



Freiburg Wirtschaft Touristik  
und Messe GmbH & Co. KG  
Daniel Strowitzki  
Geschäftsführer  
Tel: +49 761 3881 3101  
daniel.strowitzki@fwtm.de

Pressemeldung | Seite 1 | 29.01.2018

## **IMMO – Die Messe rund um Ihre Immobilie 3. + 4. Februar 2018, Messe Freiburg**

### **Wohin entwickelt sich der Freiburger Immobilienmarkt in den kommenden Jahrzehnten?**

**Sie arbeiten am Puls der Zeit, wenn es um Fragen des Wohnungsbaus, Mieten und die Nachfrage am Immobilienmarkt in und um Freiburg geht: Oliver Kamenisch, „frisch gebackener“ Geschäftsführer der Freiburger Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft, und sein Kollege Roland Butz, der die Immobilienabteilung der Freiburger Volksbank leitet, haben nicht nur ein Gespür für den Markt, sondern eben auch die Fakten und Zahlen zur Hand, die uns zeigen, wie es wirklich um die Wohnraumfrage in der Schwarmstadt Freiburg geht.**

? Herr Butz, Herr Kamenisch, im vergangenen Jahr haben wir darüber gesprochen, dass für Wohnungssuchende in Freiburg und Umgebung nicht jeder Kundenwunsch erfüllbar war. Hat sich das im Jahr 2017 geändert? Die Freiburger Stadtverwaltung hat ja zuletzt über eine leichte Entspannung des Marktes gesprochen.

R. Butz: Es hat sich an der hohen Nachfrage gegenüber dem Vorjahr nichts geändert. Wir konnten und können nicht jeden Käuferwunsch für eine Wohnung oder ein Haus vermitteln, da das Angebot einfach nicht vorhanden ist. Im Hochpreissegment ist die Nachfrage nicht mehr ganz so groß, und hier werden auch nicht alle Angebotspreise von den potentiellen Käufern akzeptiert. Hier muss die Lage und das Gesamtpaket absolut stimmen. Die Kompromissbereitschaft ist sehr gering.



Freiburg Wirtschaft Touristik  
und Messe GmbH & Co. KG  
Daniel Strowitzki  
Geschäftsführer  
Tel: +49 761 3881 3101  
daniel.strowitzki@fwtm.de

Pressemeldung | Seite 2 | 29.01.2018

O. Kamenisch: Man muss unterscheiden zwischen dem aktuellen Marktgeschehen und dem Immobilienmarkt in der Zukunft: Die Entspannung, von der die Stadtverwaltung spricht, ist eher in der Zukunft zu sehen. Das heißt, dass die Flächen, die zur Verfügung stehen, für die weitere Immobiliennachfrage ausreichen dürften. In 2017 war erkennbar, dass die Preise insbesondere im Neubausegment wohl an der Oberkante angelangt sind. Hier liegen wir in der Spitze bei rund Euro 8.200 pro Quadratmeter. Höhere Preissprünge sind nach unserer Beobachtung eher bei den Bestandsimmobilien zu verzeichnen.

? Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt scheint unendlich groß und ungebrochen zu sein. Wie haben sich für Ihre beiden Häuser denn zuletzt die Geschäfte entwickelt? Welche Schwerpunkte gab es?

O. Kamenisch: 2017 haben wir unsere gesetzten Ziele übertroffen, allerdings hatten wir nicht mehr die Anzahl an Neubauprojekten wie in den Vorjahren, so dass unser Schwerpunkt bei den Bestandsimmobilien lag. In Freiburg wurden vor allem Eigentumswohnungen verkauft. Einfamilienhäuser sind hier - anders als im nördlichen Breisgau - eher die Ausnahme.

R. Butz: Wir blicken auf ein sehr solides und gelungenes Jahr 2017 in der Immobilienabteilung zurück. Für 2018 haben wir einige interessante und schöne Projekte in der Akquise, die wir dann auf der Immobilienmesse erstmalig präsentieren werden.

? Seit November ist der neue Stadtteil Dietenbach seiner Realisierung erneut näher gerückt. Gleichzeitig wird weiter um die verfügbaren Flächen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan diskutiert. Stimmt da denn die derzeitige Marschrichtung der Stadtentwicklung?



Freiburg Wirtschaft Touristik  
und Messe GmbH & Co. KG  
Daniel Strowitzki  
Geschäftsführer  
Tel: +49 761 3881 3101  
daniel.strowitzki@fwtm.de

Pressemeldung | Seite 3 | 29.01.2018

R. Butz: Die Stadt Freiburg ist hier auf dem richtigen Weg. Es müssen neue Baugebiete entwickelt und zur schnellen Bebauung freigegeben werden. Nur so kann das anhaltende Bevölkerungswachstum bedient werden. Neue Stadtteile, wie beispielsweise Dietenbach mit über 5.000 geplanten Wohneinheiten tragen natürlich maßgeblich dazu bei.

O. Kamenisch: Die Stadtverwaltung hat intensive Anstrengungen unternommen, mögliche Entwicklungsflächen herauszuarbeiten. Das Problem sehe ich eher in der aktuellen Situation: Man kann nicht von heute auf morgen Neubaupläne ausweisen. Leider ist es aber so, dass wir den Wohnraum jetzt brauchen. Dietenbach und die weiteren möglichen Flächen werden für eine Entspannung am Wohnungsmarkt sorgen. Aber die Interessenten, die jetzt auf der Suche sind, die können nicht noch Jahre darauf warten. Insbesondere für die niedrigen und mittleren Einkommensklassen sehe ich da derzeit schon große Probleme.

? Wagen wir den Blick nach vorn: Wie muss es weitergehen in der Wohnbaupolitik in Stadt und Umland? Wo stehen Stadt und Region in einigen Jahrzehnten und vor allem: Wo drückt Sie beide als Branchenprofis der Schuh?

O. Kamenisch: In der Wohnbaupolitik haben Stadt und Umland das gleiche Problem: Wo sind Flächen zur Entwicklung zu kriegen? Grund und Boden sind ein wertvolles und knappes Gut, auch für Landwirte, die auf diese Flächen verzichten müssen. Die Möglichkeiten für die Schaffung von Bauland sind begrenzt: An dem knappen Bauland wird sich auch in der Zukunft nichts ändern.

R. Butz: Freiburg ist eine hoch attraktive Schwarmstadt. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Immobilien anhält. Das



Freiburg Wirtschaft Touristik  
und Messe GmbH & Co. KG  
Daniel Strowitzki  
Geschäftsführer  
Tel: +49 761 3881 3101  
daniel.strowitzki@fwtm.de

Pressemeldung | Seite 4 | 29.01.2018

bedeutet gleichzeitig, dass die Einwohnerzahl steigt - Prognosen der Stadt sprechen hier bereits von 240.000 Einwohnern im Jahr 2030, aktuell sind es rund 15.000 Einwohner weniger. Der Knackpunkt bleibt somit weiterhin das geringe Angebot an Immobilien aller Art. Erschwerend kommt hinzu, dass es für Personen und Familien mit einem durchschnittlichen Einkommen zunehmend schwieriger wird, eine Immobilie in Freiburg zu erwerben. Diese Käufer müssen dann zwangsläufig in das preisgünstigere Umland ausweichen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

**Veranstalter:** Freiburg Wirtschaft Touristik  
und Messe GmbH & Co. KG  
Messe Freiburg  
Europaplatz 1, 79108 Freiburg  
Navigationsadresse:  
Hermann-Mitsch-Straße 3  
Tel. +49 761 3881-02  
Fax +49 761 3881-3006  
www.messe.freiburg.de  
messe.freiburg@fwtm.de

**Ansprechpartner:** Daniel Strowitzki  
Geschäftsführer  
Tel. +49 761 3881-3101  
daniel.strowitzki@fwtm.de