

Freiburg läuft München als Boomtown den Rang ab

Die süddeutsche Universitätsstadt Freiburg im Breisgau mit ihrem unverwechselbaren mediterranen Charme liegt im Dreiländereck Schweiz–Frankreich–Deutschland am südlichen Oberrhein und verfügt in doppelter Hinsicht über eine exzellente Lage: Ausgesprochen verkehrsgünstig gelegen und klimatisch überaus attraktiv:

- Zum einen ist Freiburg bestens in das europäische Verkehrsnetz eingebunden, die Stadt liegt an einer der bedeutendsten Nord-Süd-Achsen Europas und ist über das Intercity-Netz und die Autobahn Frankfurt-Basel, aber auch über den Euro-Airport Basel-Mulhouse sehr gut verkehrstechnisch angebunden. Somit sind der Schwarzwald, der Kaiserstuhl, das Elsass und auch die Schweiz in jeweils etwa 20 bis 30 Minuten zu erreichen.
- Zum anderen besticht die Lage im klimatisch begünstigten Oberrheintal zwischen Vogesen und Schwarzwald. Hier beginnt der Frühling eher und der Sommer endet später als im übrigen Bundesgebiet. Wenn auf den Höhen des Schwarzwaldes noch Schnee liegt, kann man auf dem Münsterplatz und in den Biergärten schon die Freiluft genießen.

[Italienischer ist es eigentlich nur in Italien!]

Das Herz der Stadt ist die farbenfrohe Altstadt mit ihren Geschäften, Boutiquen, Spitzen-Restaurants, Studentenkneipen, Weinstuben und den uralten badischen „Beizen“. Freiburg, das sind mittelalterliche Gassen mit malerischem Kopfsteinpflaster und den berühmten offen fließenden „Bächle“ rund um das gotische Münster, die zum Verweilen und Bummeln einladen. Und Freiburg, das sind die italienischen Momente im Südwesten Deutschlands...

[Beliebtes Freiburg – Freizeit steht hier hoch im Kurs]

Sowohl die Stadt als auch das Umland gewährleisten ein Ganzjahres-Freizeitangebot, das dem Begriff Lebensqualität neuen Sinn verleiht: Der Hochschwarzwald, das Glottertal und die Weinberge und Dörfer der Weinanbaugebiete Tuniberg, Kaiserstuhl und Markgräflerland laden jeden ein, nach seiner Fassung glücklich zu werden. Freiburg, in einer der schönsten Landschaften mit den meisten Sonnenstunden, hat neben München den höchsten Freizeitwert im Bundesgebiet.

[Innovativ und wachstumorientiert]

Freiburg ist der kulturelle und wirtschaftliche Dreh- und Angelpunkt des Südwestens. Die Stadt zählt mehr als 220.000 Einwohner und ist sehr stark wachstumorientiert:

- Die große, traditionsreiche und renommierte Albert-Ludwigs-Universität und vier weitere Hochschulen mit insgesamt circa 28.000 Studenten, die technisch-wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen, innovative Industriezweige (z.B. Chipfertigung, Biotechnologie oder Solarenergie) mit zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen und überdurchschnittlichen Wachstumsraten, das Klima, die sehr gute Infrastruktur und die durch die Lage im Dreiländereck erwachsenden Möglichkeiten sorgen nach wie vor für stetiges Einwohnerwachstum; und zwar bei Jung und Alt.
- Die Einwohnerzahl ist im Jahr 2003 um 3.500 und im Jahr 2008 um rund 2.000 Einwohner gestiegen! Damit entwickelt sich Freiburg positiv konträr zum bundesweiten Trend.
- Von 147.000 Beschäftigten in Freiburg arbeiten allein 80 Prozent im Dienstleistungsbereich einschließlich der Forschung. Schwerpunktbranchen sind Medizin- und Biotechnik, Pharmazie, Mikro- und Medizinelektronik, Solartechnik und angewandte physikalische Technik. Freiburg liefert Hightech für die Märkte der Welt.

Bei alledem ist auch das Ergebnis der Meinungsforscher nicht verwunderlich: „Eine der beliebtesten Großstädte Deutschlands. Freiburg ist der heimliche Traum der Deutschen. In keiner anderen

Großstadt mit überschaubaren Dimensionen möchten so viele Bundesbürger gerne leben wie in der Schwarzwaldmetropole."

[Freiburg hat, was alle suchen...]

...sichere, innovative Arbeitsplätze, eine sehr gute Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert mit mehr Sonne als Regen. Dadurch bleibt die Wohnungsnachfrage auf sehr hohem Niveau. Jedoch...

[...das einzige, das fehlt, ist Wohnraum]

In Freiburg fehlten im Jahr 2004 etwa 14.500 Wohnungen! Es kann gar nicht so viel gebaut werden, um diesen Fehlbestand entsprechend abzubauen.

- Im Jahr 2003 sind in Freiburg zwar 730 neue Wohnungen gebaut und 529 verkauft worden – dies ist jedoch ein Tropfen auf den heißen Stein: Der neue Wohnraum in den neuen Stadtteilen Rieselfeld und Vauban hat keine spürbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bewirkt. Im Jahr 2008 sind nur noch 286 Neubauwohnungen verkauft worden.
- In Freiburg ist die Zahl der Wohnungssuchenden um 70 Prozent angestiegen, während in vielen ländlichen Regionen genügend freie Wohnungen auf dem Markt sind (Mieterbund, Stuttgarter Zeitung, 2. Juli 2003).
- "In Freiburg herrscht Wohnungsknappheit, die eine Stufe unter der Wohnungsnot steht. Eine weitere Zuspitzung ist zu befürchten. Indikatoren dafür sind die abnehmende Neubautätigkeit im Mietwohnbereich, der zurückgehende Bestand preiswerten Wohnraumes sowie die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte – in 54 Prozent aller Freiburger Haushalte leben Singles, mit steigender Tendenz." (so berichtet Werner Hein, stellvertretender Leiter des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen, Artikel im Stadtkurier, 8. September 2004).
- Verantwortlich für diese dramatische Situation ist nach Meinung des Mieterbundes eine verfehlte Wohnungspolitik der Landesregierung. Baden-Württemberg sei im Bundesvergleich Schlusslicht bei der Wohnungsbauförderung. Während das Land 1998 noch den Neubau von 9.600 Wohnungen gefördert habe, sei diese Zahl im Jahr 2003 auf 2.000 Wohnungen gesunken. Zudem würden die Fördermittel falsch verteilt. Die Politik sollte demnach den Mietwohnungsbau in den Städten fördern und nicht die Bildung von Eigentum auf dem flachen Land. Der Verband fordert in diesem Zusammenhang eine so genannte Stadtzulage, die sicherstellen soll, das Fördermittel in Gebiete mit erhöhtem Bedarf fließen.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Freiburg hält somit unvermindert an. Freiburg hat begonnen, „Boomstädten“ wie München den Rang abzulaufen. Die Folge ist, dass Freiburg mittlerweile zu den fünf teuersten Standorten im Bundesgebiet zählt (Badische Zeitung, 24. März 2004)

Das viel zu geringe Angebot und die nachhaltig sehr hohe Nachfrage sichern die langfristige Vermietbarkeit von Wohnimmobilien in Freiburg zu für den Vermieter attraktiven Konditionen.

Freiburg gehört also nicht umsonst zu den Top-Wohnimmobilienstandorten in Deutschland.

[Beratungsbedarf: Blind kaufen sollte man jedoch auch in Freiburg nicht]

Auch in Freiburg muss genau differenziert werden: So werden jetzt und auch in Zukunft beispielsweise vor allem Stadtteile wie die Innenstadt, Herdern, Neuburg, Wiehre, Oberau, Littenweiler und (Kern-)Stühlinger nachgefragt, wobei auch hier noch mal innerhalb der Stadtteile genau unterschieden werden muss.

Vor der Miet- oder Kaufentscheidung sollten sich Interessenten also eingehend neben den allgemeinen Kriterien insbesondere über die Standortvor- und nachteile von einem Fachmann beraten lassen und nicht einfach blind mieten und kaufen. Denn selbst in Freiburg ist nicht jede Immobilie eine "gute" Immobilie.