



Freiburg: Sun City

Die südlichste Stadt Deutschlands experimentiert in ganzen Vierteln mit ökologisch korrektem Wohnen. Es kann gar nicht so viel gebaut werden, wie es Käufer gibt

Text: Karin Schüttrumpf

Manchmal ist Wohnen nicht nur Weltanschauung, manchmal ist Wohnen auch politisches Statement. Bestes Beispiel: Vauban, Freiburgs ökologisches Vorzeigeviertel. Dicht bebaut mit Energiesparhäusern, die Dächer mit Solarzellen gepflastert, die Straßen natürlich autofrei und alles lustig bunt gestrichen. Mitte der 90er-Jahre entstanden die Mottohäuser auf dem Gelände einer ehemaligen Franzosenkaserne im Südwesten der Stadt. Im Mai wird der Grünen-Oberbürgermeister Dieter Salomon das Ganze auf der Expo 2010 in Schanghai präsentieren. Deren Motto: „Better City, Better Life“.

Das passt. Auch zum Rest von Freiburg, den man auch ohne ideologischen

Überbau gut finden kann: Die Stadt ist schön, die Umgebung auch (nur wenige Kilometer vom östlichen Stadtrand entfernt liegt das Höllental-Idyll), die Schweiz ist nah, Frankreich noch näher, und alles geht ganz gemütlich zu.

Die Einwohnerzahl wächst stetig. Viele Studenten und Senioren leben hier und eine große Zahl von Singles. Das hält die Nachfrage nach Wohnraum hoch und die Preise für Immobilien auf Metropoleniveau. Für private und professionelle Investoren ist der über viele Jahre preisstabile Markt eine gute Adresse.

Einziges Problem für Makler und Immobilienkäufer: Es werden viel zu wenig Immobilien angeboten. „Der Markt ist wie leer gefegt“, sagt Norbert Thimm vom Maklerunternehmen Planethome. Und

das nicht nur, wenn es um die schick renovierte Altbauwohnung in der Altstadt oder in der stadtnahen Lage der Wiehre geht. Auch Einfamilienhäuser sind selten und teuer, Preise von bis zu 1.800.000 Euro erschrecken in Freiburg denn auch kaum einen Immobilienkäufer.

Aber manche Dinge kann man für Geld nicht kaufen, und in Freiburg gehören Häuser dazu. Selbst wer bereit ist, sich der Zwei-Millionen-Euro-Marke zu stellen, findet oft nichts. Trotz solcher Preise – das Angebot fehlt.

Um die Nachfrage zu befriedigen, wird gebaut, wo immer Platz ist. Jedes Jahr landen 1000 Bauanträge auf den Tischen des Freiburger Bauamts. Die Stadt macht mit. Norbert Schröder-Klings, Leiter des Baurechtsamts, rechnet damit, dass in

den nächsten Jahren an die 1000 neue Wohnungen entstehen. Gute Nachrichten für die rund 28000 Studenten, die in Freiburg für eine Kleinwohnung rund neun Euro pro Quadratmeter zahlen müssen. Die, die ein kostengünstiges Zimmer suchen, vermittelt das Studentenwerk an Senioren, die junge Leute aufnehmen wollen. Faustregel: ein Quadratmeter Wohnraum für eine Stunde Hilfe pro Monat.

Selbstredend haben auch Investoren diesen Markt entdeckt und planen ganze Häuserblocks mit Studentenwohnungen. Müde, weiterhin die hohen Mieten für ihre Zöglinge zu zahlen, sind vermögende Eltern die Käufer.

Die Freiburger Universität ist mit rund 15000 Beschäftigten gleichzeitig der größte Arbeitgeber der 220000-Einwohner-Stadt. Forschungsinstitute und eine Vielzahl mittelständischer Betriebe zogen in den vergangenen zwei Jahrzehnten mehr als 20 Prozent neue Arbeitskräfte an. Wirtschaft heißt in Freiburg Umwelttechnik, Biotechnologie, Medizintechnik, Mikrosystemtechnik und Tourismus.

Von der allgemeinen Krise waren die Arbeitsplätze in diesen Branchen allenfalls mittelbar betroffen. Die Stadt meldet immer wieder stolz eine Arbeitslosenquote von nur 6,5 Prozent.

Doch nicht nur Arbeit und Ausbildung ziehen Immobilienkäufer und -mieter nach Freiburg. Viele, die hier schon als Studenten lebten, kommen als Rentner wohlhabend geworden zurück in die Stadt am Flüsschen Dreisam. Dann suchen sie das passende Objekt für einen schönen Lebensabend. Jeder fünfte Freiburger ist über 60. „Altersgerechtes Wohnen wird an Bedeutung gewinnen“, glaubt deshalb auch Thomas Armin Hertle vom Maklerunternehmen Hertle Immobilien.

Wiehre

Offt laut, schattig – aber Bestseller

Den Spitzenplatz, unangefochten, unter den Freiburger Stadtvierteln besetzt die Wiehre. Schon immer. Das Viertel zieht sich von der Stadtmitte bis hinauf auf den Nordhang des Lorettobergs. Die Altbauwohnungen in den talnahen Stadthäusern, die kurz nach der Jahrhundertwende entstanden sind, gehören zu den besten und teuersten Freiburgs. Weiter oben am Hang thronen wunderschöne alte Gründerzeitvillen. Auf den weitläu- ▶



Freiburg

Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	500 000 – 1 800 000	3000 – 4800	8,50 – 12,00
gut	400 000 – 1 200 000	2300 – 4000	8,00 – 11,00
mittel	340 000 – 450 000	2000 – 3000	7,00 – 9,50
einfach	280 000 – 360 000	1700 – 2300	6,50 – 8,50

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010



Warteliste: In der Altstadt wechseln Immobilien nur selten ihre Besitzer. Das Angebot in den alten Gassen und Straßen ist knapp

figen Grundstücken der Wiehre wird nobel nachverdichtet, für den Fall, dass einem Hausbesitzer der Weg bergauf im Alter doch zu beschwerlich sein sollte und er dann doch verkauft.

Für eben diese Seniorenklientel sind auf einem ehemaligen Bahnareal schicke Eigentumswohnungen entstanden, deren Kaufpreise nicht gerade billig sind. Der Preiszuschlag für Neubauten ist nicht immer gerechtfertigt. Entlang der großen Straßen ist es laut, die Hanglagen sind oft sehr schattig, und auch die Infrastruktur des Viertels lässt zu wünschen übrig. Der Kaufwut tut das allerdings keinen Abbruch. Wiehre bleibt eben Wiehre.

Herdern Keiner zieht mehr weg

Wer ein Einfamilienhaus in I-a-Lage sucht, der sollte nach Herdern fahren. Von der Habsburger Straße – immer noch eine hässliche Großbaustelle – erstreckt sich das Viertel bis zu den Nobelimmobilien an der Eichhalde. Wer hier wohnt, schaut von oben aufs Freiburger Münster und bei schönem Wetter bis in die Vogesen.

Die modernen Villen knacken hier leicht die Millionengrenze, und richtig gute Eigentumswohnungen sind nicht unter 2600 Euro pro Quadratmeter zu haben. Und das, obwohl man hier besonders in den steilen Hanglagen nichts ohne Auto

machen kann, Schulweg, Arztbesuche und Wochenendeinkäufe. Herdern hat gerade mal einen kleinen, alten Ortskern, wo es das Nötigste fürs Frühstück gibt.

Eine gute Infrastruktur sieht anders aus. Trotzdem: Wer einmal in Herdern wohnt, zieht ungern weg. Ein Generationenwechsel findet – noch – nicht statt. Entsprechend dürftig ist das Immobilienangebot, vor allem Einfamilienhäuser mit Garten kommen selten auf den Markt. Das treibt die Preise. Nach Erfahrungen vieler Makler werden in den kleinen Straßenzügen rund um den Rennweg ähnlich hohe Summen verlangt. Ansonsten orientieren sich die Preise hier am angrenzenden Stadtteil Stühlinger.



Stühlinger Freiburgs Schwabing

Der Stadtteil zwischen Bahnhof und Innenstadt, um die Jahrhundertwende als Arbeitersiedlung entstanden und im Zweiten Weltkrieg stark zerstört, hat sich mit seinem Multikulti-Flair als Freiburgs Schwabing etabliert. Studenten und junge Berufstätige wohnen gern hier. Das mag an der guten Verkehrsanbindung und am großen Immobilienangebot liegen. In Stühlinger reicht die Palette von der Wohngemeinschaft in einem der verbliebenen Altbauten bis hin zur schick modernisierten Eigentumswohnung. Immer mal wieder ist eines der zahlreichen Restaurants in. Wergezielt ausgewählt, kann im Multikulti-Viertel zentral und halbwegs günstig wohnen.

Ebnet Aufstiegs-kandidat vom Lande

Aufstrebender Newcomer ist der Stadtteil Ebnet im Osten der Stadt. Wo bis vor wenigen Jahren einige Bauernhöfe – von Immobilieninvestoren unbeachtet – ein kleines, verschlafenes Dörfchen bildeten, sind viele moderne Reihenhäuser entstanden. Die Steinhalde ist inzwischen sogar zum Tipp für die geworden, die in den Toplagen Wiehre und Herdern bisher nicht zum Zuge kamen.

In den Hanglagen der Steinhalde ist es sonnig, nah am Grünen und etwas preiswerter als in den klassischen Topvierteln. Und: Mit dem Auto ist man – seit die Stadt die Staus auf der Schwarzwaldstraße durch Untertunnelung in den Griff bekommen hat – in wenigen Minuten in der Innenstadt. Von Herdern aus war das aufgrund von Umleitungen und Teilsperren an der Habsburger Straße in den vergangenen Jahren nicht immer möglich.

Alt Haslach Neueste Standards

Unter der Bezeichnung Haslach findet sich im Freiburger Stadtplan auch die Hochhaussiedlung Weingarten, die weder bei Käufern noch bei Mietern sonderlich gefragt ist.

Zu diesem Gebiet gehört aber auch Alt Haslach, wo sich heute durch Altbausanierungen und vereinzelte Neubebauung ein freundlicher, überschaubarer Stadtteil präsentiert. Kleine, bezahlbare Reihenhäuser in der Nähe zur Innenstadt sind für Familien interessant.

Stadtteil-Vergleich Der Markt ist leer gefegt

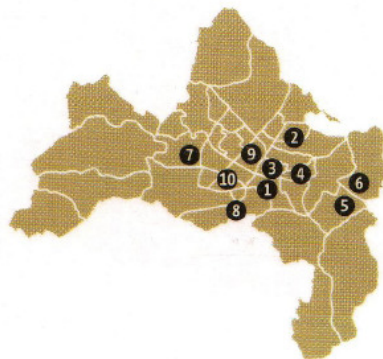
Seit Jahren übersteigt in Freiburg die Nachfrage nach Immobilien das Angebot. In den Toplagen werden mittlerweile Preise wie in der Großstadt verlangt

Viertel	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
1 Wiehre	500 000 – 1 800 000 →	2 400 – 4 600 ↗	8,00 – 12,00 →
2 Herdern	400 000 – 1 400 000 →	2 600 – 4 800 ↑	8,50 – 11,50 ↗
3 Altstadt	k. A.	2 600 – 3 800 →	8,50 – 11,00 →
4 Oberau	k. A.	2 300 – 3 700 ↗	8,00 – 11,00 ↗
5 Littenweiler	380 000 – 670 000 →	2 100 – 2 950 →	7,00 – 10,00 ↗
6 Ebnet	340 000 – 550 000 ↗	2 100 – 2 900 ↗	7,00 – 9,50 →
7 Rieselfeld	350 000 – 500 000 →	2 000 – 2 900 ↗	7,50 – 9,50 →
8 Vauban	400 000 – 450 000 →	2 200 – 2 850 →	7,00 – 9,00 ↗
9 Stühlinger	340 000 – 450 000 →	2 100 – 3 050 →	7,00 – 10,00 ↗
10 Alt Haslach	280 000 – 360 000 →	1 700 – 2 300 ↗	6,50 – 9,00 →

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Preisprognose für zwölf Monate:

↑ = mehr als +5 % ↗ = +2 bis +5 % → = +2 bis -2 % ↘ = -2 bis -5 % ↓ = mehr als -5 %; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Folgende Stadtteile finden Sie ab 1. Juli unter www.capital.de/immobilien-kompass/freiburg
• Altstadt • Oberau • Littenweiler • Rieselfeld • Vauban



Mittelpunkt: Die wenigen Objekte rund um den Münsterplatz kommen fast nie auf den Markt

Gleich daneben soll – nach dem Erfolg mit Vauban – demnächst Freiburgs neues, ebenfalls autoarmes Vorzeigeviertel entstehen, die Gutleutmatten. Geplant sind auf einer Fläche von rund 50 000 Quadratmetern 500 bis 550 neue Wohnungen in energiesparenden Passivhäusern. Sie sollen neuesten Standards entsprechen. Nach den Vorstellungen von Baurechtsamtsleiter Schröder-Klings wird in den Gutleutmatten Wohnraum für 2000 bis 2500 Euro pro Quadratmeter zu haben sein. Für Alt Haslach wäre das ein neues Niveau, trotzdem könnte das Viertel immer noch mit anderen Freiburger Familienwohngebieten konkurrieren.

Capital-Urteil



Freiburg ist ein teures Immobilienpflaster. Weil das hohe Preisniveau auch den Krisen der vergangenen Jahre trotzte, lohnt sich die Investition für alle, die eine wertstabile Anlage suchen. Experten rechnen für die kommenden zwölf Monate mit Preissteigerungen von bis zu vier Prozent bei Einfamilienhäusern sowie bis zu fünf Prozent bei Mieten und Eigentumswohnungen.

Lage und Qualität der einzelnen Objekte genau zu prüfen ist selbst in Freiburg unerlässlich. In der Nähe verkehrsreicher Straßen und Eisenbahnlinien ist auch die schönste Immobilie nur wenig wert.

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: Haus & Grund (Josef-G. Rust), Hertle Immobilien GmbH (Thomas Armin Hertle), Katy Schube Immobilien (Katy Schube), Planethome (Michael Schwörer), Schemmer Immobilien (Jan Schemmer), Urbana Immobilien (Sabine Geissler)