Die Beratung erfolgt dann wenigstens

- … zu möglicherweise steigenden CO_2-Kosten
- … zu technischen Alternativen
- … zur Beimischung grüner Gase ab 2029

GIBT ES FÖRDERMITTEL FÜR DIE ISFP?

Ja, das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAfA) informiert hier umfassend. Zusammengefasst gilt für Energieberatung an Wohngebäuden folgende Liste:

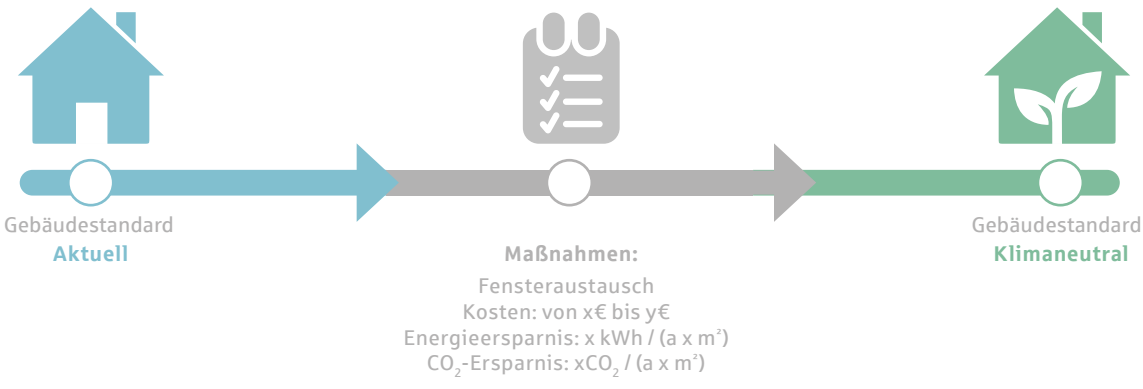
- 80% des förderfähigen Beratungshonorars, maximal 1.300 Euro bei Ein- oder Zweifamilienhäusern
- 80% des förderfähigen Beratungshonorars, maximal 1.700 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten
- zusätzliche Förderung für Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG): 500 Euro einmalig pro WEG bei Erläuterung der Beratungsergebnisse im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung

Zur Beantragung der Förderung lohnt sich in jedem Fall der Blick auf die BAfA-Homepage. Wichtig ist auch, dass der gewählte Energieberater dort zugelassen sein muss.

WEITERER NUTZEN DURCH DEN ISFP:

Nicht nur die Erstellung des iSFP wird gefördert. Umgekehrt ist er auch der Schlüssel zum Antrag von Fördermaßnahmen, die in der Abbildung vorgeschlagen werden. Auch wenn durch die Haushaltsdiskussion Ende 2023 Unsicherheit in die Förderlandschaft geraten ist, gilt weiterhin der Grundsatz, dass bei Vorliegen eines iSFP mit höheren Förderquoten für Maßnahmen zu rechnen ist. Neben den Seiten der Bundesministerien und dem Sanierungsrechner der KfW-Förderbank hat auch die Verbraucherzentrale viele Übersichten erstellt. Auf diesen Übersichten wird deutlich, dass viele Fördermaßnahmen um 5% erhöht werden, wenn ein iSFP vorliegt. Auch wenn nach 80% Förderung für den iSFP noch Kosten beim Immobilieneigentümer „hängen bleiben“ könnten sich diese bei geplanten Sanierungen bald gelohnt haben.

Sanierungsfahrplan



Interview u-sieben GmbH

1. Einführung in das Gebäudeenergiegesetz: „Könnten Sie kurz erläutern, was das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist und welche Hauptziele es verfolgt?“

Antwort: *Das GEG ist eine gesetzliche Neuregelung, die verschiedene bisherige Gesetze zusammenführt. Es zielt darauf ab, energetische Anforderungen an Gebäude zu harmonisieren, den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Bei uns aus der Presse auch bekannt als das Heizungsgesetz.*

2. Relevanz für Immobilienbesitzer: „Warum ist das GEG besonders wichtig für Immobilienbesitzer? Welche Konsequenzen hat das Gesetz für sie? Müssen sich alle jetzt sofort damit befassen?“

Antwort: *Immobilienbesitzer sollten das GEG im Blick haben, da es möglicherweise Sanierungsmaßnahmen erfordert. Es ist jedoch nicht zwingend sofortige Handlung erforderlich. Eine schrittweise Herangehensweise, besonders im Rahmen geplanter Renovierungen, ist ratsam, um die Anforderungen des Gesetzes zu erfüllen. Hier bietet sich an, einen Energieberater mit ins Boot zu nehmen.*

3. Anforderungen an Bestandsgebäude: „Welche spezifischen Anforderungen stellt das GEG an Bestandsgebäude im Hinblick auf Energieeffizienz?“

Antwort: *Das GEG legt konkrete energetische Anforderungen an Bestandsgebäude fest, insbesondere bei umfassenden Sanierungen oder größeren Modernisierungen. Hierbei stehen die Reduzierung des Energieverbrauchs und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien im Vordergrund.*
Bei den Nachrüstverpflichtungen geht es konkret um folgende Punkte:

- *die Dämmung bestimmter bislang ungedämmter oberster Geschossdecken oder des darüber liegenden Dachs in § 47 GEG (früher § 10 Absatz 3 EnEV)*
- *die Dämmung von bislang ungedämmten Warmwasser- und Heizungsleitungen sowie deren Armaturen in unbeheizten Räumen in § 71 GEG (früher § 10 Absatz 2 EnEV) und*
- *die Stilllegung von bestimmten Heizkesseln, die älter als 30 Jahre sind in § 72 GEG (früher § 10 Absatz 1 EnEV). Diese letztgenannte Vorschrift ist im GEG unter bestimmten Randbedingungen verbunden mit einem Verbot, ab 2026 Öl-Heizkessel und fossile Festbrennstoffkessel (z. B. als Ersatz für stillgelegte Kessel) in Betrieb zu nehmen*

4. Erste Schritte zur Modernisierung: „Wenn ein Immobilienbesitzer sein Gebäude gemäß

dem GEG modernisieren möchte, welche ersten Schritte empfehlen Sie?“

Antwort: *Eine initial umfassende Energieberatung ist entscheidend. Hierbei werden Schwachstellen identifiziert, und es entsteht ein Sanierungsfahrplan. Im Anschluss ist eine schrittweise Umsetzung unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten und Prioritäten empfehlenswert. Der Sanierungsfahrplan wird von der BAfA mit 80% der Kosten gefördert. Hinzu kommt ein zusätzlicher Bonus bei der Förderung durch die Energieberatung.*

5. Kosteneffiziente Maßnahmen: „Welche kosteneffizienten Maßnahmen können Immobilienbesitzer ergreifen, um die Energieeffizienz ihres Gebäudes zu verbessern? Haben Sie Erfahrungswerte, was meistens als erstes etwas bringt?“

Antwort: *Ein effektiver erster Schritt ist oft die Optimierung der Gebäudehülle, z. B. durch Dämmmaßnahmen. Dies führt zu schnellen Energieeinsparungen. Auch der Austausch veralteter Heizsysteme durch moderne, energieeffiziente Varianten rechnet sich häufig schon in absehbarer Zeit.*

6. Rolle von erneuerbaren Energien: „Wie können erneuerbare Energien in Bestandsimmobilien integriert werden, um die Vorgaben des GEG zu erfüllen?“

Antwort: *Die Integration erneuerbarer Energien kann durch den Einbau solarer Anlagen, wie Photovoltaik oder Solarthermie, erfolgen. Diese tragen nicht nur zur Energieversorgung bei, sondern können auch zu einer Reduzierung der CO_2-Emissionen beitragen.*

7. Fördermöglichkeiten und finanzielle Unterstützung: „Lässt sich aktuell eine verbindliche Aussage zur Förderung durch den Bund oder die Länder treffen?“

Antwort: *Derzeit gibt es verschiedene Förderprogramme auf Bundesebene und von einzelnen Ländern. Die Förderlandschaft ändert sich jedoch regelmäßig. Eine verbindliche Aussage erfor-*

dert eine individuelle Prüfung, welche Fördermittel für konkrete Maßnahmen verfügbar sind. Weitere Informationen finden sich in der Übersichtstabelle.

8. Herausforderungen bei der Umsetzung: „Welche Herausforderungen sehen Sie häufig bei Immobilienbesitzern bei der Umsetzung der GEG-Anforderungen?“

Antwort: *Viele Immobilienbesitzer haben Schwierigkeiten, die verschiedenen technischen Anforderungen des GEG zu verstehen und umzusetzen. Zudem kann der zeitliche Aufwand für die Planung und Koordination der Sanierungsmaßnahmen eine weitere Hürde darstellen. Im Falle eine Eigentümerwechsels sind die Nachrüstungspflichten durch den neuen Eigentümer zu erfüllen; die Frist dafür beträgt zwei Jahre nach dem ersten Eigentumsübergang.*

9. Energieeffizienz vs. Denkmalschutz: „Wie lässt sich Energieeffizienz mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbaren?“

Antwort: *Die Herausforderung besteht darin, innovative energetische Maßnahmen mit den Auflagen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hierbei sind oft kreative Lösungen gefragt, um den Charakter des Denkmals zu erhalten, ohne die energetische Effizienz zu beeinträchtigen. Es gibt speziell ausgebildete Energieberater, die für Denkmalschutz gelistet sind.*

10. Langfristige Vorteile einer energetischen Modernisierung: „Welche langfristigen Vorteile, abgesehen von der Energieeinsparung, bringt eine energetische Modernisierung für Immobilienbesitzer? Steigt der Verkaufswert von Immobilien?“

Antwort: *Die Wertsteigerung einer Immobilie durch energetische Modernisierung ist ein langfristiger Vorteil. Neben dem verbesserten Energiestandard steigt die Immobilie in der Regel im Wert, was sich besonders bei einem eventuellen Verkauf oder einer Vermietung positiv auswirken kann.*

Referenzprojekt Vorher

Referenzprojekt Nachher

u-sieben GmbH
Planungsbüro für energetische Gebäudemodernisierung

Berta Ottenstein Str. 11
79104 Freiburg

Tel. 0 761 55775700
Fax 0 761 55775701

info@u-sieben.de
www.u-sieben.de

Christian Dittrich

Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker Baden-Württemberg e.V. (GIH)

Dienstleistungen:

- → Gebäude-Thermografie/Blower-Door-Messung
- → Gebäudeenergieausweise nach GEG für Wohn- und Nichtwohngebäude
- → Bestätigungen für Ausnahmen des GEG
- → Nachweise EWärmeG
- → Beratung und Nachweise für KfW-Effizienzhäuser, Sanierungsberatung, Baubegleitun von Modernisierungsvorhaben
- → Energetische Untersuchungen von Nichtwohngebäuden
- → Kommunales Energiemanagement
- → Schimmel-Feuchte-Analysen

Expertentätigkeit:

- → Desag-Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden und zur Wertermittlung
- → Sachverständiger zur Berechnung und Bestätigung von Förderbedingungen der
- → Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- → Akkreditiert bei der dena
- → Energiemonotoring und hydraulischer Abgleich von Heizungen
- → Energieberatung beim Haus- und Grundbesitzerverein Emmendingen e.V.

Referenzgebäude, deren Modernisierungsmaßnahmen durch Christian Dittrich begleitet wurden, befinden sich in Freiburg sowie den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald.

Referenzprojekt Vorher

Referenzprojekt Nachher

Judith Schweitzer

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE (DIA), IMMOBILIENWIRTIN (DIA), SEIT 24 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 langjährigen Erfahrung als Immobilienberaterin sowie der Qualifizierung zur Immobiliensachverständigen, berate ich unsere Kunden und benenne den nach objektiven Maßstäben in unterschiedlichen Verfahren ermittelten Wert einer Immobilie.

DIA Zert Zertifiziert durch DIA Consulting AG

Immobilien vom Sachverständigen bewerten lassen oder ins Portal sehen?

Die Frage ist einfach zu stellen und eigentlich noch einfacher zu beantworten, wenn man genau weiß, was man will. Schließlich liefern Immobilienportale mittlerweile seit Jahrzehnten Informationen zum aktuellen Marktgeschehen. Das tut Wikipedia aber auch, wenn man z. B. Hautrötung eingibt. Und dennoch musste wohl noch kein Arzt seine Praxis schließen…

DER RICHTIGE PREIS FÜR DIE RICHTIGE SITUATION

Portale und Internetdatenbanken haben dasselbe Problem wie die Tagesschau. Sie müssen liefern. Egal, ob an einem Tag viel oder wenig passiert. Die Tagesschau sendet immer 15 min. Immobilienportale oder darauf aufbauende Datenbanken müssen Durchschnittspreise berechnen, auch wenn wenig Daten vorliegen oder sie nicht der genauen Situation entsprechen, in der ein Interessent nach einem Immobilienpreis sucht. An dieser Stelle hat ein Immobiliensachverständiger eine vergleichbare Expertise wie ein Arzt. Denn wenn die Bandbreite bei Hautrötung von Sonnenbrand bis Hautkrebs reichen kann, ist es seine Stärke, die richtigen Fragen zu stellen, im Zweifel zu untersuchen und kritisch zu hinterfragen. Vor allem ist er Profi darin, sich auf die entscheidenden Dinge zu fokussieren und Nebensachen bei Seite zu lassen.

Kann Big Data das auch? Wahrscheinlich weiß das Internet mehr über uns, als wir glauben oder wahr haben wollen, aber wohl kaum weiß es in jeder Situation ganz genau, warum wir gerade jetzt einen Immobilienwert brauchen und welche Ziele hinter der Überlegung stehen. Auch unsere bisherigen Informationsquellen kennt es nur unvollständig und noch weniger, ob wir deren Erkenntnisse sachgerecht interpretiert haben. Abgesehen davon müssen wir diese Informationen dann noch sachgerecht auswerten können.

SACHVERSTÄNDIGE UND DAS FACHARZTPRINZIP IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Geht es um Immobilienpreise, gibt es eine ganze Reihe Spezialfragestellungen, die besonders gewürdigt werden müssen:

- → Die Immobilie liegt in einem Gebiet, in dem selten bis nie Immobilien verkauft werden und infolgedessen keine oder schlechte Vergleichsmöglichkeiten für Preise vorliegen.
- → Die Immobilie ist nur wenig mit anderen Wohnungen oder Häusern im Umkreis zu vergleichen und daher wohl kaum mit dem Preis des Marktdurchschnitts zu verkaufen.
- → Es liegen Sonderfälle wie Wegerechte, Nießbrauch oder Wohnrechte vor, die besonders berücksichtigt werden müssen.
- → Bauschäden oder Instandhaltungsrückstau könnten die Marktgängigkeit der Immobilie beeinflussen.
- → Die Grundsteuerbescheide haben die Situation verändert, weil eine deutliche Korrektur zur Vergangenheit erfolgt ist.

→ Innerhalb einer Familie oder Erbengemeinschaft soll Immobilienvermögen verteilt werden.

Im Team der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft gilt daher das Facharzt Prinzip. Unsere Marktexperten sind in den vorne beschriebenen Regionen Ihre ersten Ansprechpartner rund um den Immobilienverkauf. Intern nutzen sie aber ein Netzwerk von Sparringspartnern, um Ihnen einen möglichst guten Service zu bieten. Am Ende wünschen wir uns Qualität aus einer Hand zu Ihrem Nutzen. Treten also obige oder vergleichbare Fälle auf, sprechen wir uns intern kurz ab, ob wir Ihnen eine spezifische Bewertung empfehlen möchten bzw. vielleicht kommen Sie bereits selbst in dieser Absicht auf uns zu. Sie kennen das „Prinzip Facharzt" ja auch aus anderen Situationen im Leben.

DATEN SIND NICHT ALLES – GESETZE UND NORMEN PRÄGEN DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

Einen besonderen Vorteil gegenüber der sammelnden Recherche in Preisdatenbanken und im Internet haben gut ausgebildete Immobilienprofis aber ohnehin. Denn fast alle immobilienwirtschaftlichen Ausbildungen und Studienprogramme setzen Schwerpunkte im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Normen und Gesetze. Dieser Schwerpunkt ist gerade beim Studium zum Immobiliensachverständigen besonders im Vordergrund. Denn die oben gezeigten Beispiele erfordern zu ihrer Lösung allesamt spezifische statistische und juristische Kompetenzen, meist in Kombination.

Zur Berechnung von Immobilienwerten sind in Deutschland nur drei sogenannte normierte Verfahren zulässig. Diese werden bei öffentlichen oder steuerlichen Bewertungen zudem durch weitere Normen wie das Bewertungsgesetz oder steuerliche Richtlinien ergänzt. Um eine amtliche Anerkennung zu erreichen, sind die Auflagen sehr hoch und umfassen teilweise Rechenmodelle, die nur in Zertifizierungskursen und mit viel Erfahrung am Markt erlernt werden können. Die Kernkompetenz ist nicht nur die Kenntnis von Gesetz und Daten, sondern die Kombination und die Übung.

IMMOBILIENBEWERTUNG UND WAS DANN?

Zunächst schafft jedes erstellte Gutachten von Immobiliensachverständigen größere Sicherheit für Ihre Entscheidungen. Ob Sie in der Rolle des Käufers oder Verkäufers auftreten, eine neutrale, abgesicherte Bewertung hilft Ihrer eigenen Einschätzung genauso wie einer möglichst konstruktiven Preisverhandlung.

Kaufen Sie Immobilien mit der Absicht einer Kapitalanalage kann es für Sie umso wichtiger sein, objektive Informationen für Dritte bereitstellen zu können. Zudem können in diesem Fall die Kosten des Gutachtens als Werbungskosten für die Immobilie möglicherweise bei der Steuer berücksichtigt werden.

Ein Beratungstermin zur Einschätzung, ob Sie einen Sachverständigen beauftragen wollen, kostet meistens nichts außer Ihrer Zeit. Bei Immobilienpreisen von mehreren 100.000 € daneben zu liegen, ist in der Regel erheblich teurer.

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

Hochzinsphase bei Immobilienfinanzierungen

Auf Immobilienmärkten gibt es im Grunde drei entscheidende Faktoren für die Nachfrage:

- Anzahl der Menschen / Haushalte, die in einer Region wohnen wollen
- Einkommensentwicklung der Einwohner
- Zinsen auf Immobilienfinanzierungen

Gerade beim letztgenannten Punkt hat sich der Immobilienmarkt seit 2022 stark verändert. Nach einem Jahrzehnt der Niedrig- bzw. Nullzinsen hat die Zentralbank mit untypisch schnellen Schritten alle Leitzinsen angehoben und damit auch Immobilienfinanzierungen verteuert. Dies beeinflusst die Monatsrate nicht nur bei Neuabschlüssen sondern auch bei Darlehens-Verlängerungen.

EIN JAHRZEHNT MIT NIEDRIGEN ZINSEN

Neben den Leitzinsentwicklungen zeigt die Abbildung mit der blauen Linie die Durchschnittszinsen für Immobilienfinanzierungen mit Laufzeiten von 5 bis 10 Jahren – dem typischen (ersten) Finanzierungszeitraum von Haus- und Wohnungsfinanzierern. 2014 unterschritt diese Linie zum ersten Mal 2% und zwischen 2019 und 2022 erreichte sie Zahlen knapp über 1%.

IMMOBILIENEIGENTUM WAR LANGE SEHR ERSCHWINGLICH

Käufer einer durchschnittlichen Neubauwohnung in Freiburg (damals rund 5.000 € bei 70 m²) konnten bei einer Zinsbelastung von knapp über 350 € pro Monat finanzieren, wenn sie über eine durchschnittliche Bonität verfügten. Selbst bei 2% anfänglicher jährlicher Tilgung ergab sich eine Rate von rund 933,33 € pro Monat; weniger als bei einer Kaltmiete von 14 €/m², die in Freiburg durchaus nicht unüblich war. Die Gesamtbelastungen lassen sich in der Abbildung anhand der hellblauen Linien abschätzen.

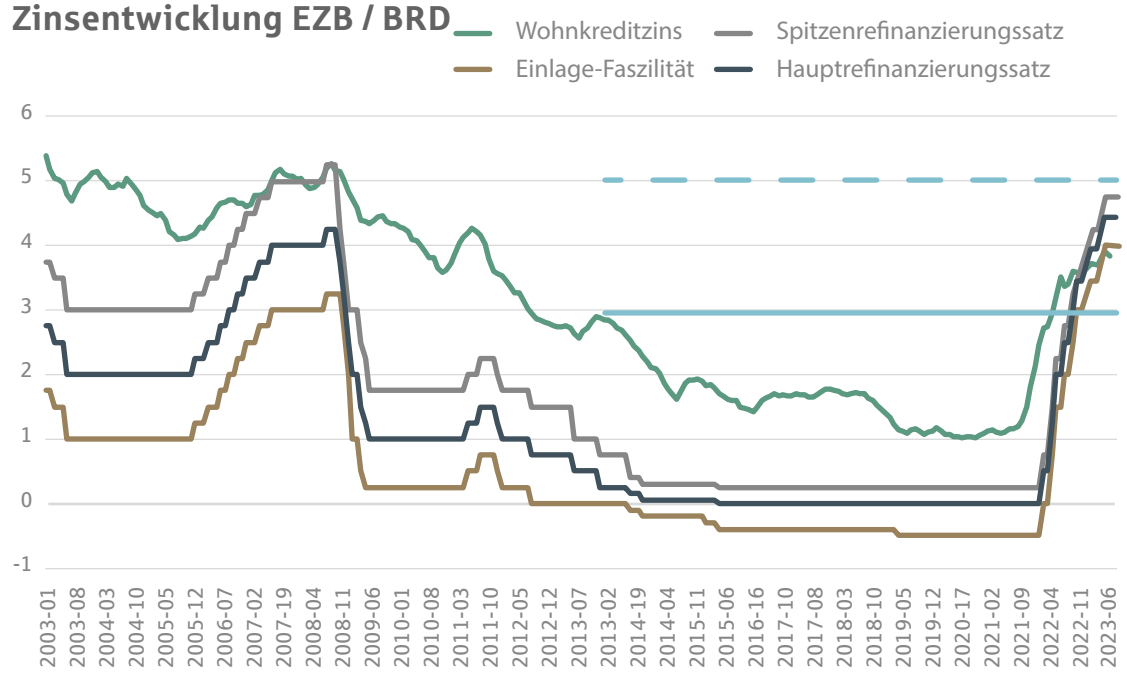
ZINSWENDE IN 2022

Selbst unter Einsatz von Eigenkapital hat sich die Situation seit 2022 deutlich verändert. Wird zum Jahreswechsel auf 2024 mit gleichen Bedingungen, aber Zinsen von 3,7% und 2% Tilgung gerechnet, so kann nur dann eine nahezu gleiche Monatsrate von 997,50 € erreicht werden, wenn Eigenkapital im Volumen von 40% eingebracht wird. Die Beispielrechnung zeigt schnell,

warum die Nachfrage nach Kaufimmobilien im Moment nicht mehr an die Vorjahre anschließen kann. Das notwendige Eigenkapital muss erst angespart werden, während in der Vergangenheit niedrigere Summen den Weg zum Eigentum ermöglicht haben.

AUSBLICK 2024

Als wesentlichen Grund für die Zinssteigerungen gibt die Zentralbank die Bekämpfung der Inflationsrate an. Von teilweise über 10% in 2022 hat sich der Wert deutlich reduziert, aber noch nicht ganz das Inflationsziel von knapp unter 2% erreicht. Zum Jahresanfang 2024 pendeln die monatlichen Inflationsmessungen um 3%. Die Zentralbank wird folglich vorsichtig die Entwicklung beobachten müssen, aber neben der Inflation auch Krisen bei der wirtschaftlichen Entwicklung im Auge haben. Entwickelt sich beides moderat, so sind weitere Zinserhöhungen weniger wahrscheinlich als vorsichtige Lockerungen. Dann könnten sich auch die Bedingungen für Immobiliendarlehen wieder verbessern. Hier gilt aber dann dasselbe wie an der Börse, wenn sich der Markt dreht. Wer dann zu lange mit einem geplanten Kauf wartet, der vergibt möglicherweise die guten Gelegenheiten.



Quelle: Deutsche Bundesbank, 04.01.2024.

Damit aus Plänen Zukunft wird.

Finanzierung gesucht?
Macht Bausparen doch wieder Sinn?
Was ist mein Haus wert?

Wir sind in allen Fragen für Sie da!

sparkasse-freiburg.de/daheim

Weil's um mehr als Geld geht.

Mit den Baufinanzierungs-experten des S-ImmoCenter sicher in Ihrem „DaHeim“

Das Sparkassen-ImmoCenter hilft ihren Kunden, sich den Traum einer Immobilie zu erfüllen oder eine bestehende Immobilie mit energetischen oder sonstigen Maßnahmen auf den neuesten Stand zu bringen. Die Baufinanzierungsberaterinnen und Baufinanzierungsberater befinden sich in den 3 Finanzzentren Freiburg, Emmendingen und Waldkirch. Sie sind die Experten rund um die private Baufinanzierung. Das Team verfügt über eine langjährige Erfahrung und eine hohe fachliche Kompetenz und legt sehr viel Wert auf eine ganzheitliche und individuelle Beratung.
Jeder Kunde erhält eine auf ihn maßgeschneiderte Finanzierung. Dabei stehen die Ziele und Wünsche des Kunden stets im Vordergrund.

Wir kennen uns in den staatlichen Förderprogrammen genauestens aus und helfen damit unseren Kunden viel Geld zu sparen. Außerdem bieten wir in Zusammenarbeit mit unserem Verbundpartner, der LBS Süd, die Möglichkeit, eine Finanzierung langfristig mit einem niedrigen Zinssatz zu ergänzen.

Für uns ist es selbstverständlich, neben der Absicherung der Immobilie auch die der Familie und der Arbeitskraft zu beleuchten. Damit kann es für unsere Kunden keine bösen Überraschungen geben.

Daheim umsteigen

ALTERSGERECHTES UND BARRIEREFREIES WOHNEN

In einer Gesellschaft, in der die Lebenserwartung stetig steigt, gewinnt das Thema altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zunehmend an Bedeutung. Die Sparkasse engagiert sich dafür, Ihnen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich zu ermöglichen. Wir bieten Beratung und Unterstützung bei der Suche nach der passenden Immobilie oder bei der Anpassung Ihrer aktuellen Wohnsituation an die Bedürfnisse des Alters.

Von der Finanzierung barrierefreier Umbaumaßnahmen bis hin zur Auswahl einer neuen, altersgerechten Immobilie – unser Ziel ist es, Lösungen zu bieten, die Sicherheit, Komfort und Lebensqualität im Alter erhöhen.

Lassen Sie sich von unseren Experten im S-ImmoCenter beraten, wie Sie Ihr Zuhause fit für die Zukunft machen können.

IMMOBILIE VERKAUFEN

Wenn der Zeitpunkt gekommen ist, Ihre Immobilie zu verkaufen, steht die Sparkasse Ihnen als starker und erfahrener Partner zur Seite. Unser umfassendes Know-how im Immobilienmarkt, gepaart mit einer tiefgreifenden regionalen Expertise, ermöglicht es uns, für Ihre Immobilie die bestmögliche Vermarktungsstrategie zu entwickeln.

Wir verstehen, dass der Verkauf einer Immobilie nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine emotionale Entscheidung ist. Deshalb begleiten wir Sie mit einem persönlichen Ansprechpartner durch den gesamten Prozess – von der Wertermittlung über die Erstellung eines aussagekräftigen Exposés bis hin zur finalen Vertragsunterzeichnung.

Mit der Sparkasse profitieren Sie von einer zielgerichteten Vermarktung, die sicherstellt, dass Ihre Immobilie den passenden Käufer findet – und das zum bestmöglichen Preis.

IMMOBILIE KAUFEN

Der Kauf einer Immobilie ist ein bedeutender Schritt in Richtung Zukunft und Sicherheit. Die Sparkasse steht Ihnen auf diesem Weg als zuverlässiger Partner zur Seite. Wir bieten Ihnen nicht nur eine breite Palette an Immobilienangeboten, sondern auch eine individuelle Beratung, die genau auf Ihre Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten zugeschnitten ist.

Egal, ob für Sie Gemütlichkeit oder Barrierefreiheit im Vordergrund stehen. Ob Generationenwohnen oder Eigenständigkeit und Selbstbestimmung Ihnen wichtiger sind. Wir respektieren Ihre Zielsetzung und suchen gemeinsam mit Ihnen das Passende.

Unsere Experten verfügen über eine tiefe Marktkenntnis und nutzen modernste Tools, um Ihnen dabei zu helfen, die Immobilie zu finden, die perfekt zu Ihren Lebensplänen passt.

umsteigen.

Für Menschen mit neuen Plänen.
Wir helfen Ihnen, die richtige Entscheidung zu treffen und das Alter in vollen Zügen zu genießen.

Zukunft gestalten – wir sind dabei!

sparkasse-freiburg.de/daheim

Weil's um mehr als Geld geht.

Daheim ankommen

EIGENHEIM STATT MIETWOHNUNG: KANN ICH MIR DAS LEISTEN?

Der Traum vom eigenen Heim ist für viele ein erstrebenswertes Ziel. Die Sparkasse unterstützt Sie dabei, indem wir gemeinsam Ihre finanzielle Situation analysieren und einen realistischen Blick auf Ihre Möglichkeiten werfen.

Beim Wechsel von einer Mietwohnung zum Eigenheim unterstützen wir Sie auch über die Frage hinaus, ob ein Preis leistbar ist. Mit unseren maßgeschneiderten Finanzierungslösungen und einem umfassenden Beratungsangebot zeigen wir Ihnen, wie Sie den Schritt ins Eigenheim verwirklichen können, ohne dabei Ihre finanzielle Sicherheit zu gefährden.

Wir berücksichtigen alle Faktoren – von Ihrem Einkommen und Ihren Ersparnissen bis hin zu möglichen Fördermitteln – um einen klaren Finanzierungsplan zu erstellen, der den Traum vom eigenen Zuhause Wirklichkeit werden lässt.

BAUSPAREN

Bausparen ist eine bewährte Methode, um den Traum vom Eigenheim sicher und planbar zu machen. Es handelt sich dabei um ein Spar- und Finanzierungsmodell, das besonders aufgrund seiner Flexibilität und Sicherheit geschätzt wird.

Mit unseren Bausparangeboten sparen Sie zunächst einen Teil der Bausparsumme an und sichern sich damit das Recht auf ein zinsgünstiges Darlehen für den späteren Erwerb oder Bau Ihrer Immobilie. Diese Vorgehensweise ermöglicht es Ihnen, bereits frühzeitig mit der Planung Ihres Vorhabens zu beginnen und gleichzeitig von stabilen Zinskonditionen zu profitieren.

Darüber hinaus bietet Ihnen das Bausparen eine hohe Planungssicherheit und die Flexibilität, auf Veränderungen in Ihrer persönlichen Lebenssituation reagieren zu können.

BAUSPARFÖRDERUNG

Neben disesen Vorteilen können Sie zusätzlich von staatlichen Förderungen profitieren, die das Erreichen Ihres Ziels – das eigene Zuhause – weiter unterstützen. Wir informieren Sie umfassend über die verschiedenen Fördermöglichkeiten, wie die Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage oder das Baukindergeld, und helfen Ihnen dabei, die für Sie passenden Fördermittel zu beantragen.

Unser Ziel ist es, Sie optimal zu unterstützen, sodass Sie die bestmöglichen Konditionen für Ihr Vorhaben erhalten. Durch die Kombination aus Bausparen und staatlicher Förderung eröffnen sich Ihnen Wege, Ihr Eigenheim effizient und sicher zu finanzieren.

Jeder Schritt Richtung Eigenheim beginnt mit einer fundierten Planung und Beratung. Die Sparkasse steht Ihnen dabei als verlässlicher Partner zur Seite, um Ihnen den Weg vom Mieter zum stolzen Eigenheimbesitzer zu ebnen. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause mit uns – sicher, planbar und gefördert.

ankommen.

Dein Zuhause, deine Freiheit. Daheim beginnt mit der Sparmöglichkeit, die am besten zu dir passt. Lass uns gemeinsam in die Zukunft starten!

Einfach beraten lassen. Wir sind da.

sparkasse-freiburg.de/daheim

Weil's um mehr als Geld geht.

Daheim wertsteigern

ENERGETISCHES SANIEREN

Energetisches Sanieren ist nicht nur ein Beitrag zum Umweltschutz, sondern auch eine effektive Methode, um langfristig Kosten zu sparen und den Wohnkomfort zu erhöhen. Durch Maßnahmen wie die Dämmung von Wänden, Dach und Keller, den Einbau energieeffizienter Fenster oder die Modernisierung der Heizungsanlage können Sie den Energieverbrauch Ihres Hauses signifikant reduzieren.

Neben einem breiten Netzwerk zu Fachhandwerkern informieren wir Sie über aktuelle Förderprogramme von Bund, Ländern und Gemeinden, die finanzielle Unterstützung für energetische Sanierungen bieten. Im Bedarfsfall haben wir auch die passende Finanzierung hierfür parat.

Energetisches Sanieren steigert nicht nur den Wert Ihrer Immobilie, sondern sorgt auch für ein nachhaltig angenehmes Wohnklima.

WERTERHALT DER IMMOBILIE

Der Werterhalt Ihrer Immobilie ist essentiell, um langfristig von Ihrer Investition zu profitieren. Regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind daher unverzichtbar. Neben einer guten Maßnahmenplanung ist aber auch eine Budgetplanung notwendig, um die Kosten im Griff zu behalten und zum richtigen Zeitpunkt die richtigen Schritte ergreifen zu können.

Ob kleine oder große Projekte. Wir unterstützen bei Ihrer Entscheidung und überlegen auch gemeinsam, welche der Maßnahmen zur Werthaltigkeit Ihrer Immobilie beitragen.

Unser Ziel ist es, Sie dabei zu unterstützen, Ihre Immobilie in einem optimalen Zustand zu halten, sodass sie auch in Zukunft ein komfortables Zuhause, eine stimmige Altersvorsorge oder eine lohnende Kapitalanlage darstellt.

ALTERSGERECHT WOHNEN

Altersgerecht zu wohnen bedeutet, ein selbstständiges und komfortables Leben in den eigenen vier Wänden auch im höheren Alter zu führen. Die Sparkasse hilft Ihnen, Ihr Zuhause rechtzeitig und be- darfsgerecht anzupassen, um Barrieren zu reduzieren und die Zugänglichkeit zu verbessern.

Ob es um den Umbau des Badezimmers, den Einbau eines Treppenlifts oder die Verbreiterung von Türen geht – wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Auch hier gilt es Finanzen und Fördermittel zu synchronisieren. Dabei unterstützen wir Sie gerne.

Denn eine frühzeitige Planung sichert Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität und Unabhängigkeit im eigenen Zuhause. Diese drei Säulen – energetisches Sanieren, Werterhalt der Immobilie und altersgerechtes Wohnen – bilden die Grundlage für ein zukunftssicheres, komfortables und nachhaltiges Zuhause.

wertsteigern.

Wie viel Zukunft kann Ihr Haus?
Wir beraten Sie, damit Sie auch morgen
energiesicher und komfortabel in
den eigenen vier Wänden leben können.

Egal auf welchem Weg. Wir sind dabei!

sparkasse-freiburg.de/daheim

Weil's um mehr als Geld geht.

Daheim einsteigen

IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

Immobilien gelten seit jeher als eine der solidesten und attraktivsten Formen der Kapitalanlage. Denn Immobilien gelten als wertstabil und renditestark. Die Sparkasse und ihre Immobilienteam verstehen die Besonderheiten des Immobilienmarktes und unterstützen Sie dabei, die passende Immobilie als Kapitalanlage zu finden.

Ob Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder Gewerbeimmobilien – wir analysieren gemeinsam mit Ihnen das Potenzial verschiedener Objekte und Standorte, um eine Investition zu identifizieren, die Ihren finanziellen Zielen und Vorstellungen entspricht.

Darüber hinaus beraten wir Sie zu den Aspekten der Finanzierung, Steuervorteilen und Möglichkeiten der Risikostreuung, um Ihre Kapitalanlage optimal zu gestalten und langfristig zu sichern.

BAUZINSEN UND ZINSABSICHERUNG

Da Zinssätze Schwankungen unterliegen, ist es wichtig, sich frühzeitig über Zinsabsicherungsmethoden zu informieren, um finanzielle Planungssicherheit zu gewährleisten. Die Sparkasse bietet Ihnen umfassende Beratung zu den aktuellen Bauzinsen und den besten Strategien zur Zinsabsicherung, auch durch Forward-Darlehen.

Dies ist aber nur ein Faktor auf dem Weg zum Immobilieneigentum. In den Medien wird mindestens genauso oft über neue Fördermittel wie über auslaufende Fördertöpfe gesprochen. Den Überblick zu behalten ist nicht einfach, wenn man nicht regelmäßig auf dem Laufenden bleibt.

Unsere Experten des S-Immo-Centers arbeiten eng mit Ihnen zusammen, um eine Finanzierungsstruktur zu entwickeln, die nicht nur zu Ihrer aktuellen finanziellen Situation passt, sondern auch zukünftige Risiken minimiert und Ihnen maximale Sicherheit bietet.

DIE TRAUMIMMOBILIE FINDEN

Die Suche nach der Traumimmobilie ist ein aufregender Prozess, der jedoch auch Herausforderungen mit sich bringen kann. Die Sparkasse steht Ihnen als kompetenter Partner zur Seite, um diesen Weg so reibungslos und erfolgreich wie möglich zu gestalten.

Unser Immobilienteam mit tiefgreifenden Kenntnissen des lokalen Immobilienmarktes ermöglicht Ihnen Sie effektiv bei der Suche zu unterstützen. Wir verstehen Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche und nutzen diese als Grundlage, um Ihnen passende Objekte vorzustellen. Darüber hinaus begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Besichtigung bis zum Notartermin.

Mit dem Team von Sparkassen-Immobilien an Ihrer Seite finden Sie nicht nur eine Immobilie, die Ihren Vorstellungen entspricht, sondern auch eine, die eine sichere und wertbeständige Investition darstellt.

einsteigen.

Die Sparkasse – Baufinanzierer Nummer 1 und Ihr verlässlicher Partner auf dem Weg zur eigenen Immobilie.

Was die Zukunft auch bringt.
Wir sind dabei!

sparkasse-freiburg.de/daheim

Weil's um mehr als Geld geht.

Das Team der Sparkassen-Immobilien-GmbH Freiburg

Telefon 0761 21 90

Thomas Dehner
Hannes Schmidt
Nils Müller
Judith Schweitzer
Nils Mayer

(Bild von links nach rechts)

Das Team der Sparkassen-Immobilien-GmbH Waldkirch

Telefon 07681 47 43 60

Yvonne Faiß
Vanessa Klingele

(Bild von links nach rechts)

Das Team der Sparkassen-Immobilien-GmbH Emmendingen

Telefon 07641 92 03 00

Lothar Herr
Jana Kabus
Michael Frank

(Bild von links nach rechts)

„Hier sind wir daheim“

Beraten. Bewerten. Verkaufen.

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

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 Zeitraum vom 02.01.2024 bis zum 30.04.2024 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 Wirkungskreis der Sparkassen-Immobiliengesellschaft-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

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

Immobilien GmbH
Freiburg - Nördlicher Breisgau

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

s-immobilien-freiburg.de