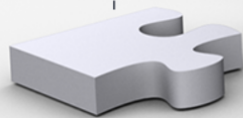
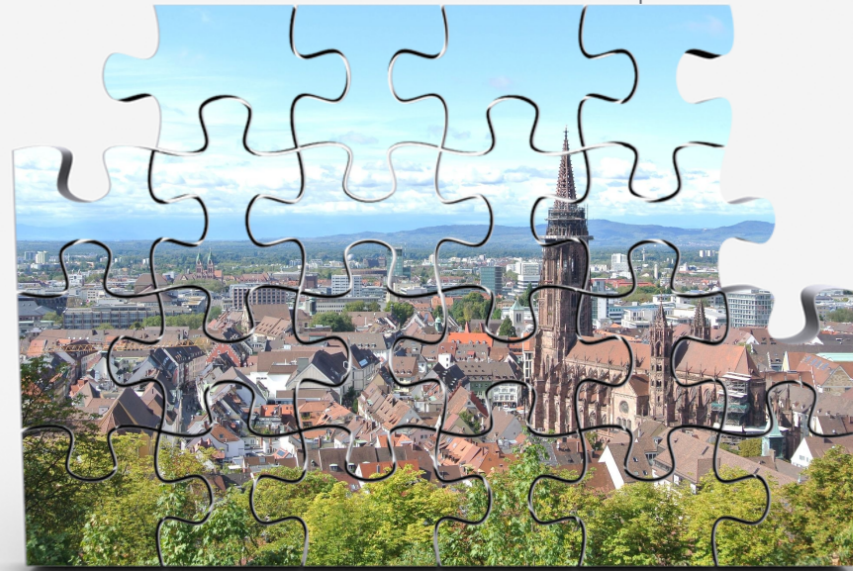




**Filter /
Vergangenheit**

Markt

Perspektive



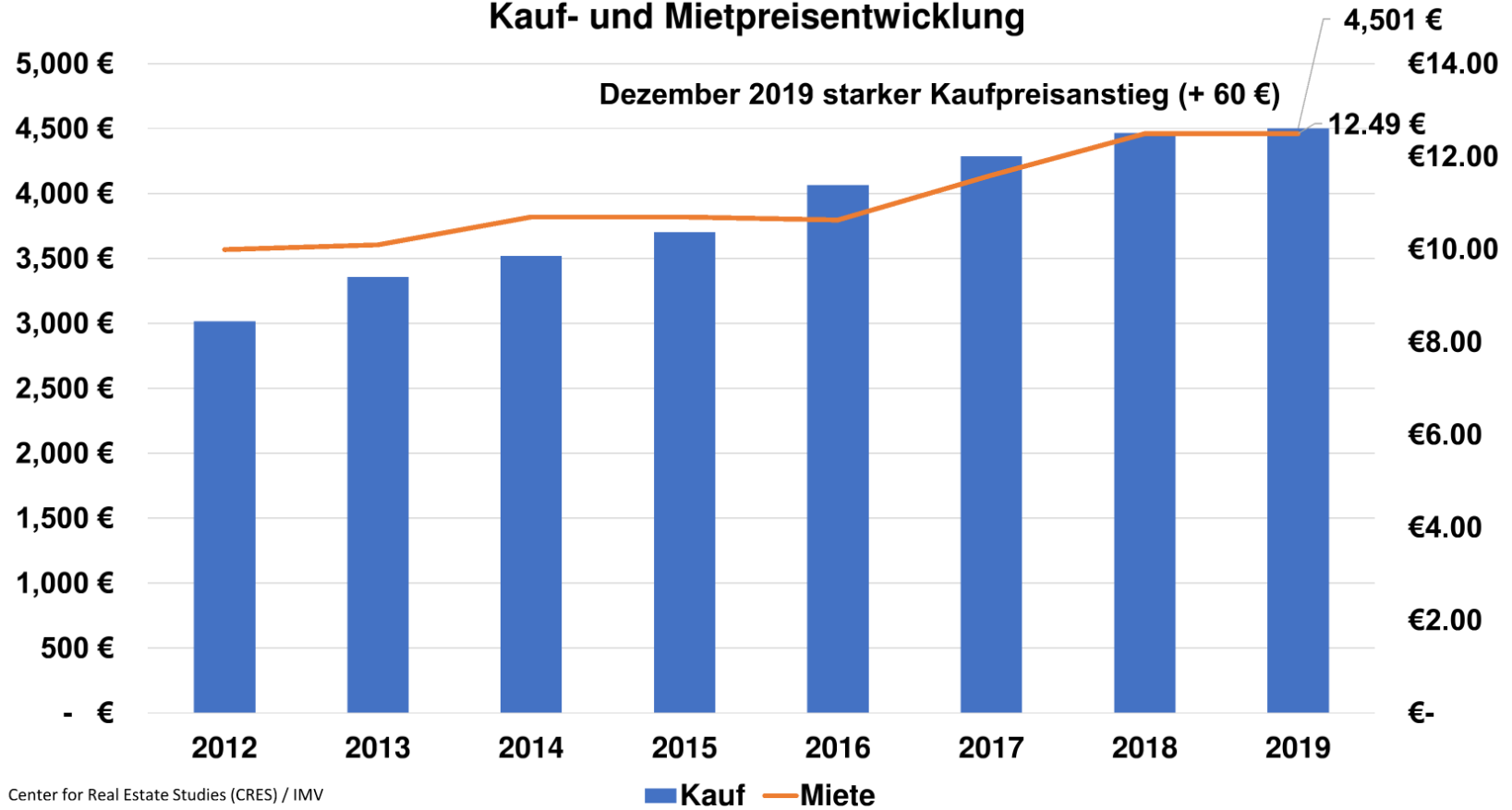
Hauptmarkt

Teilmärkte

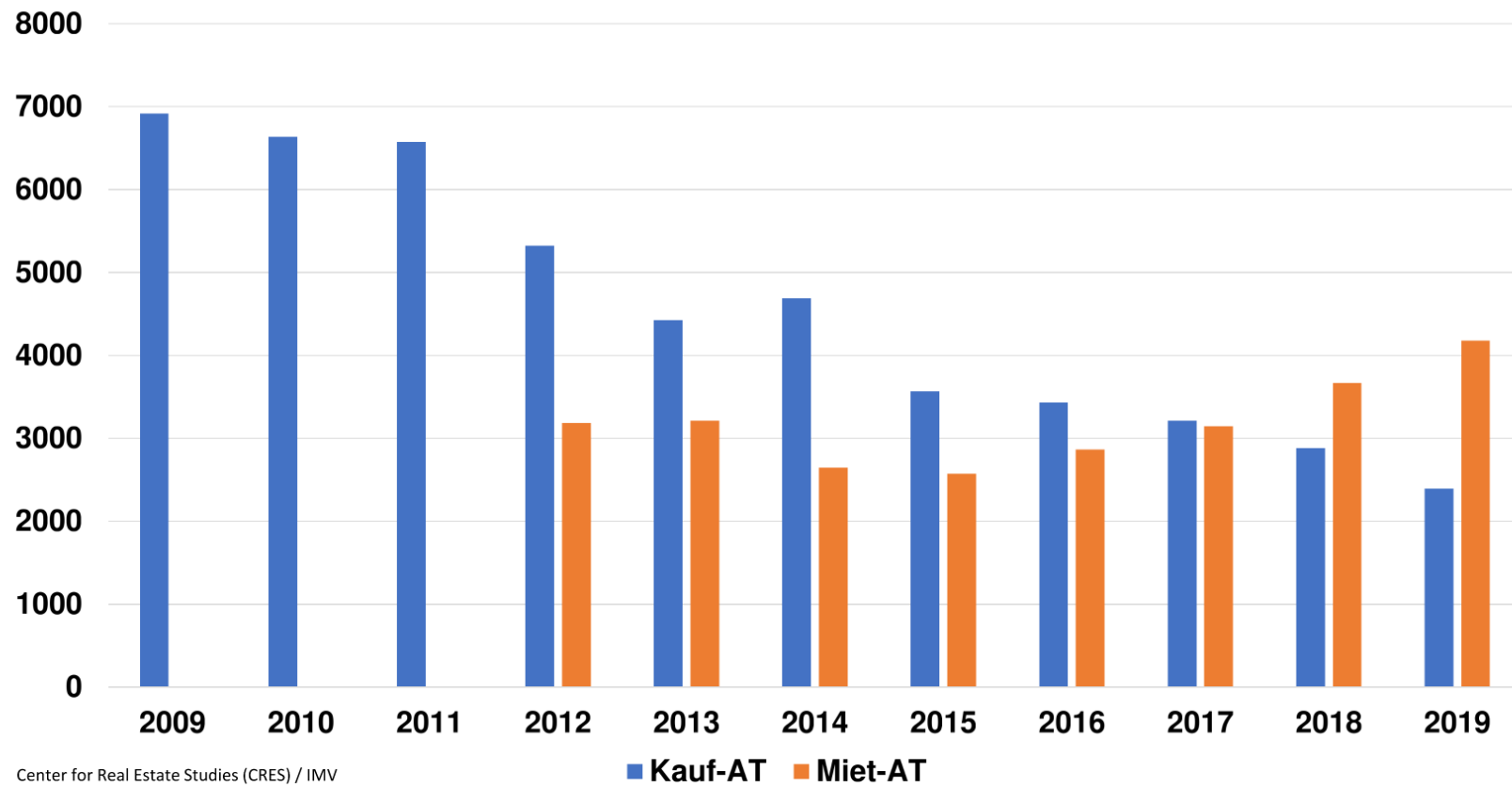
Regiomärkte

Erbbau???

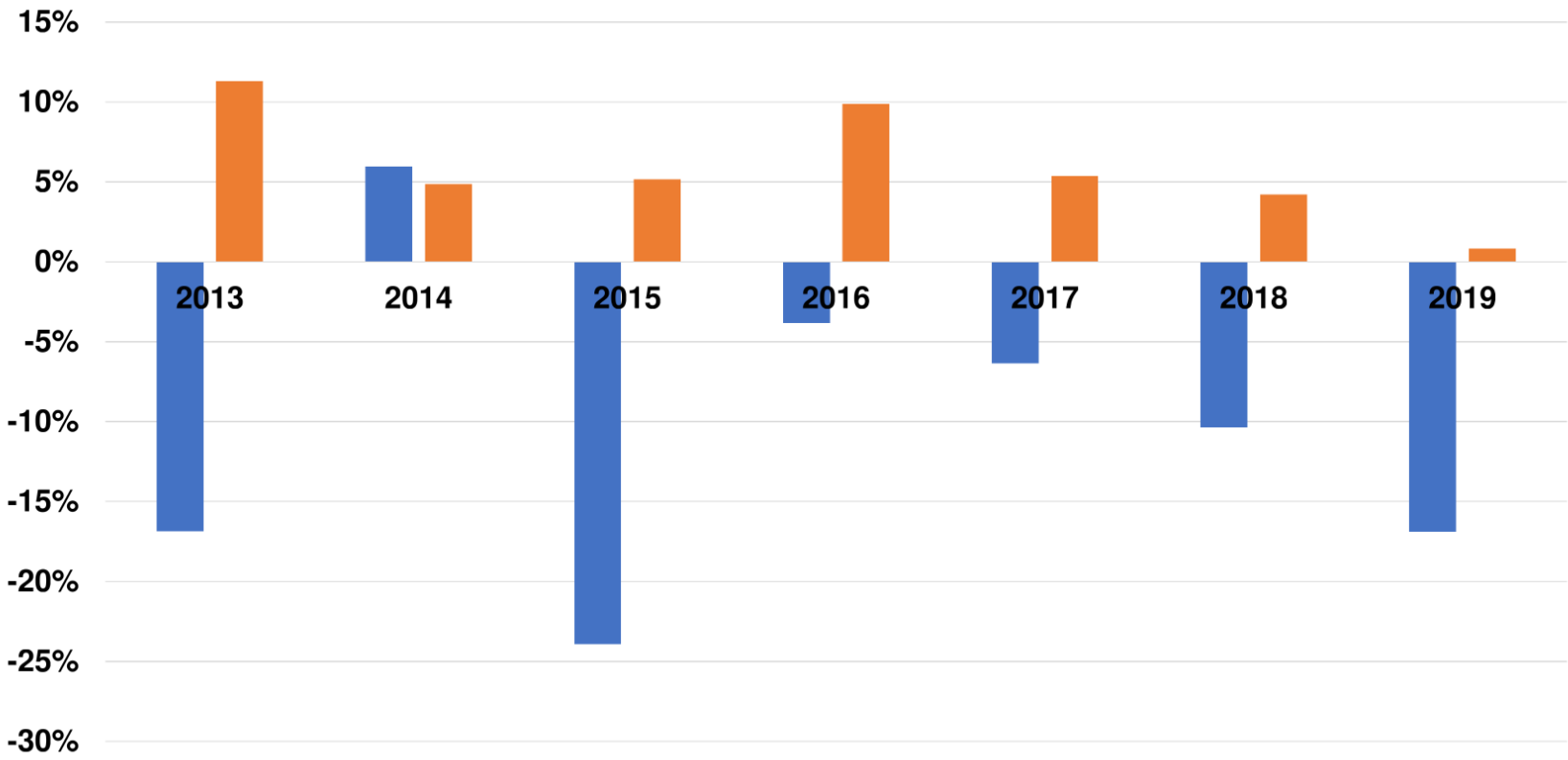
Kauf- und Mietpreisentwicklung



Entwicklung Angebotszahlen Freiburg



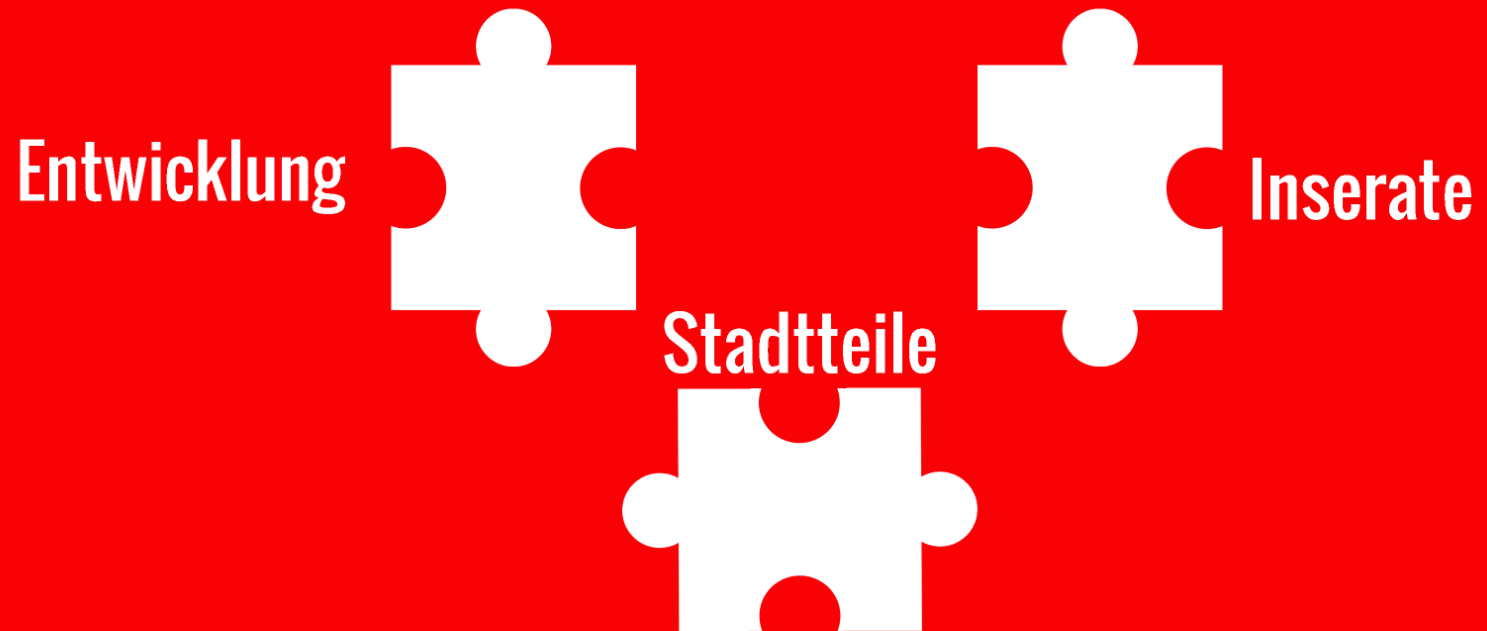
Veränderungen im Vergleich



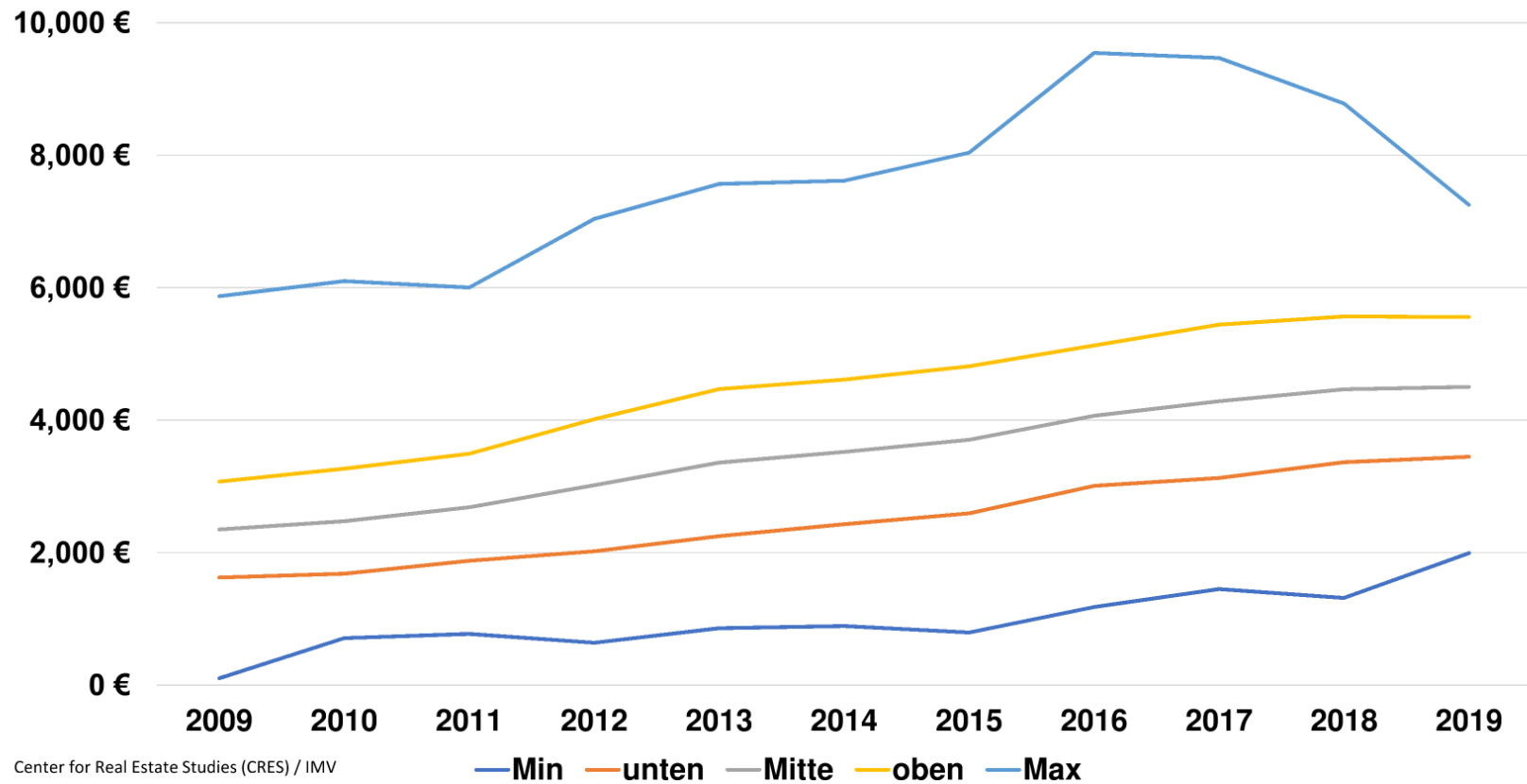
Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV

■ % Kauf-AT ■ % Kaufpreis

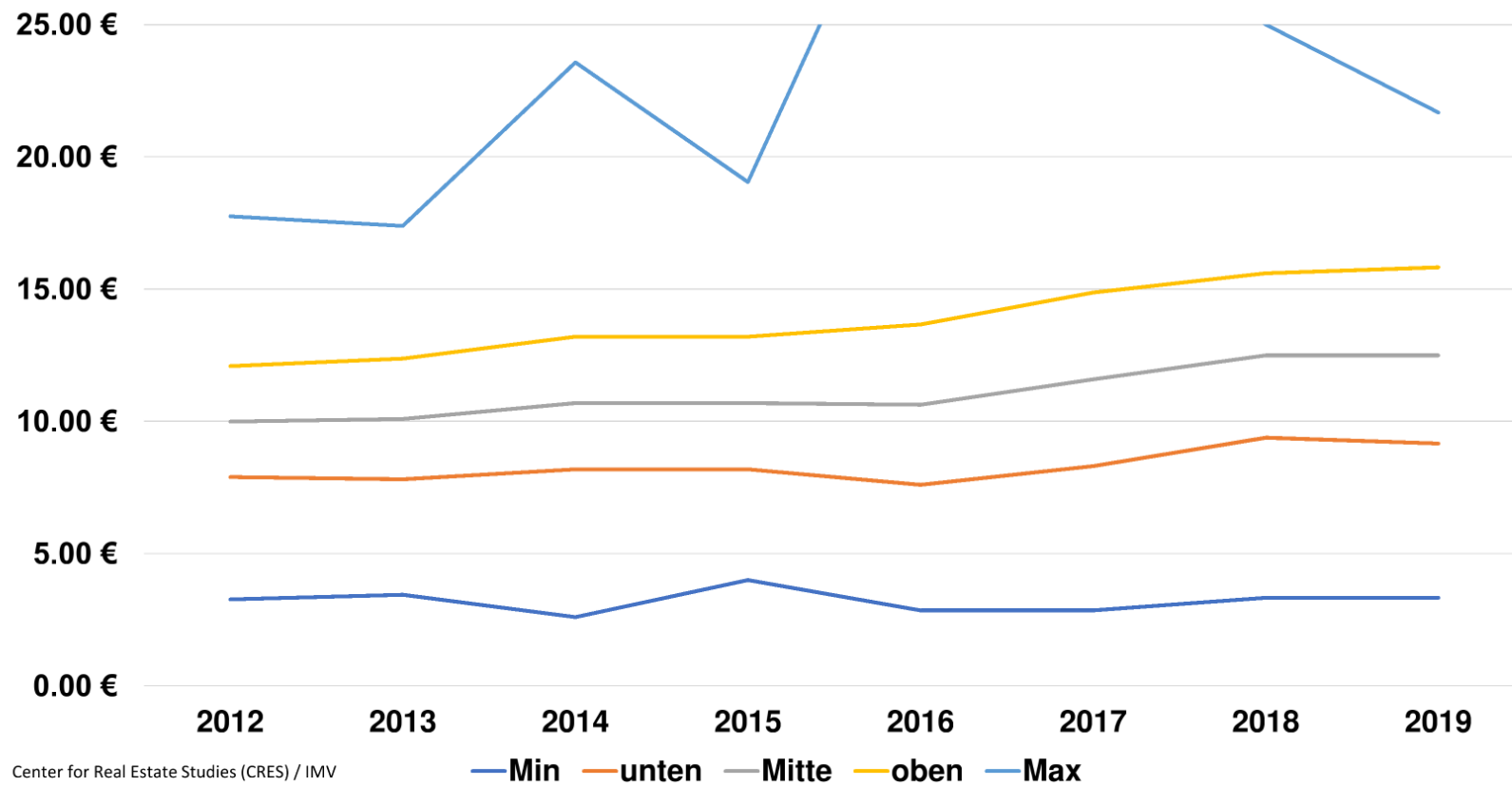
Teilmärkte



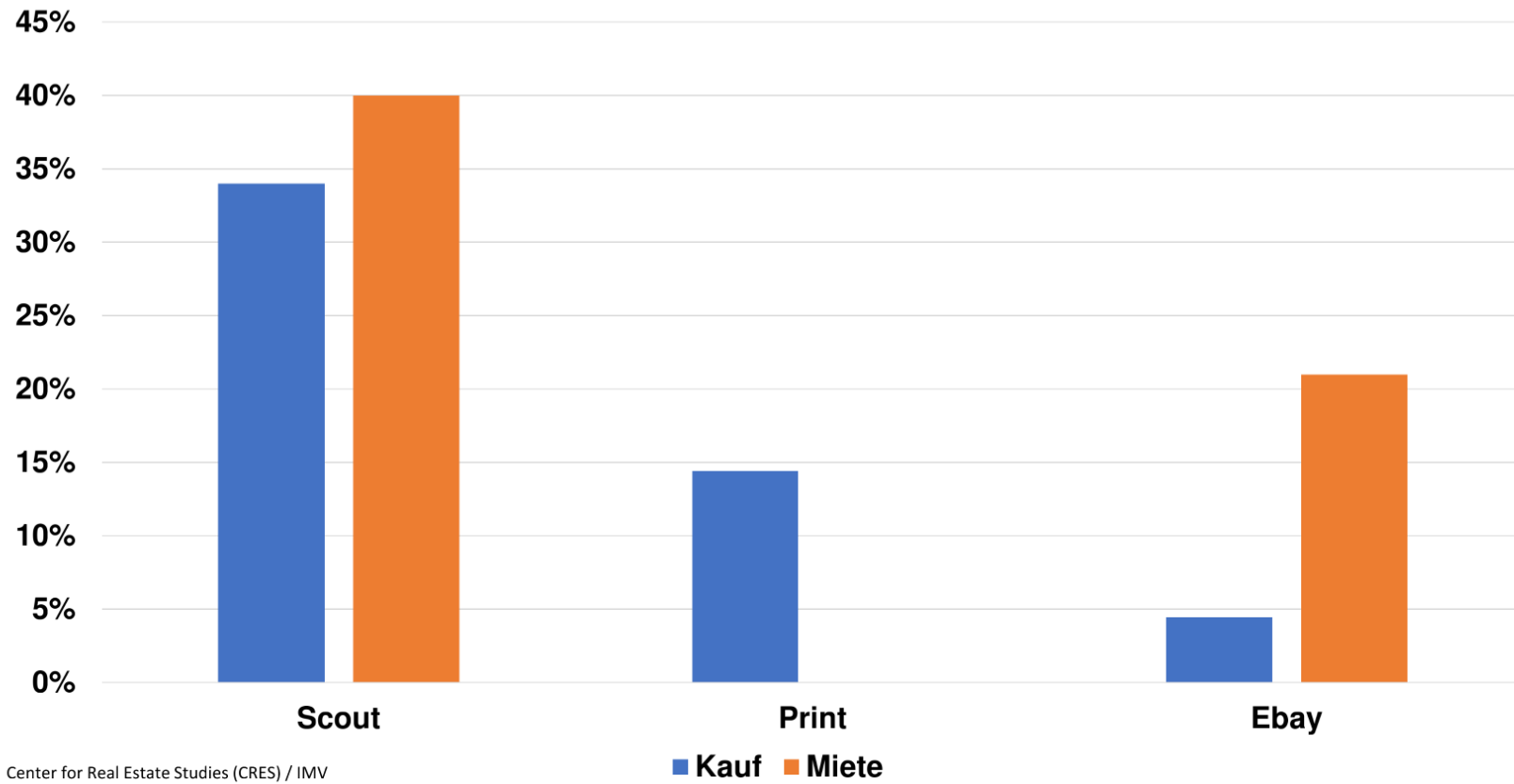
Kaufpreisentwicklung Freiburg Preissegmente



Mietpreisentwicklung Freiburg Preissegmente



Anteile Inseration nach Plattform



Mietspannen nach Stadtteilen

Stadtteil	unten	Mitte	oben	Anzahl	Stadtteil	unten	Mitte	oben	Anzahl
Altstadt	10,76 €	13,96 €	17,15 €	172	Munzingen	9,15 €	11,47 €	13,79 €	35
Benzhausen	10,15 €	10,18 €	10,22 €	2	Neuburg	10,83 €	13,71 €	16,59 €	69
Betzenhausen	10,54 €	13,30 €	16,07 €	107	Oberau	11,32 €	14,22 €	17,13 €	81
Brühl	10,81 €	13,60 €	16,40 €	50	Opfingen	7,89 €	11,02 €	14,14 €	40
Ebnet	10,10 €	12,07 €	14,03 €	35	Rieselfeld	10,91 €	13,35 €	15,78 €	126
Günterstal	10,61 €	12,43 €	14,24 €	34	Sankt Georgen	10,18 €	12,65 €	15,12 €	167
Haslach	9,56 €	12,64 €	15,72 €	188	Sankt Nikolaus	9,20 €	10,47 €	11,74 €	4
Herdern	11,36 €	14,13 €	16,90 €	239	Stühlinger	9,52 €	13,02 €	16,51 €	204
Hochdorf	8,28 €	10,47 €	12,67 €	71	Tiengen	7,83 €	10,34 €	12,84 €	46
Kappel	9,69 €	12,32 €	14,96 €	11	Vauban	11,47 €	13,79 €	16,11 €	9
Landwasser	8,13 €	10,31 €	12,49 €	69	Waldsee	10,18 €	12,74 €	15,30 €	37
Lehen	9,59 €	12,37 €	15,14 €	16	Waltershofen	8,19 €	9,85 €	11,52 €	21
Littenweiler	10,75 €	13,07 €	15,40 €	103	Weingarten	8,95 €	11,30 €	13,66 €	78
Mooswald	8,85 €	12,60 €	16,35 €	118	Wiehre	10,37 €	13,50 €	16,64 €	345
					Zähringen	10,98 €	13,84 €	16,69 €	291

Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV

Kaufpreisspannen nach Stadtteilen

Stadtteil	unten	Mitte	oben	Anzahl	Stadtteil	unten	Mitte	oben	Anzahl
Altstadt	4.129 €	5.081 €	6.033 €	42	Munzingen	2.912 €	3.624 €	4.336 €	34
Betzenhausen	3.437 €	4.065 €	4.693 €	90	Neuburg	4.254 €	5.189 €	6.124 €	54
Brühl	3.745 €	4.998 €	6.251 €	24	Oberau	3.686 €	4.851 €	6.016 €	37
Ebnet	3.621 €	4.543 €	5.466 €	16	Opfingen	3.525 €	4.219 €	4.914 €	59
Günterstal	3.483 €	4.580 €	5.677 €	22	Rieselfeld	4.012 €	4.664 €	5.315 €	81
Haslach	3.601 €	4.486 €	5.372 €	215	Sankt Georgen	3.712 €	4.485 €	5.259 €	86
Herdern	4.393 €	5.455 €	6.516 €	139	Sankt Nikolaus	3.721 €	4.216 €	4.710 €	8
Hochdorf	3.001 €	3.970 €	4.940 €	51	Stühlinger	3.570 €	4.521 €	5.472 €	103
Kappel	3.465 €	4.572 €	5.679 €	43	Tiengen	2.688 €	3.526 €	4.364 €	72
Landwasser	2.740 €	3.272 €	3.803 €	49	Waldsee	3.756 €	4.727 €	5.698 €	27
Lehen	3.606 €	4.345 €	5.085 €	14	Waltershofen	3.204 €	3.710 €	4.216 €	21
Littenweiler	3.306 €	4.303 €	5.300 €	58	Weingarten	3.373 €	4.006 €	4.639 €	95
Mooswald	3.050 €	4.191 €	5.331 €	35	Wiehre	3.803 €	4.827 €	5.850 €	163
					Zähringen	3.509 €	4.670 €	5.831 €	180

Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV

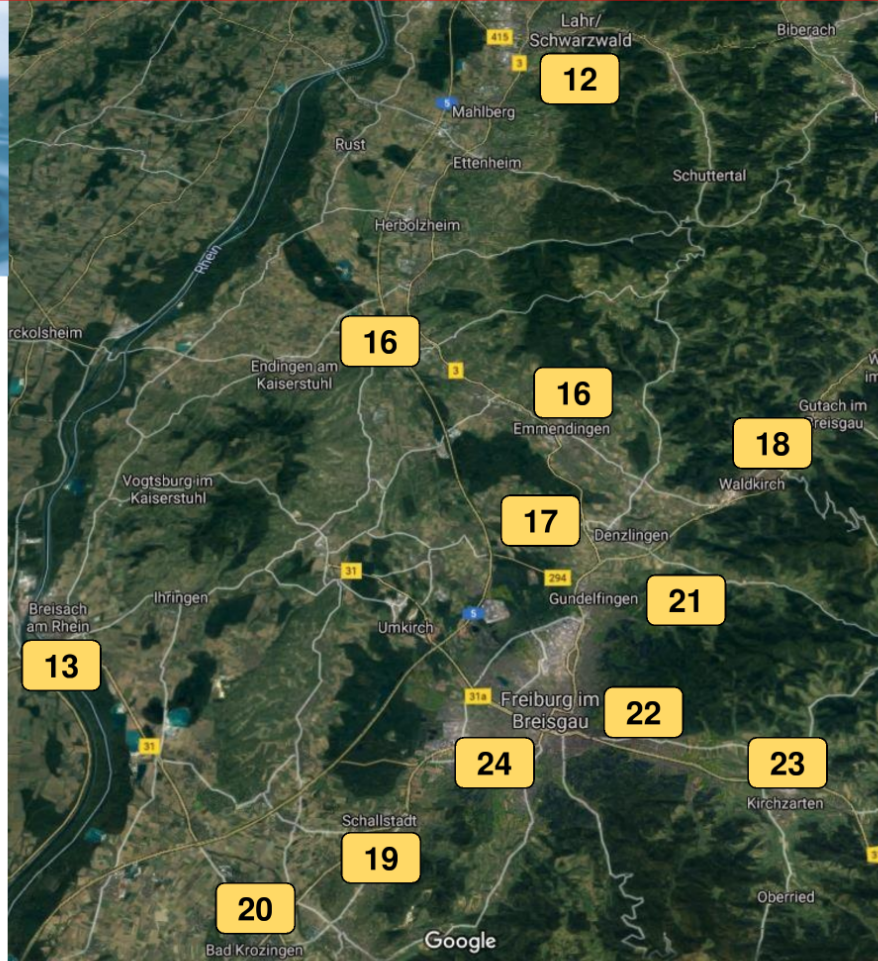
Regiomärkte



Regionale Kaufpreise

Ort	unten	Mitte	oben	Anzahl	günstiger	EK Rel
Achern	2.100 €	2.816 €	3.532 €	232	- 1.685 €	13,5
Bad Krozingen	3.048 €	4.078 €	5.109 €	454	- 422 €	19,6
Breisach am Rhein	2.242 €	2.848 €	3.454 €	123	- 1.653 €	13,7
Denzlingen	2.919 €	3.484 €	4.048 €	145	- 1.017 €	16,7
Emmendingen	2.551 €	3.345 €	4.139 €	280	- 1.155 €	16,1
Freiburg im Breisgau	3.447 €	4.501 €	5.555 €	2162	- €	21,6
Gundelfingen	3.630 €	4.459 €	5.287 €	125	- 42 €	21,4
Kirchzarten	3.790 €	4.778 €	5.767 €	97	278 €	22,9
Lahr/Schwarzwald	1.776 €	2.536 €	3.297 €	598	- 1.964 €	12,2
Lörrach	2.854 €	3.612 €	4.370 €	742	- 889 €	17,3
Merzhausen	4.245 €	4.886 €	5.526 €	47	385 €	23,5
Offenburg	2.184 €	2.964 €	3.745 €	765	- 1.536 €	14,2
Riegel	2.499 €	3.327 €	4.155 €	86	- 1.173 €	16,0
Schallstadt	3.346 €	4.009 €	4.673 €	103	- 491 €	19,2
Waldkirch	2.805 €	3.772 €	4.738 €	171	- 729 €	18,1
Weil am Rhein	2.881 €	3.478 €	4.074 €	428	- 1.023 €	16,7

Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV



Regionale Mieten

Ort	unten	Mitte	oben	Anzahl
Achern	6,77 €	7,97 €	9,16 €	223
Bad Krozingen	8,67 €	10,69 €	12,70 €	418
Breisach am Rhein	7,60 €	9,24 €	10,87 €	200
Denzlingen	9,11 €	10,46 €	11,82 €	112
Emmendingen	8,25 €	10,15 €	12,06 €	281
Freiburg im Breisgau	9,16 €	12,49 €	15,82 €	3956
Gundelfingen	9,09 €	11,09 €	13,08 €	163
Kirchzarten	9,06 €	11,01 €	12,96 €	107
Lahr/Schwarzwald	6,90 €	8,68 €	10,46 €	740
Lörrach	9,35 €	11,45 €	13,56 €	1274
Merzhausen	10,59 €	12,50 €	14,42 €	79
Offenburg	7,53 €	9,20 €	10,86 €	873
Riegel	7,94 €	9,69 €	11,43 €	42
Schallstadt	9,29 €	11,26 €	13,23 €	78
Waldkirch	8,36 €	10,03 €	11,70 €	168
Weil am Rhein	9,27 €	11,44 €	13,60 €	559

Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV

Erbbau

Kaufszszenarien					
Niveau	Min	unten	Mitte	oben	Max
Preis pro qm	1.993 €	3.447 €	4.501 €	5.555 €	7.248 €
Kauf 125 qm	249.125 €	430.875 €	562.625 €	694.375 €	906.000 €
Bei 1,14% Zins					
(Bundesbank Dez 2019)	2.840 €	4.912 €	6.414 €	7.916 €	10.328 €
2% Tilgung	4.983 €	8.618 €	11.253 €	13.888 €	18.120 €
Gesamtrate Vollfinanzierung	7.823 €	13.529 €	17.666 €	21.803 €	28.448 €
monatlich	652 €	1.127 €	1.472 €	1.817 €	2.371 €
bei 20% Eigenkapital	522 €	902 €	1.178 €	1.454 €	1.897 €
Erbbauszenarien					
		unten	Mitte	oben	
Baukosten pro qm		2.500 €	3.000 €	3.500 €	
Baukosten bei 125 qm		312.500 €	375.000 €	437.500 €	
20% EK, Zins & 2% Tilgung		654 €	785 €	916 €	
Erbbauzins		672 €	672 €	672 €	
monatlich		1.326 €	1.457 €	1.588 €	
Differenz		424 €	279 €	134 €	
Differenz mit 1 Kind (0,5% Rabatt)		340 €	195 €	50 €	
Differenz mit 2 Kindern (1% Rabatt)		256 €	111 €	34 €	

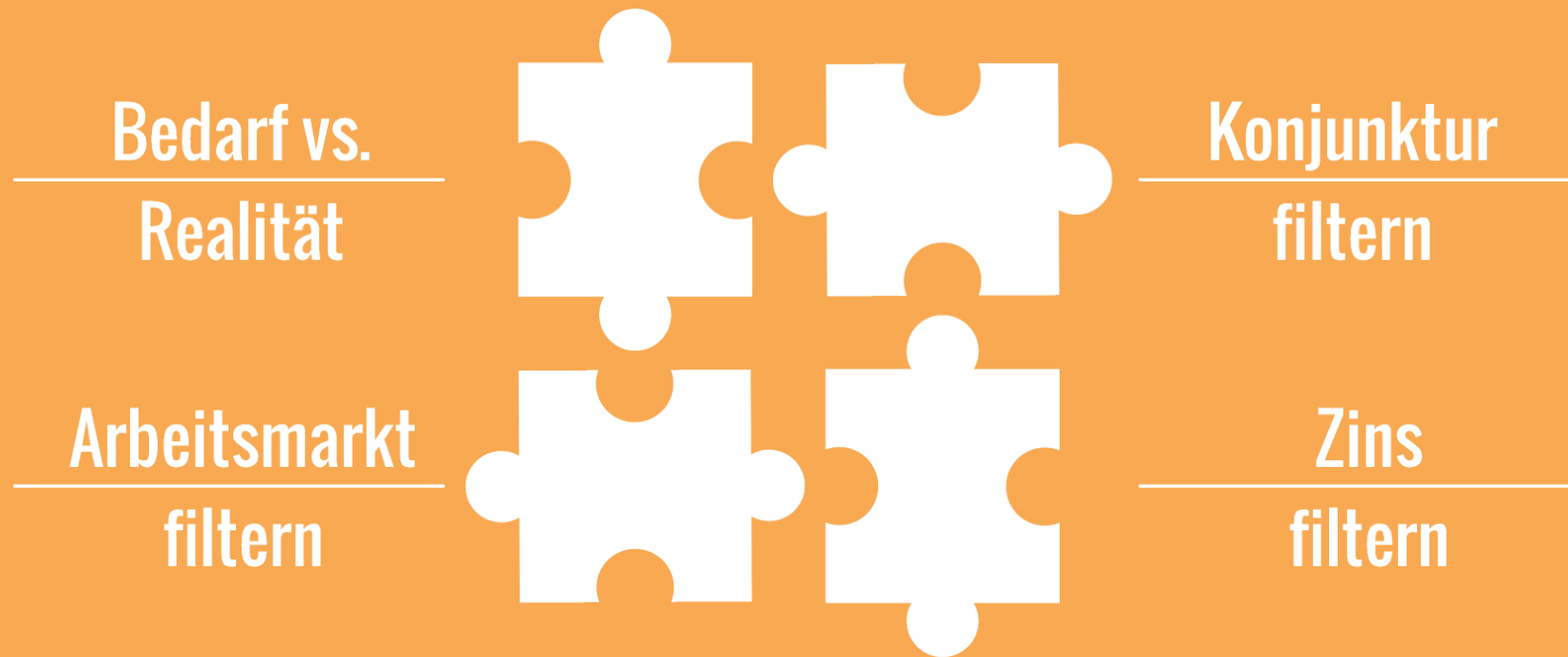
Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV / Bundesbank 2019 / Badische Zeitung

Filter /
Vergangenheit

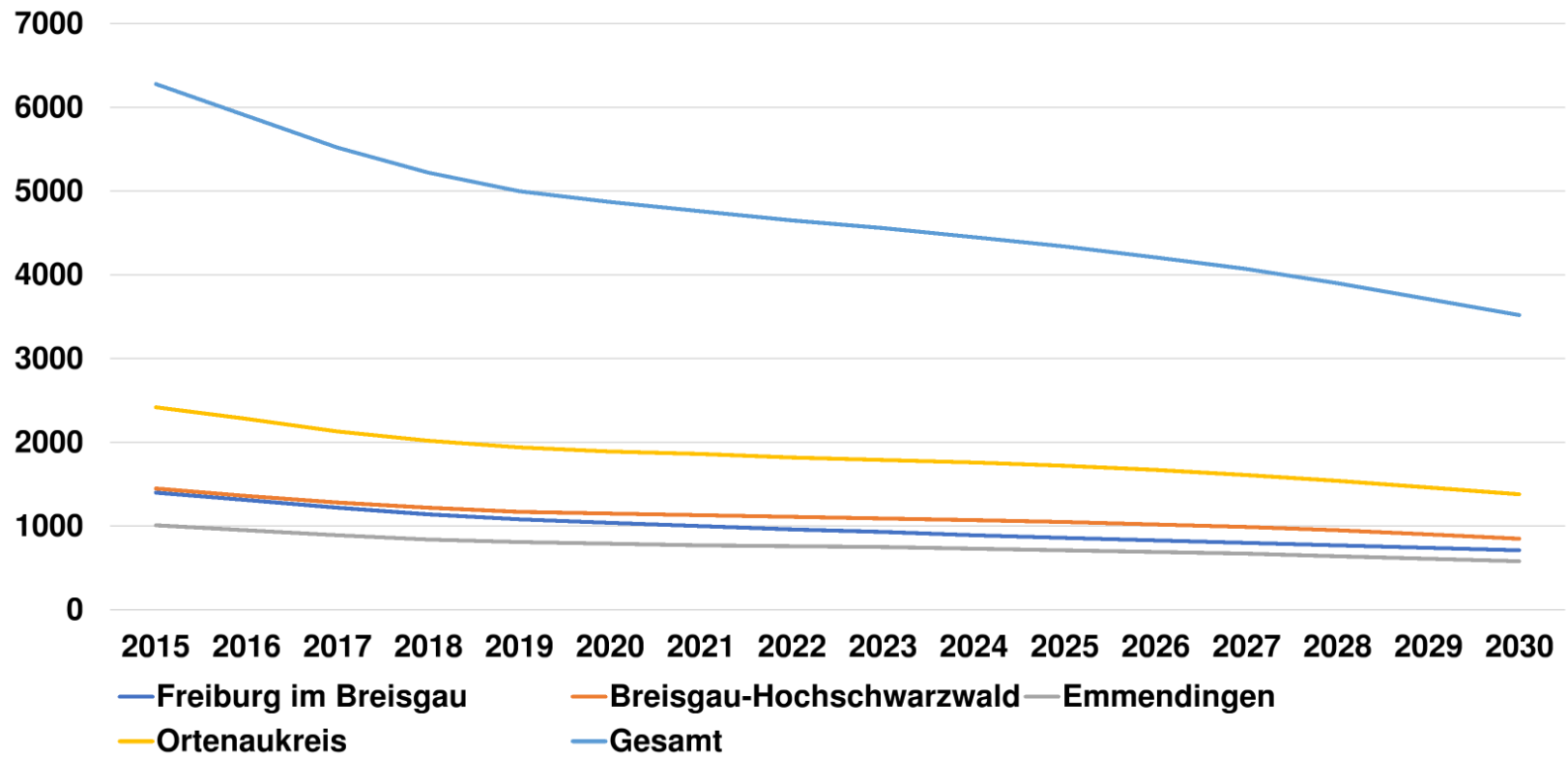


Perspektive

Vergangenheit filtern



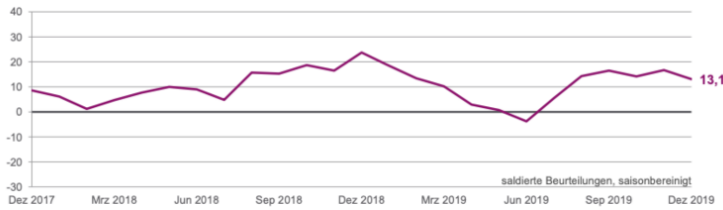
Neubaubedarf in Wohnungseinheiten



Center for Real Estate Studies (CRES) / BBSR

Baufträge: Entwicklung Bestand 12/2017 – 12/2019

- Der Bestand an Bauaufträgen entwickelt sich bei saisonbereinigter Betrachtung weiterhin positiv.

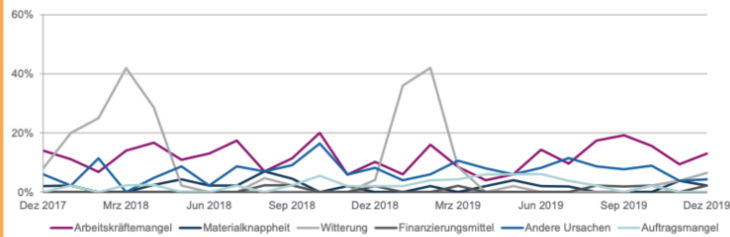


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?



Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2017 – 12/2019

- Der Arbeitskräftemangel bleibt auch im vierten Quartal 2019 der Hauptauslöser für Baubehinderungen.

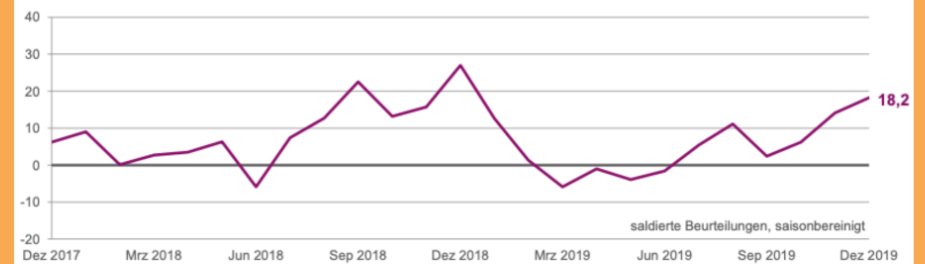


- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?

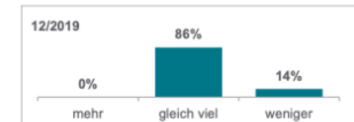


Bautätigkeit: Planung 12/2017 – 12/2019

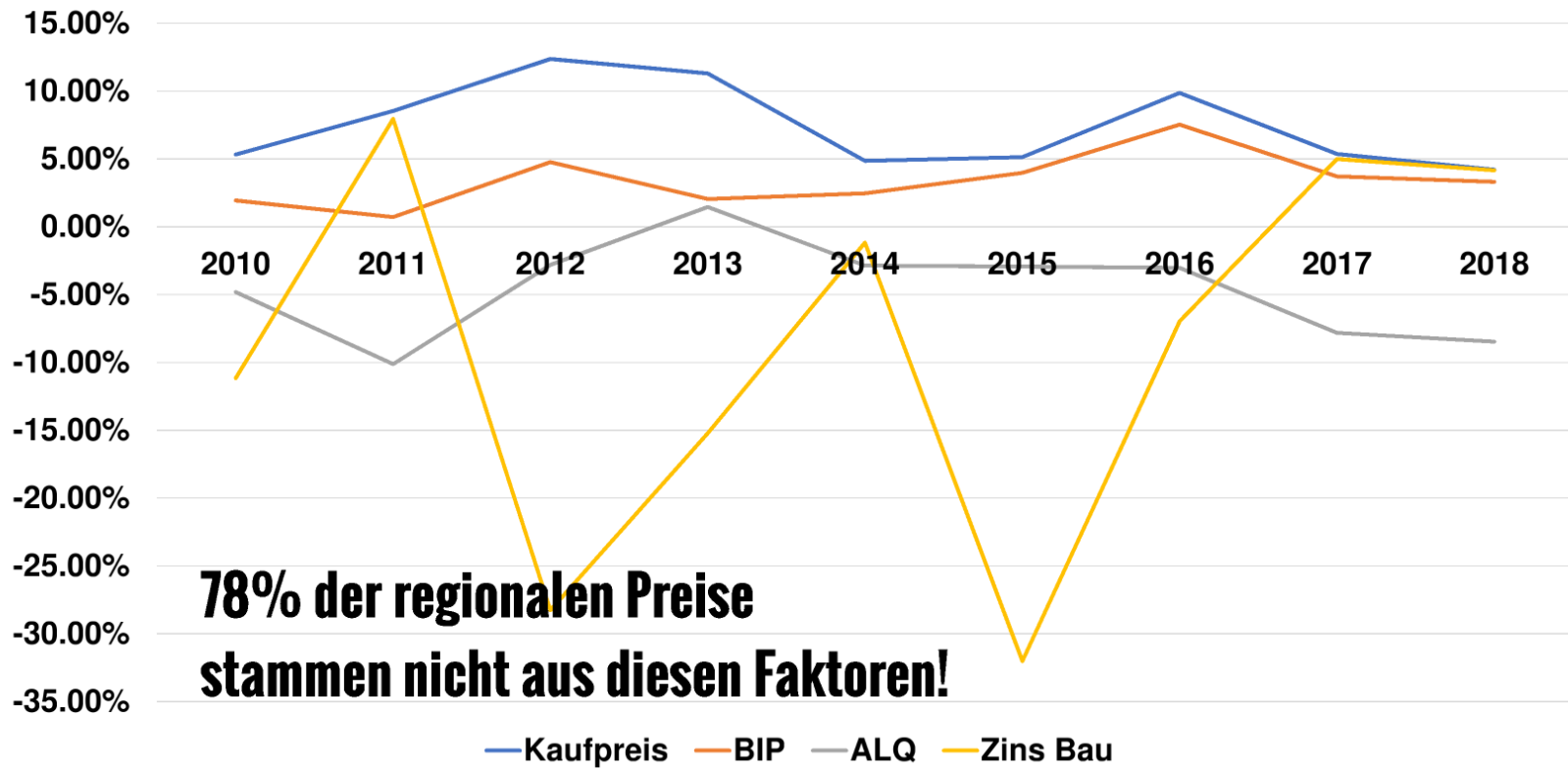
- Die Wohnungsbaubranche rechnet bei einer saisonbereinigten Betrachtung mit einer weiteren Zunahme von Bauaufträgen.



- Werden Sie im Laufe der nächsten drei Monate mehr, etwa gleich viel oder weniger bauen als in den zurückliegenden drei Monaten?



Vorsicht Veränderungsraten

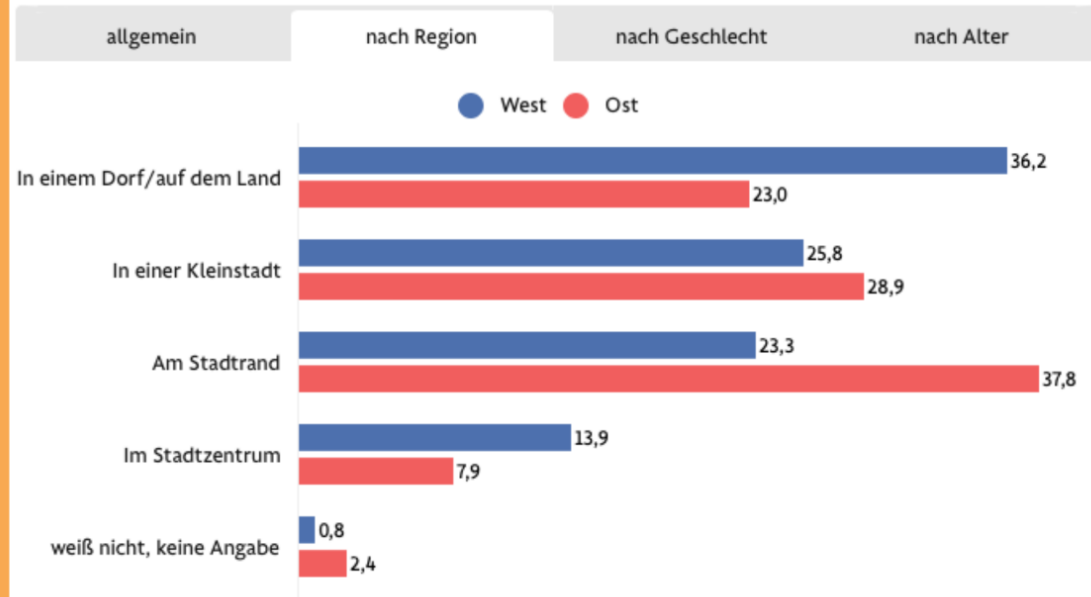


Center for Real Estate Studies (CRES) / Bundesbank / Statistische Bundesamt

Sehnsuchtsort Dorf?

Wo würden Sie am liebsten wohnen?

in Prozent, Basis 100%



Grafik: Engel / Quelle: Kantar GmbH im Auftrag von BHW Wohnen 2025, telefonische Mehrthemenbefragung vom 02.01. bis 14.01.2020



Filter /
Vergangenheit

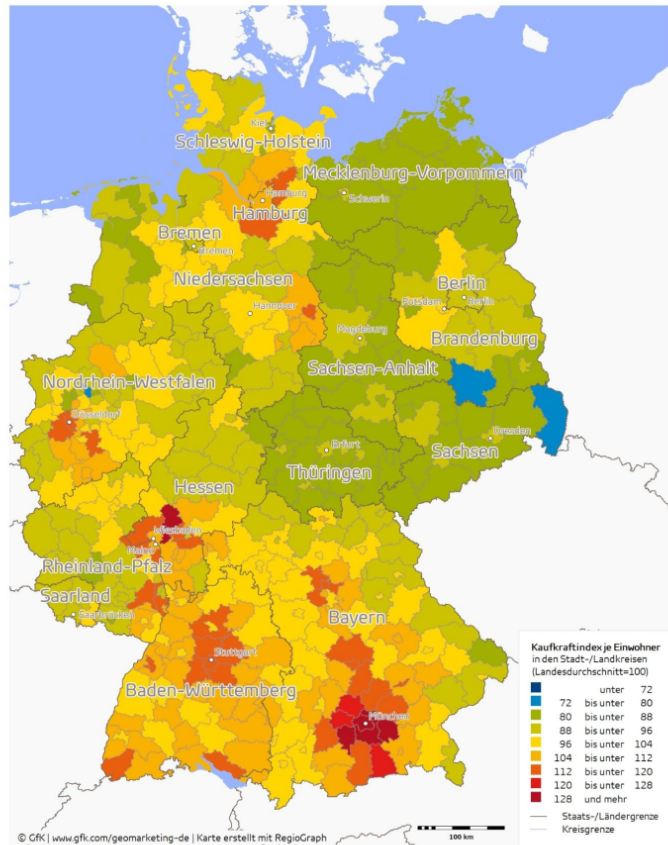
Markt

Perspektive

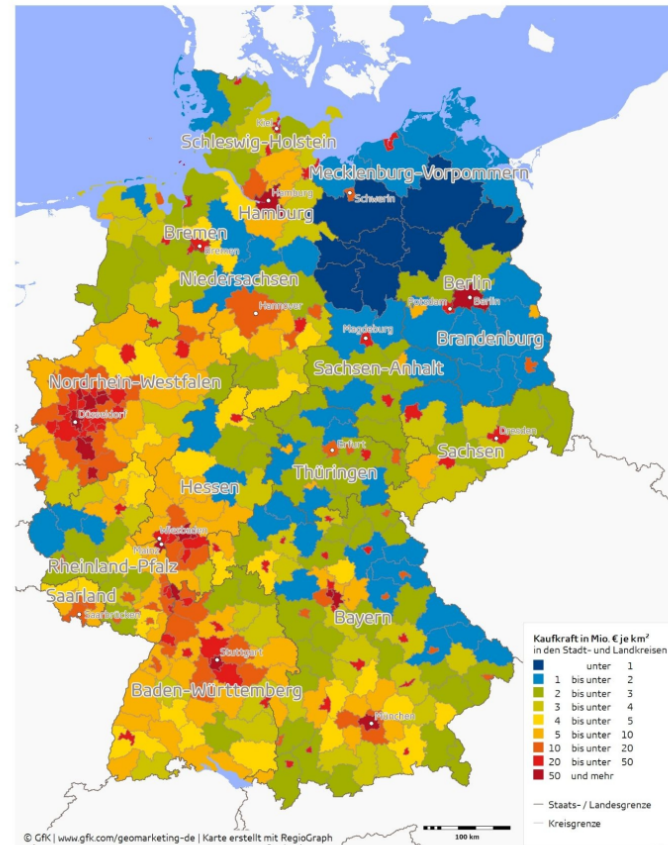
Perspektiven



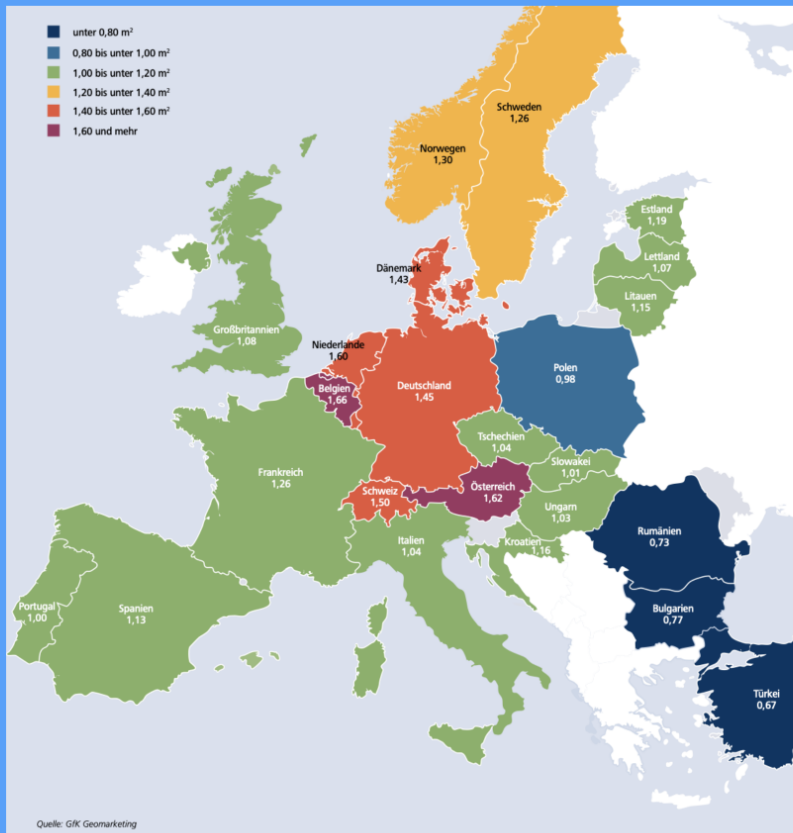
GfK Kaufkraft Deutschland 2019



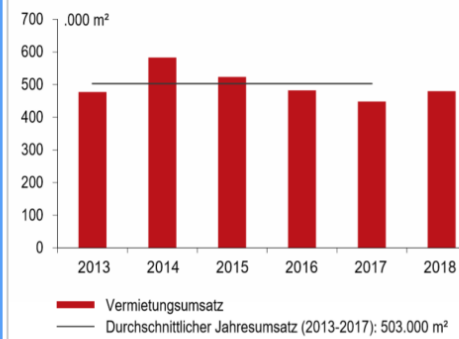
GfK Kaufkraftdichte Deutschland 2019



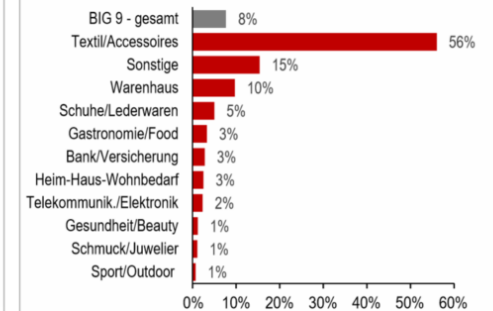
Sehnsuchtsort Gewerbeimmobilie?



Vermietungsumsatz Deutschland in Innenstadtlagen



Verfügbarkeit nach Branchen BIG 9



Basis: 149.600 m² verfügbare Fläche, BIG 9



Ich

- Wertschätzung als Muss
- (Korrekte) Personalisierung
- Maßgeschneiderte Angebote
- Kontaktaufnahme nur mit Erlaubnis (Permission)

Alles

- Große Auswahl
- Hohe Qualität
- Niedrige Preise
- Guter Service



Überall

- Unabhängigkeit von Zeit
- Unabhängigkeit von Raum
- Unabhängigkeit von Technologien/Kanälen/Geräten

Sofort

- Unmittelbare Kontaktaufnahme
- Schnelle Transaktionen
- Kurze Reaktionszeiten



Quelle: Kreuzer/ Land (2016), S. 76.



75% aller Internetwerbeeinnahmen



Mehr als 50% im deutschen Online-Handel

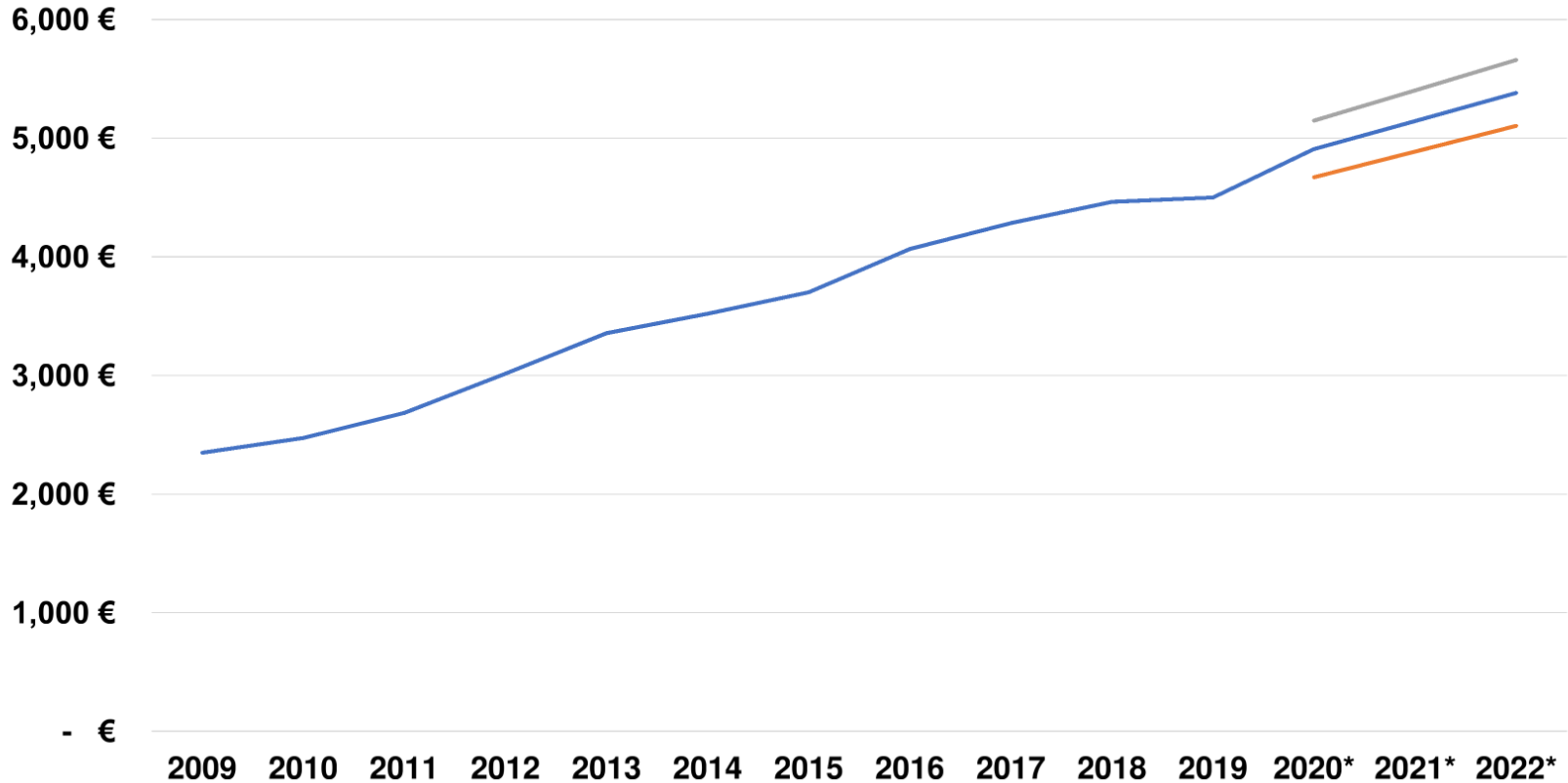


Vorsicht mit der Sharing-Economy und der Demographie

- 1 Mio. E-Autos gleichzeitig laden
= alle Kraftwerke (einschl. Braunkohle) unter Volllast mal 6
- Generation ich-alles-sofort-überall wartet im Sharing-Konzept gerne auf ein Auto???
- Das gesamt Lithium-Vorkommen der Erde reicht für 7 Jahre Autoproduktion
- Seniorenwohnen? Freiburg ist BWs zweitjüngste Großstadt



Preistrend



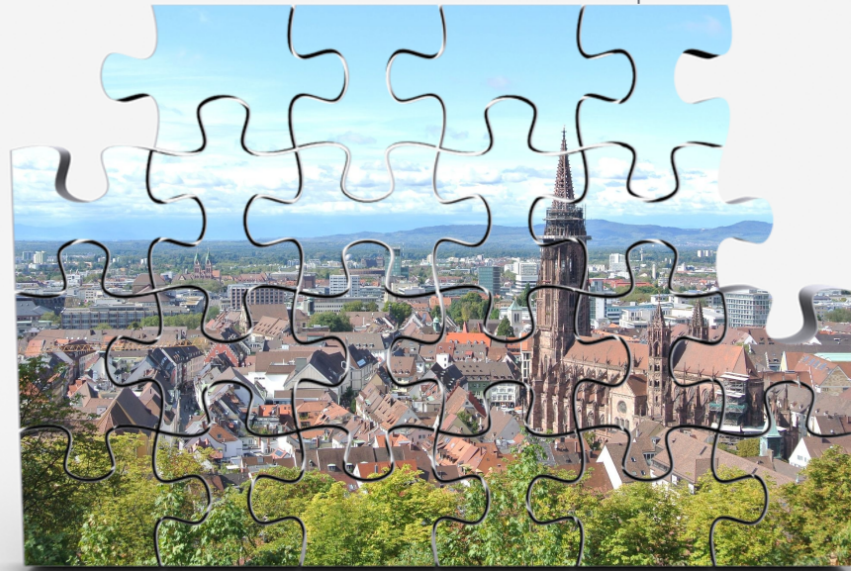
Center for Real Estate Studies (CRES) / IMV

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen

Auf dem deutschen Immobilienmarkt ist **eine Trendwende bei der Preisentwicklung weiterhin kaum absehbar. Allerdings gibt es erste Anzeichen für einen moderateren Anstieg** als in den letzten Jahren. Wo eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf ein knappes Angebot stößt, dürften Mieten und Preise im Jahr 2020 dennoch weiter steigen, zumal die Finanzierungsmöglichkeiten günstig bleiben sollten und alternative Anlageformen gegenüber Immobilien unattraktiv erscheinen.

In hochpreisigen Städten und Regionen verlagern sich Nachfrage und Preisdruck nach und nach ins Umland und in den ländlichen Raum. Vereinzelt kam es zu Überbewertungen und weitere Preisanstiege erhöhen das Potenzial für Korrekturen. Die Preise für das knappe Bauland und für Bauleistungen steigen nach wie vor stark. Maßnahmen der Politik haben oft kontraproduktive Wirkung. Förderungen, wie das Baukindergeld oder Möglichkeiten zur Sonderabschreibung, erhöhen den Druck auf die Preise weiter. Zusätzlich bremsen Mietpreisbremse und Mietendeckel nötige Investitionen.

Filter /
Vergangenheit



Perspektive