





## BUNTES VIERTEL

- **Erstbezügler**  
Netz-Dienstleister Andreas Delleske wohnt schon seit acht Jahren auf dem Gelände einer Ex-Kaserne in Vauban.
- **Energiesparer**  
Auf dem Neubaugebiet stehen nur umweltschonende Niedrigenergie-Gebäude. Delleske hat eine Wohnung im Passivmehrfamilienhaus.

**F**reiburg ist anders – ökologischer, akademischer und ein wenig beschaulicher als die meisten deutschen Großstädte: Als Sonnenenergie, Holzpellets zum Heizen und Passivhäuser im ganzen Land noch als Ideen verspinnerter Ökos galten, schraubten sich die ersten Freiburger bereits Photovoltaikanlagen aufs Dach und planten einen ganzen Stadtteil mit Energiesparhäusern – die Vauban. Im Fußballstadion des SC Freiburg ist die Akademikerdichte höher als in jeder anderen Kicker-Arena. Und das Thema, wo man abends seinen Viertelliter („Viertel“) Wein trinkt, ist ein besonders wichtiges.

All das beeinflusst das Wohnen in der Schwarzwaldmetropole, wie sie überambitionierte Werbestrategen im Rathaus gern nennen. **Die Immobilienpreise sind gehoben**, aber nicht übersteuert. Ab 3000 Euro/m<sup>2</sup> kostet eine sanierte Altbauwohnung in Top-Lage. Überdurchschnittlich viele Immobilien, die in den vergangenen zehn Jahren gebaut wurden, verfügen über ein Energiesparkonzept und sind schon mal ab 2000 Euro/m<sup>2</sup> zu haben. Denn in Freiburg scheint die Sonne 1800 Stunden im Jahr. Das ist überdurchschnittlich viel und spricht für alternative Energien wie Solarprojekte. Dieter Salomon, Deutschlands erster grüner Oberbürgermeister einer Großstadt, unterstützt das.

**Auch das Stadtbild soll grün sein.** Deshalb haben die Baureferenten neu geplant und den sogenannten Flächennutzungsplan überarbeitet: Parks, Bäume und Wiesen sollen erhalten bleiben, Gewerbeflächen und städtische Betriebe werden aus den Wohnvierteln umgesiedelt und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. So entsteht neuer Wohnraum: auf dem ehemaligen Gelände einer Garnfabrik, dem Bereich des Güterbahnhofs sowie den Betrieben eines Holz- und eines Autohändlers. Stehen diese Immobilien in Top-Lagen wie dem Stadtteil Wiehre oder der Oberau, sind sie in wenigen Wochen ausverkauft.

### 1 Oberwiehre ↑

Die erfolgreichen 35- bis 50-jährigen Freiburger wohnen citynah in der Mittel- oder Oberwiehre – am liebsten rund um die Erwin-, Zasius- und Urachstraße. Die drei- bis viergeschossigen Stadthäuser stammen zum großen Teil aus der Jahrhundertwende. Nur wenige Gutverdiener zahlen Miete, die Meisten allenfalls einen Kredit für die eigene Etagenwohnung ab. Bundestrainer Jogi Löw lebt in der Nachbarschaft ebenso wie Kabarettist Matthias Deutschmann.

**Unter 2400 Euro/m<sup>2</sup>** geht kaum etwas in diesem Viertel – und selbst das nur für nicht renovierte Häuser. Thomas Hertle, Geschäftsführer des Maklerbüros Hertle Immobilien: „Für sanierte Wohnungen legen die Käufer locker 1000 Euro mehr für den Quadratmeter hin.“ Die Preise steigen seit Jahren, und Hertle geht davon aus, dass Immobilien weiter jedes Jahr bis zu drei Prozent mehr kosten werden (inflationbereinigt). Wohnungen kommen immer wieder auf den Markt, weil Sanierungsfirmen Altbauten kaufen, renovieren und etagenweise weiterveräußern.

Das gerade fertig gestellte Neubaugebiet am Ende der Urachstraße, das auf einem ehemaligen Recyclinghof entstand, ist dagegen schon weitgehend vergeben.

### 2 Unterwiehre ↑

Richtig nobel residieren die Freiburger ein paar Straßen weiter auf dem Lorettoberg. Gepflegte Gärten, stuckverzierte Villen mit Erkern und Türmen – auf den ruhigen Hang ziehen sich die sehr Wohlhabenden zurück. **Und zahlen für ihr Domizil locker 1,5 Millionen Euro.** Angebote kommen selten auf den Markt. Ebenso begehrt ist das angrenzende Holbeinviertel. Am Fuß des Berges hin zur mehrspurigen Merzhauser und Basler Straße sinken die Preise auf mittleres bis vereinzelt einfaches Niveau. ▶



**SCHÖNE AUSSICHT** Wer hier in der Oberau wohnt, sieht die Weinberge

**3 Herdern** ↑

An die Altstadt mit dem Münster und ihren Einkaufsstraßen schließen im Norden Neuburg und Herdern an. Am Hang und am Fuß des Berges sind die Preise hoch, Richtung Bahn durchschnittlich bis günstig. In Hanglage residieren gut situierte Ärzte, Anwälte und Professoren und **genießen die Ruhe**: Gediegene Einfamilienhäuser und prächtige Villen verstecken sich hinter hohen Hecken in der Wintererstraße und der Sonnhalde. Man ist unter sich und bleibt es: Der Hang ist fast zugebaut, Mehr Bewegung ist im Komponistenviertel um die Schubert-Straße. Hin und wieder steht eins der adretten Häuser zum Verkauf, ebenso beim Ludwig-Aschoff-Platz. Schon eine mittelmäßige Immobilie kostet etwa 2500 Euro/m<sup>2</sup>. Nördlich des Musikerviertels wird's günstiger.

**4 Oberau** ↑

Nur ein paar Schritte hinter dem Schwabentor (Altstadt) beginnt die Oberau und zieht sich am Schlossberg entlang. Altbauten mit **Blick auf Weinberge** oder die Dreismose bestimmen das Viertel. Durch den Bau des Stadttunnels hat der Verkehr stark abgenommen. Die Preise steigen, Wohnungen kosten zurzeit ab 2200 Euro/m<sup>2</sup>.

**5 Vauban** →

„Familienzoo“ nennen viele Freiburger liebevoll das Neubauviertel Vauban. Fünf Kindergärten, wohl ebenso viele Bobbycars wie Autos und 30 Prozent Einwohner unter 18 Jahre sprechen für sich. Der Stadtteil wirkt wie ein überdimensionaler Spielplatz: **Die dicht stehenden Mehrfamilienhäuser** leuchten in Rot, Blau, Gelb und sogar Pink – einige Holzfassaden erinnern an Klettergerüste. Wer mit dem Auto durchfährt, erntet böse Blicke: Spielstraße.

Hier wohnen vor allem Akademiker mit Hang zum gesunden Leben. Viele haben ihre Immobilie gemeinsam errichtet – als private Baugruppe – und **energetisch auf Ökokurs** gebracht: Im Viertel stehen nur Niedrigenergiehäuser. Interessenten zahlen für Wohnungen ab 2100 Euro/m<sup>2</sup>. Die letzten Bauabschnitte werden gerade fertig gestellt, danach bleiben die Preise voraussichtlich stabil oder steigen leicht.

**6 Stühlinger** →

Das Viertel jenseits der Bahnlinie gehört zu den mittelguten Stadtteilen. Zwei Straßenzüge heben sich jedoch deutlich ab: In der Klara- und Guntramstraße kommt beinahe Berliner Flair auf. Die Jahrhundertwende-Häuser sind gerade so weit runtergekommen, dass sie noch **gemütlich** wirken. Auf Simsen und Balkonen wachsen Gräser und Kräuter. **Vor allem Studenten leben hier**. Die Preise beginnen bei 2000 Euro/m<sup>2</sup> für unsanierte Altbauten, steigen aber.

**7 Ebnet** ↑

Der Stadtteil im Osten Freiburgs auf dem Weg zum Schwarzwald putzt sich heraus. Bis Ende 2002 staute sich täglich der Verkehr. Seit ein Tunnel aus Freiburg führt, ist Ruhe. Die kleinen Häuser am Bach mit Blick auf Wälder und Hügel steigen im Preis,

Neubauten entstehen am Schloss. Der Eigentümer, Freiherr Gayling-Westphal, hat Grund und Boden verkauft.

**8 Rieselfeld** →

Vor zwölf Jahren wollten die Freiburger Stadtplaner auf 78 Hektar das Wohnen neu erfinden. Sie analysierten beliebte Viertel, berechneten das optimale Verhältnis von Grünflächen und Häusern, Alt und Jung, Arm und Reich sollten in dem Neubauviertel zusammenleben: 50 Prozent Sozialwohnungen, 50 Prozent Eigentum, doch kaum einer kaufte. Bis die Stadt das Konzept änderte und den Anteil der Eigentumswohnungen anhub. Seither füllt sich das Viertel. Bei 2000 Euro/m<sup>2</sup> beginnen die Preise. Familien mit Kindern wohnen hier, Senioren ziehen dazu. Noch müssen sie Baulärm aushalten. Aber 2010 soll das Viertel komplett sein – mit Schulen, einer ökumenschen Kirche, Supermärkten und **Bioläden**. Wegen der hohen Eigentumsquote von 80 Prozent hat das Rieselfeld gute Chancen, sich als mittlere bis gute Lage zu etablieren.

**9 Landwasser** ↓

Der Multikulti-Mix funktioniert in dieser Siedlung nicht. Triste Hochhäuser, wenig Grün – das Viertel steigt weiter ab. ■

ALEXANDRA KUSITZKY

**FÖRDERUNG VOM LAND**

- **Fallbeispiel:** Ein Elternpaar mit drei Kindern hat ein jährliches Bruttoeinkommen von 65.000 Euro. Die Familie will in zentraler Lage Freiburgs ein kindgerechtes Haus für **250.000 Euro** kaufen. 37.500 Euro bezahlen sie aus einem Bausparguthaben.
- **Von der Förderbank** des Landes Baden-Württemberg erhalten sie bis zu **190.000 Euro** Darlehen bei einem Effektivzins von 3,18 Prozent (15 Jahre Zinsbindung). Die Restkosten decken sie über einen Zusatzkredit. Mehr Infos unter [www.focus.de/serie](http://www.focus.de/serie)

**IMMOBILIEN  
SERIE TEIL 3**



**IM NÄCHSTEN HEFT** nimmt FOCUS Frankfurt, Dresden und Heidelberg unter die Lupe



[www.focus.de](http://www.focus.de)

Mehr Infos wie Bilder, Videos zu FOCUS-Städten, Förderrechner und Kompetenzmakler unter [www.focus.de/serie](http://www.focus.de/serie)