



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

## Pressemeldung

PN 64/15.07.2024

### CityReport Freiburg 2024: Wohnungsmieten im Jahresvergleich um bis zu +6 % gestiegen

#### Nachfrage im Kaufsegment konzentriert sich auf Objekte mit geringem Sanierungsaufwand

„Der Kreis der Kaufinteressenten am Freiburger Wohnimmobilienmarkt beschränkt sich derzeit hauptsächlich auf sehr eigenkapitalstarke Akteure. Insgesamt zeigte sich die Nachfrage im Frühjahr 2024 weiterhin verhalten“, 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. „Demgegenüber steht ein sehr angespannter Mietwohnungsmarkt mit spürbar anziehenden Mieten.“

Im **Kaufsegment** sind derzeit insbesondere Bestandswohnungen, die nach dem Jahr 2000 errichtet wurden, gefragt. Bei diesen Objekten stehen meist keine energetischen Sanierungsmaßnahmen an bzw. diese sind überschaubarer als bei älteren Immobilien. Im Neubau ist die Nachfrage trotz der in der Regel guten energetischen Kennwerte wegen noch immer sehr hoher Angebotspreise recht verhalten. Angesichts der zuletzt immens gestiegenen Baukosten gab es hier weniger Spielraum für Preisnachlässe.

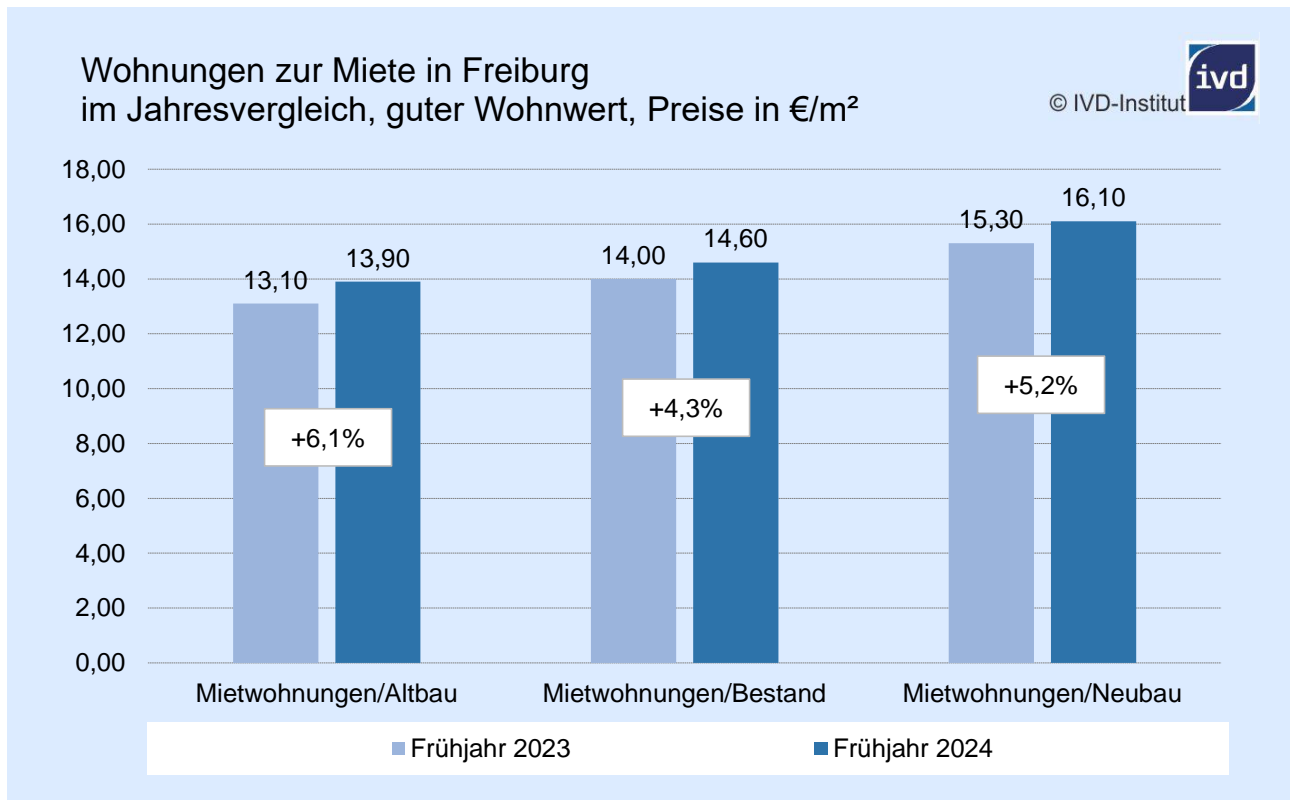
Gegenüber Frühjahr 2023 haben sich die Kaufpreise für neuerrichtete Eigentumswohnungen im Frühjahr 2024 somit nur unwesentlich um -0,3 % auf im Schnitt 6.290 €/m<sup>2</sup> reduziert. Für Bestandsobjekte mussten Käufer mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.730 € (-3,3 %) spürbar weniger aufbringen.

Auch im Segment der Häuser zum Kauf kam es im Betrachtungszeitraum zu Preisnachlässen: Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 im Schnitt 865.000 € (-2,9 %). Doppelhaushälften lagen bei 769.000 € (-2,0 %), Reihemittelhäuser bei 672.000 € (-2,9 %).

„Auf Grund der immer noch sehr hohen Kaufpreise bzw. stark gestiegenen Finanzierungskosten nehmen einige Kaufinteressenten unter anderem Abstriche bei der Wohnfläche in Kauf. Andere suchen - vor allem wenn der Eigenkapitalanteil vergleichsweise gering ist - alternativ nach adäquaten Mietobjekten“, erklärt Oliver

Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH in Freiburg. „Mit dieser Verschärfung der Nachfrage bei einem konstant zu niedrigem Angebot hat der **Mietmarkt** zuletzt deutlich stärkere Mietsteigerungen erfahren als in den Vorjahren.“

Am Mietwohnungsmarkt sind vom kleinen Einzimmerapartment bis hin zur familien-gerechten Vierzimmerwohnung praktisch sämtliche Objekttypen sehr gefragt. Die Neuvertragsmieten lagen im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 13,90 €/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen (+6,1 % gegenüber Frühjahr 2023), 14,60 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen (+4,3 %) und 16,10 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (+5,2 %).



Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so zeigten die Baugrund- sowie Kaufpreise infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023, nach einer langen von Zuwächsen geprägten Zeit, teils spürbar nach unten.

In der Gesamtbetrachtung (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Freiburg jedoch in allen untersuchten Marktsegmenten zu. Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser legten mit +40 % am deutlichsten zu, mit relativ großem Abstand folgen freistehende Einfamilienhäuser/Bestand sowie Eigentumswohnungen/Bestand mit jeweils +25 %. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser verteuerten sich im Untersuchungszeitraum um +22 %, Mietwohnungen/Bestand um +21 %.

#### Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Früh-jahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den

kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

*Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.*

#### **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)