



Presse-Information zur Neuauflage der Broschüre „Auf gutem Grund“

Überreicht durch Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau mit Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft, Sparkasse Hochschwarzwald und Sparkasse Staufen-Breisach
Anlässlich der Pressekonferenz am 27. Mai 2020

Baulandpreise auf höchstem Niveau Sparkassen präsentieren Grundstückspiegel

Auch im Jahr 2020 haben die Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau in Verbindung mit ihrer Immobilien-Gesellschaft sowie die Sparkasse Hochschwarzwald und die Sparkasse Staufen-Breisach bereits zum achten Mal in Folge in einem Gemeinschaftsprojekt die Broschüre „Auf gutem Grund“ aufgelegt.

Ziel der Broschüre ist es, allen Interessierten, z.B. Bauwilligen, Bauträgern oder solchen Menschen, die Grundstücke verkaufen wollen, einen schnellen und transparenten Überblick über die Situation der Bodenpreise in der ganzen Region zu geben. Oft ist es für Interessierte mühsam, eigenständig die Bodenrichtwerte herauszusuchen, weshalb die Sparkassen sich hier als kompetenter Dienstleister für die Bürgerschaft verstehen und alle Werte daher übersichtlich zusammengetragen haben, um auch Vergleichsmöglichkeiten zwischen den verschiedenen Gebieten zu schaffen. Abgebildet wird der Stadtkreis Freiburg, der Landkreis Emmendingen und fast der gesamte Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Die kompakte Übersicht schafft somit einen hohen Nutzen sowohl für private als auch berufliche Grundstücksgeschäfte.

Ebenfalls werden die vielfältigen, geschäftlichen Aktivitäten der Sparkassen rund um die Immobilie dargestellt. Nicht nur in der Immobilienvermittlung, sondern auch in der Baufinanzierung sind die Bodenwerte entscheidend. Hier verfügen die Sparkassen wegen ihrer regionalen Präsenz über ein umfangreiches und detailliertes Wissen betont Beate Schwarz, stellvertretendes Vorstandsmitglied der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau.

Auch in der jüngsten Runde der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden in der Region Spitzenwerte gemessen und die Preise sind im Schnitt auf dem historisch höchsten Niveau. Der Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft Freiburg, Oliver Kamenisch, sieht aber auch Effekte, die auf ein künftiges Innehalten der Preise hindeuten. So sei die Corona-Krise und die mit dieser zu erwartenden wirtschaftlichen Veränderungen ein möglicher bremsender Faktor. Zudem sei auch mit dem Fortgang des Projekts Dietenbach damit zu rechnen, dass zumindest mittelfristig eine moderate Entspannung in Freiburg beobachtet werden könne, die dann auch auf die ganze Region ausstrahle.

Zur Entstehung bzw. der Höhe der Bodenrichtwerte sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass es teilweise bei bestimmten Fallkonstellationen zu enormen Verschiebungen kommt, die ein Gebiet wesentlich teurer erscheinen lassen, als es in Wirklichkeit ist. Ein Grund hierfür können sehr geringe Fallzahlen in einem Erhebungsbereich sein. Im Folgenden werden die wichtigsten Eckpunkte der einzelnen und zum Geschäftsgebiet der Sparkassen gehörenden Gebiete genannt.

Als Quelle dienten die Erhebungen der Gutachterausschüsse und eigene Aufzeichnungen. Für die in der Broschüre aufgeführten Standorte wurden die Preise in Bandbreiten angegeben, um die unterschiedlichen Lagequalitäten eines Standortes abzubilden. Die genannten Preise sind zudem Preise für „privates Bauen“. Auch nicht zu verwechseln sind diese Preise mit den innerstädtischen Einzelhandelsgrundstücken.

Freiburg

Die Beliebtheit Freiburgs ist nach wie vor ungebremst und vierstellige Bodenpreise gehören inzwischen zum Standard, quer über das ganze Stadtgebiet. Nicht nur die klassischen Stadtteile wie Herdern oder die Wiehre, sondern auch junge Gebiete wie das Güterbahnareal stehen ganz oben auf dem Wunschzettel von Bau- oder Kaufwilligen, was die Preise nach oben treibt. Aber auch ehemals günstigere Gebiete wie Betzenhausen oder Mooswald haben eine enorme Entwicklung erlebt, bei denen sich die Preise wie auch im übrigen Stadtgebiet teilweise verdoppelt haben. Die Sparkasse vermutet hier aber, wie in der Einleitung erwähnt, eine gemäßigte Preisentwicklung in den nächsten

Jahren. Lediglich in den Tuniberg Gemeinden, bei denen aufgrund der Randlage noch ein moderates Preisgefüge herrscht, sind größere Sprünge nach oben möglich, da hier die derzeitigen Höchstpreise sogar noch unter 500 Euro/qm liegen.

Nördlicher Breisgau

Im Nördlichen Breisgau zeigt sich ein Preisgefälle zwischen den Freiburg nahen Standorten wie zum Beispiel Denzlingen oder der Kreisstadt Emmendingen und den Gemeinden im Nördlichen Kaiserstuhl und an der Grenze zur Ortenau. Strukturell sind die Preise entlang der Bundesstraße 3 höher als zum Beispiel in den Tälern wie dem Prechtal oder Simonswald. Die Infrastruktur ist hier entscheidend, so Oliver Kamenisch. So werden auch in Waldkirch sehr hohe Preise registriert. Die zweitgrößte Stadt des Landkreises profitiert von einer guten Infrastruktur und einer reizvollen Landschaft ebenso, wie durch ihre Nähe zu Freiburg.

Dreisamtal-Hochschwarzwald

Der Immobilienmarkt im Bereich der Sparkasse Hochschwarzwald ist zweigeteilt. Einerseits das Dreisamtal mit seiner Nähe zu Freiburg. Andererseits „auf der Höhe“, die Region um Titisee-Neustadt. Die Gemeinden Kirchzarten, Stegen und Buchenbach sind beliebte Standorte und weisen die höchsten Preise auf.

Südlicher Breisgau - Staufen-Breisach

Der Bereich südlich von Freiburg mit den Mittelzentren Breisach, Bad Krozingen und Staufen ist schon seit jeher sehr attraktiv und stark nachgefragt, so Judith Schweitzer von der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft. Auch in diesem Gebiet ist die Nachfrage nach Grundstücken, Wohnungen und Häusern ungebrochen hoch.

Die Kombination aus einer gut ausgebauten Infrastruktur, einer hervorragenden Anbindung über Straßen und Bahnnetze nach Freiburg und Basel, sowie einer landschaftlich ansprechenden Lage und charmanten kleinstädtischen und dörflichen Strukturen machen den hohen Wohnwert aus.

Die Höchstpreise werden in den Städten und größeren Gemeinden erzielt, verhältnismäßig günstige Grundstücke lassen sich in etwas abgelegenen Regionen des Kaiserstuhls erwerben.

Hinweis:

Zu der hier vorgestellten Information wird auch die Tabelle über die genauen Abweichungen der Preise gegenüber dem Vorerhebungszeitraum beigefügt.

Aktuelle Informationen zur Immobilienwirtschaft in der Corona-Krise

Der Ausbruch der Corona-Pandemie ist auch an der S-Immo-GmbH nicht spurlos vorübergegangen. Neben den Einschränkungen im Kundenverkehr wie z.B. bei Kundengesprächen oder Besichtigungsterminen hat die S-Immo-GmbH auch Veränderungen im Kundenverhalten festgestellt. So wurde mit Ausbruch der Corona-Pandemie diverse Kundentermine in die Zukunft verschoben. Dies hatte somit auch Auswirkungen sowohl auf das aktuelle Immobilienangebot sowie auch auf die Anzahl an Besichtigungswünschen. Verkäufer oder Mieter einer Immobilie haben die persönlichen Kontakte eher zurückgestellt. „Mit den zunehmenden Lockerungen der Kontaktbeschränkungen haben wir auch diesbezüglich wieder einen verstärkten Beratungsbedarf festgestellt“, so Oliver Kamenisch. Die etwas rückläufigen Anfragen von Interessenten sind u.a. auch darauf zurückzuführen, dass potentielle Käufer aufgrund der Unsicherheit bezüglich des Arbeitsplatzes das Kaufgesuch doch noch ein wenig auf Eis legen. Zumindest so lange, bis auch eine gewisse Sicherheit beim Arbeitsplatz eintritt. Diverse Kunden möchten doch erst noch die weitere wirtschaftliche Entwicklung abwarten, bevor eine Kaufentscheidung getroffen wird.

In Hinblick auf die weitere Entwicklung der Immobilienpreise bei Wohnimmobilien kann die S-Immo-GmbH Stand heute noch keine abschließende Beurteilung treffen. Seit Ausbruch der Corona-Pandemie lässt sich bisher keine wesentliche Veränderung der Immobilienpreise feststellen.

„Das Angebot an Wohnimmobilien ist etwas knapper geworden, gleichzeitig hat die Nachfrage ein wenig nachgelassen. Insgesamt bleibt der Nachfrageüberhang und somit der Druck auf den Immobilienmarkt nahezu identisch“, so Kamenisch.

Ob sich die Corona-Pandemie auf den Wohnimmobilienmarkt auswirken wird, wird man wohl erst in ein paar Monaten oder erst gegen Ende 2020 feststellen lassen. Der Betrachtungszeitraum ist aktuell einfach zu kurz. Zudem lassen sich die Immobilienpreise von Angeboten von Anfang 2020 kaum mit den aktuellen Angeboten vergleichen. Immobilien sind sehr individuell. Dies ist anders als bei einer Aktie, deren Wert man im Zeitablauf gut vergleichen könnte.

Allgemein sollten sich Immobilieneigentümer oder auch Kaufinteressenten aufgrund der aktuellen Situation nicht verunsichern lassen. Die derzeit geringen Auswirkungen auf die Immobilienpreise sind auch ein positives Zeichen, dass Immobilien auch in Zeiten der Verunsicherung eine solide Geldanlage darstellen.

Ansprechpartner für die Presse:

1. Für den Bereich Freiburg / Landkreis Emmendingen / Dreisamtal/ Hochschwarzwald

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft

Oliver Kamenisch, Geschäftsführer

Kaiser-Joseph-Straße 186 - 192, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/219-1450

oliver.kamenisch@s-immobilien-freiburg.de

2. Für den Bereich Staufen / Münstertal / Bad Krozingen / Breisach / Kaiserstuhl

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft

Judith Schweitzer, Immobilienwirtin (DIA)

Kaiser-Joseph-Straße 186 - 192, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/219-1455

judith.schweitzer@s-immobilien-freiburg.de