



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

Pressemeldung

PN 66/11.07.2023

## CityReport Freiburg 2023: Deutliche Verunsicherung am Markt sorgt für eine spürbare Zurückhaltung der Käufer

### Hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt trifft auf ein knappes Angebot

„Durch die geänderten Marktrahmenbedingungen ging die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt in Freiburg deutlich zurück. Für viele Haushalte vor allem aus den mittleren Käuferschichten ist die Finanzierung einer Immobilie derzeit oft nicht darstellbar“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Freiburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Insbesondere am Häusermarkt - sowohl im Bestand als auch Neubau - ist die Nachfrage spürbar zurückgegangen.“

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Freiburg spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen legten mit +50 % bzw. +38 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +33 % und Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser um +28 %. Der Preisanstieg bei Mietwohnungen lag bei +16 % (jeweils Bestandsobjekte).<sup>1</sup> Infolge stark gestiegener Zinsen sowie einer gedämpften Nachfrage gab das Preisniveau für Kaufobjekte zuletzt etwas nach.

Die Nachfrage nach **Kaufobjekten** im Bestand insbesondere bei den 1- bis 4-Zimmerwohnungen ist nach wie vor hoch. Die Reihen- und Doppelhäuser werden dagegen derzeit weniger gesucht. Im Neubau ist die Nachfrage im vergangenen Jahr deutlich stärker zurückgegangen als im Bestand. Die Käufer, die sich für ein Neubauobjekt interessieren, verfügen in der Regel über ein hohes Eigenkapital. Oft sind es Eigentümer, die beispielsweise aus Altersgründen aus einem Haus in eine Wohnung umziehen. Die Vermarktungsdauer der Bauträgerobjekte ist spürbar gestiegen.

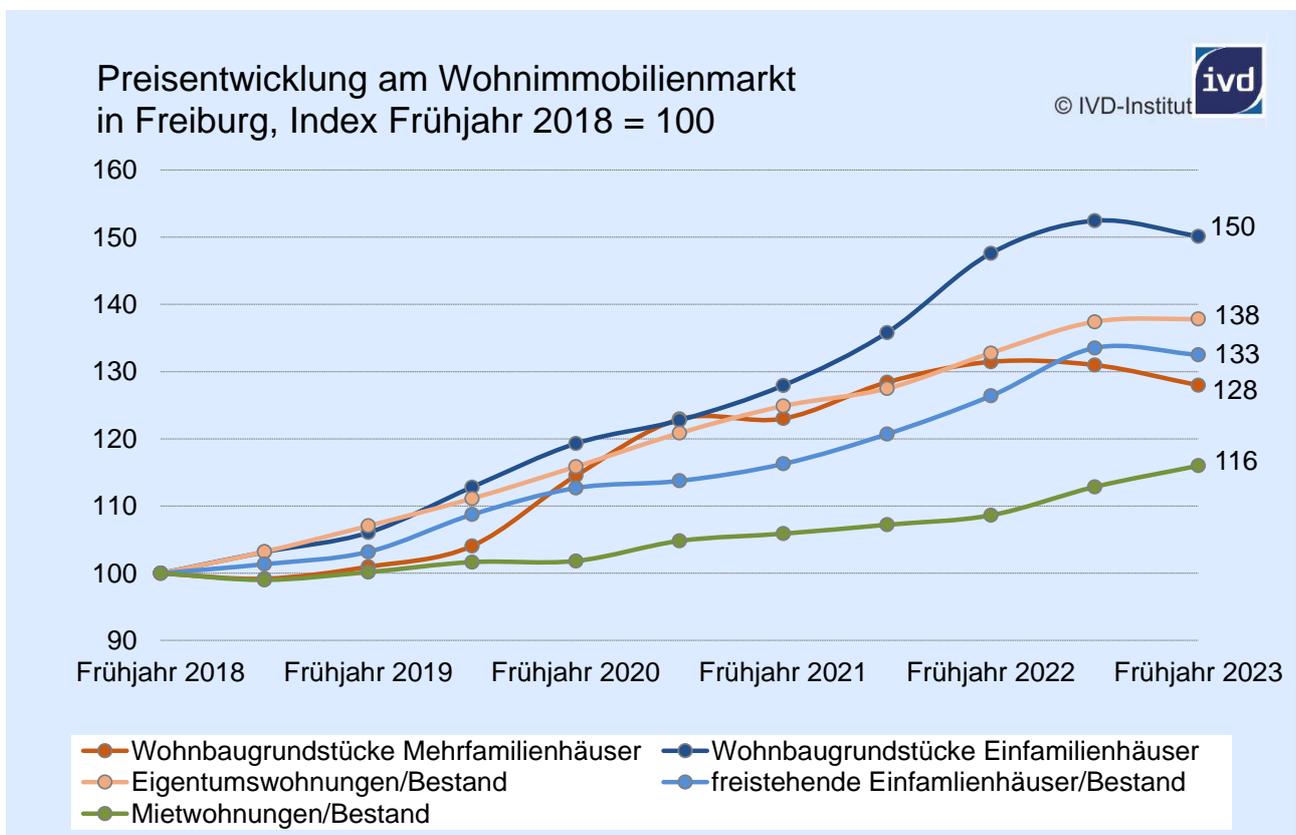
„Neben der hohen Inflation beeinflussen auch die stark gestiegenen Energiekosten das Verhalten der Nachfrager am Markt“, so Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH. „Es herrscht nach wie vor eine große

<sup>1</sup> Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Verunsicherung. Wenn eine Finanzierung sehr knapp darstellbar ist, spielen die steigenden Energiekosten oft eine entscheidende Rolle, ob der Kauf getätigt wird. Wenn der Puffer zwischen dem Einkommen und der finanziellen Belastung aufgrund der Finanzierung gering ist, entscheiden sich viele Interessenten, wenn weiterhin mit steigenden Energiekosten zu rechnen ist, oft gegen den Kauf.“

Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Freiburg im Frühjahr 2023 im Schnitt 891.000 € (-0,8 % gegenüber Herbst 2022). Doppelhaushälften lagen bei 785.000 € (-1,6 %), Reihenmittelhäuser bei 692.000 € (-0,6 %). Im Neubau mussten Käufer im Frühjahr 2023 für Doppelhaushälften durchschnittlich 873.000 € (-1,9%) und für Reihenmittelhäuser 785.000 € (+0,5 %) bezahlen.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Freiburg im Schnitt 4.890 €/m<sup>2</sup>, neuerrichtete Objekte lagen bei 6.310 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Frühjahr 2022 standen leichte Preiszuwächse von +0,4 % bzw. +2,8 % zu Buche.



Der **Mietmarkt** in Freiburg ist traditionell als Vermietermarkt zu klassifizieren. Nach der Zinswende hat sich die Nachfrage nach Mietobjekten weiter deutlich verstärkt. Angesichts des gestiegenen Zinsniveaus für Kaufimmobilien kann eine merkliche Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete beobachtet werden, die künftig weitere Engpässe und Mietsteigerungen am Mietwohnungsmarkt erzeugen könnte.

Im Frühjahr 2023 ist die Nachfrage in allen Marktsegmenten sehr hoch. Besonders begehrt sind derzeit 3- bis 4-Zimmerwohnungen sowie Reihenhäuser zur Miete. Die hohe Nachfrage sowohl in Freiburg als auch im Freiburger Umland steht aktuell einem deutlich unzureichenden Angebot gegenüber.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Freiburg im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 13,10 €/m<sup>2</sup> für Altbaubjekte, 14,00 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und

15,30 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +1,6 % im Altbau, +2,9 % im Bestand und +4,1 % im Neubau.

**Fazit:**

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Freiburg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut ([info@ivd-institut.de](mailto: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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)