



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

PN 67/04.08.2022

Pressemeldung

CityReport Freiburg 2022: Vermarktungszeitraum für Eigentumswohnungen und Häuser im Frühjahr 2022 stark zurückgegangen

Aktuell zeigt sich mehr Zurückhaltung bei Immobilieninvestitionen infolge stark angestiegener Bauzinsen

„In Freiburg bestand im Frühjahr 2022 ein deutlicher Nachfrageüberhang. Im gesamten Stadtgebiet stiegen die Kauf- und Mietpreise in den vergangenen Jahren stetig an. Dabei wuchsen die Kaufpreise im Niedrigzinsumfeld schneller und stärker als die Mieten. Unter den aktuellen Umständen deutet sich eine Trendwende an.“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

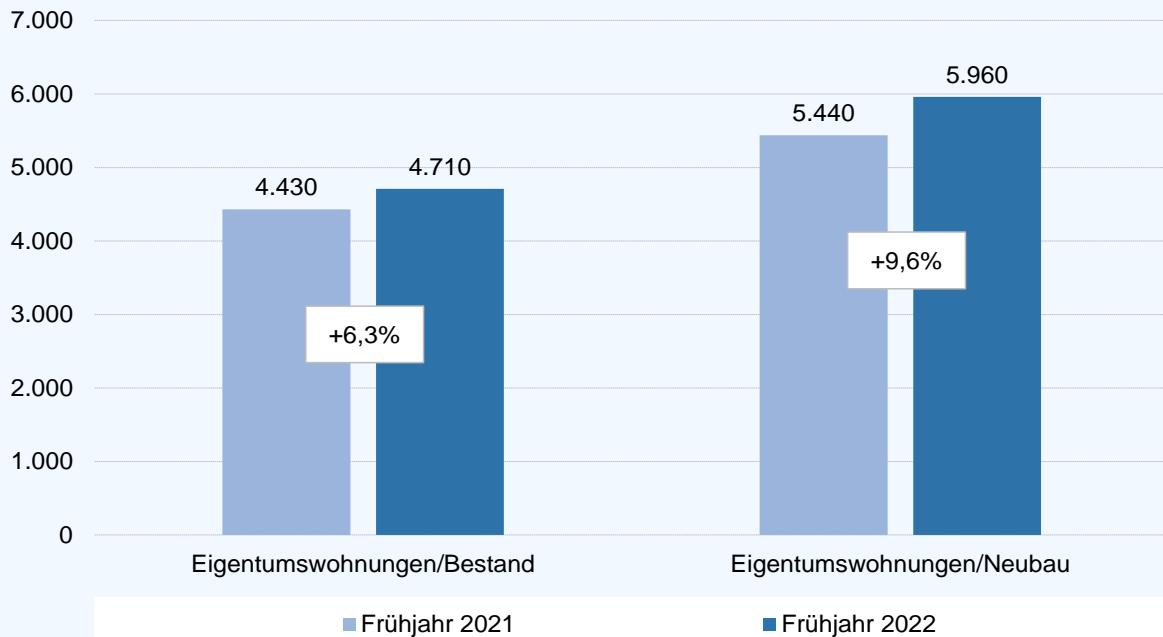
In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in Freiburg spürbar zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +59 %. Es folgen Eigentumswohnungen mit +44 %, Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit +40 % sowie freistehende Einfamilienhäuser mit +34 %. Die Anstiege für Mietwohnungen fielen mit +10 % am geringsten aus (jeweils Bestandsobjekte)¹.

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Freiburg im Schnitt 4.710 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.960 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betrug die Preissteigerung +6,3 % bzw. +9,6 %. Auch aufgrund der baurechtlichen und energetischen Vorgaben sowie den steigenden Baugrundpreisen reagierten die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen deutlich stärker als für gebrauchte Eigentumswohnungen.

Eine relativ große Verteuerung erfuhren Häuser zum Kauf. Dies resultiert u.a. auch aus dem sehr kargen Angebot, das 2021 um knapp 13 % gegenüber dem Vorjahr zurückging. Ebenfalls verkürzte sich die durchschnittliche Angebotsdauer für Häuser auf 7,5 Wochen (2020: noch 10 Wochen). Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Freiburg im Frühjahr 2022 im Schnitt 850.000 € (+8,7 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften lagen preislich bei 775.000 € (+8,4 %), Reihenmittelhäuser bei 687.000 € (+9,9 %).

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Preise beziehen sich, sofern nicht explizit anders erwähnt, auf den guten Wohnwert.

Eigentumswohnungen zum Kauf in Freiburg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Der Freiburger Mietwohnungsmarkt ist von Engpässen geprägt“, so Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH. „Freierwerdende Wohnungen finden sofort einen Nachmieter. Wegen der Aufwärtsentwicklung auch bei den Mietpreisen scheint die Fluktuationsbereitschaft jedoch gesunken zu sein, so dass das Angebot an Mietwohnungen zurückgegangen ist.“

Die Wohnungsmieten in Freiburg lagen im Frühjahr 2022 im Durchschnitt bei 12,60 € für Altbauobjekte, 13,10 €/m² für Bestandsobjekte und 14,40 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +4,1 % im Altbau, +2,3 % im Bestand und +4,3 % im Neubau.

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Freiburg 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei

Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net