



# Immobilienwetter Freiburg

2. Quartal 2016

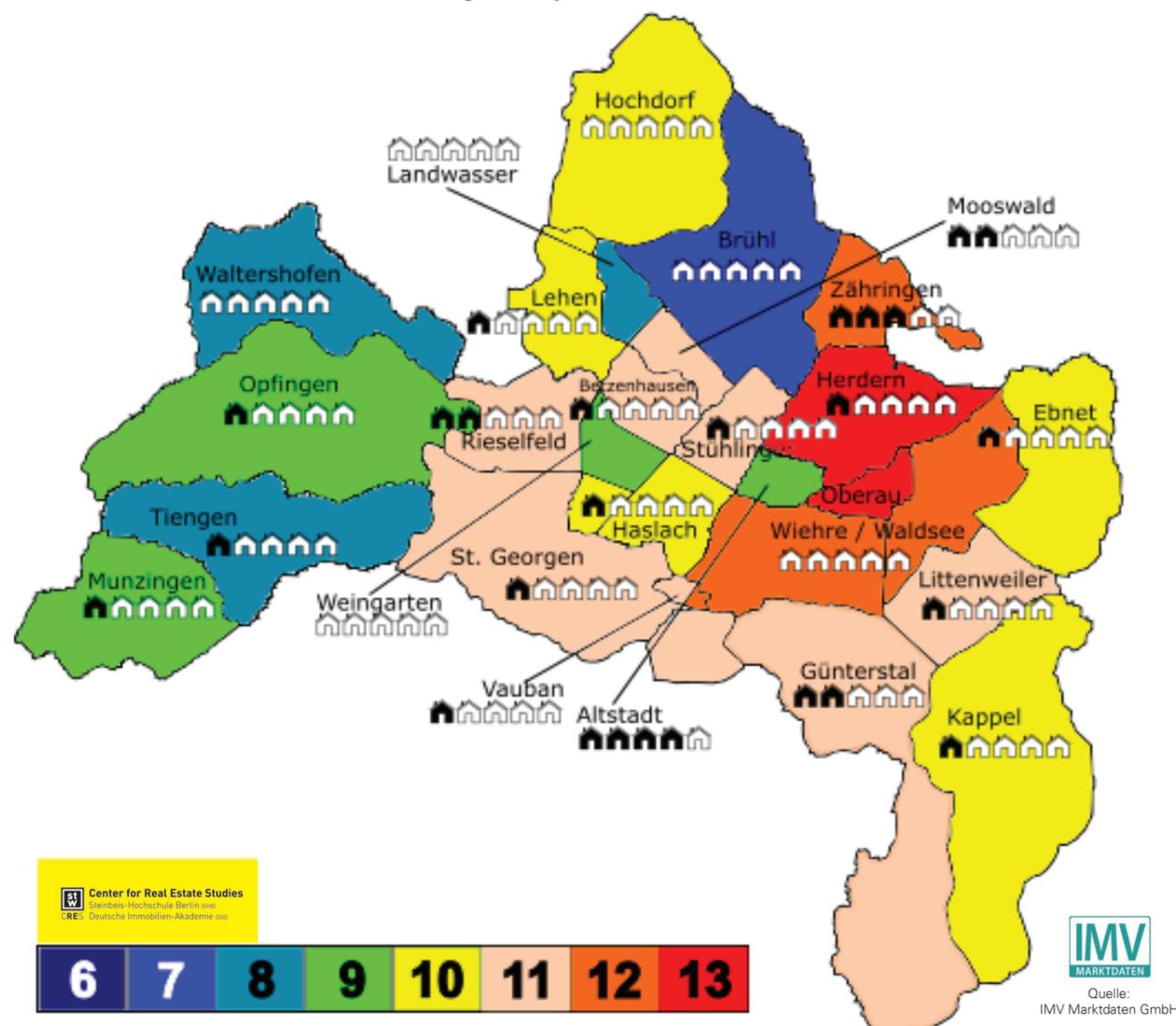


## Freiburger Mietwetter geht mit Erweiterung in die zweite Runde

Im Quartalsturnus stellt das Center for Real Estate Studies (CRES) in Zusammenarbeit mit der IMV Marktdaten GmbH die Mietentwicklung in Freiburg dar. Neben aktuellen Trends in der Mietentwicklung werden erstmalig auch Mietwellen dargestellt, die aufzeigen, wie viel Fahrtzeit im öffentlichen Nahverkehr zu geringeren Mieten führt.

Die aktuellen Mieten liegen mit 10,82 € pro Quadratmeter knapp unter dem Wert des ersten Quartals 2016 (-0,07 €/m<sup>2</sup>). Dabei zeigt sich je-

doch eine ungleiche Verteilung. Denn in 11 der 25 Ortsteile sinken die Werte. Während in Brühl, Günterstal und im Vauban Werte deutlich unter den Vorquartalszahlen bestimmt wurden, legten Mieten im Stühlinger um 0,31 €/m<sup>2</sup> zu. Die Freiburger Spitzenmiete wurde mit 12,84 €/m<sup>2</sup> in der Oberau ermittelt. Die günstigsten Mieten im Stadtgebiet finden sich in Brühl. Trotz der aus Mietersicht erfreulichen Entwicklung der Preise hat sich das Angebot nicht ausgeweitet. Es zeigt eher anhaltende oder zunehmende Knappheit.



## » Factbox

„Häuschen-Skala“: Das aktuelle Angebot im Markt wird relativ zum Bestand an Wohnraum beurteilt. Wohnen beispielsweise in einem Stadtteil 18.000 Personen, so entspricht dies anhand des Bundesdurchschnitts 10.000 Haushalten. Ferner muss berücksichtigt werden, dass der Gesamtmarkt auch preislich gebundenen Wohnraum enthält, der ein gutes Viertel des Wohnungsbestandes ausmacht. Ebenso findet eine überschlagsartige Berücksichtigung von Mietverhältnissen (ca. 1/3) statt, die nicht über Print- oder Online-Medien am Markt vermietet werden. Fünf Häuschen würden dann gefüllt, wenn unter Berücksichtigung der genannten Faktoren jedem Mieter alle 10 Jahre (jedes vierzigste Quartal) ausreichend Angebot zum Wohnungswechsel zur Verfügung stünde. Entsprechend stehen 4 gefüllte Häuschen für 80% Abdeckung, 3 Häuschen für 60% usw.

Die Farb-Skala ist an der rechten Seite der Abbildung dargestellt und basiert auf Spannen in Euro, die aufgrund der aktuellen Daten gemessen wurden. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurde der Datensatz (ortsteilgenau) auf 1% winsorisiert, um eine mögliche Verzerrung durch Ausreißer zu vermeiden.

Die Frage, ob Mieten auch im Vergleich zu anderen Städten hoch sind, lässt sich möglicherweise vor dem Hintergrund der Verkehrsinfrastruktur besser beantworten. Aus Großstädten und Metropolen ist bekannt, dass teils lange Wege zur Arbeit in Kauf genommen werden, um hohen Mieten auszuweichen. Auf den Achsen der vom Hauptbahnhof ausgehenden Nahverkehrsverbindungen wurden daher örtliche Durchschnittsmieten den jeweiligen Fahrtzeiten gegenüber gestellt. Für jede Himmelsrichtung wurden so genannte Mietwellen entwickelt.

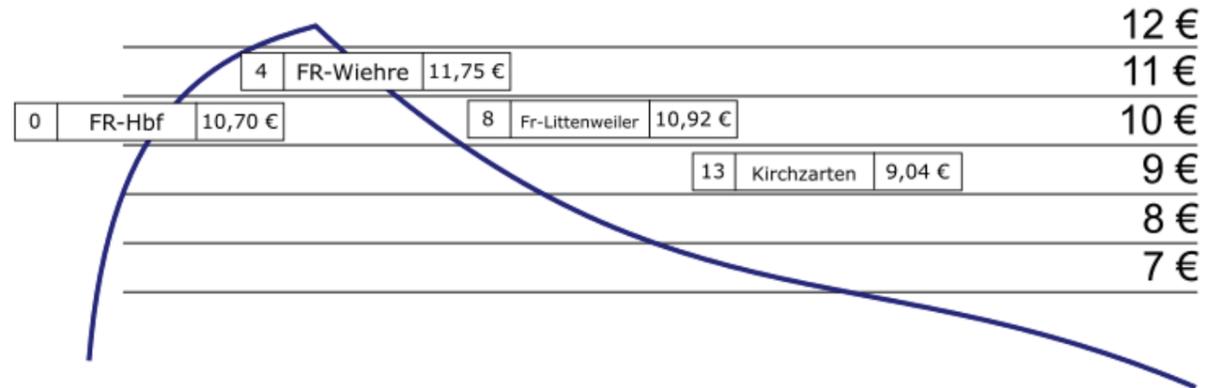
Nach dem Durchqueren innerstädtischer Hochpreiszonen nehmen die Mietpreise deutlich unter 10 €/m<sup>2</sup> ab. Hierbei sticht die Westwelle mit mehreren günstigen Möglichkeiten hervor. Möchte man im Stadtgebiet verbleiben, so zeigen sich mit 5 Minuten Fahrtzeit zum Haupt-

bahnhof vergleichsweise günstige 8,19 €/m<sup>2</sup> in Freiburg-West. Auch die March zeigt Werte um 9,00 €/m<sup>2</sup>, während die günstigsten Mieten der aktuellen Runde mit 7,89 €/m<sup>2</sup> in Ihringen nach 22 Minuten Fahrtzeit erreicht werden können. Geringere Unterschiede zeigen sich im Norden und Osten. Unter 10 Minuten lassen sich Littenweiler und Gundelfingen erreichen. Hier entsprechen die Mieten 10,92 €/m<sup>2</sup> bzw. 9,58 €/m<sup>2</sup>. Die beste Zeit-Mieten-Relation erreicht im Süden Schallstadt mit 8,93 €/m<sup>2</sup> nach 9 Minuten.

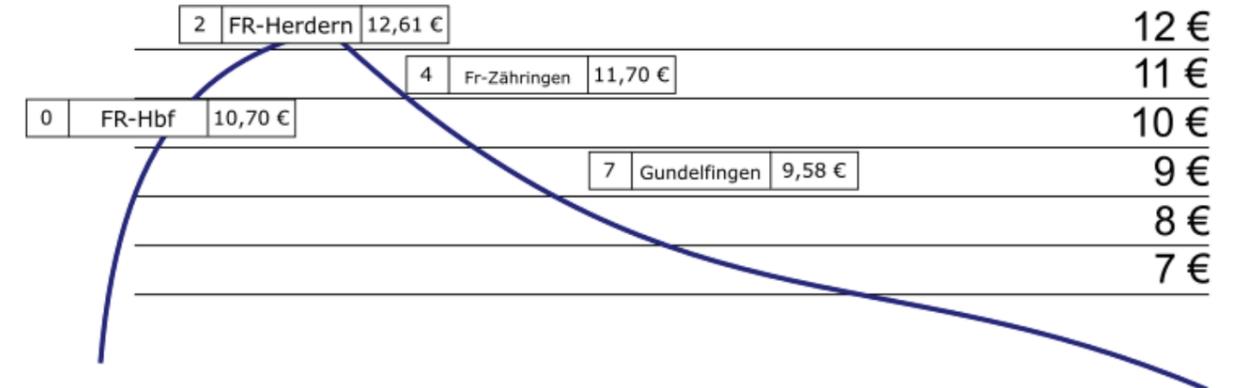
Neben einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur zeigt sich hier, dass sich bei Fahrtzeiten von unter 30 Minuten, die in vielen Großstädten Deutschlands nicht als überdurchschnittlich gelten können, durchaus Mietniveaus unter 9,00 €/m<sup>2</sup> teilweise sogar 8,00 €/m<sup>2</sup> angeboten werden.

# Übersicht der "Mietwellen"

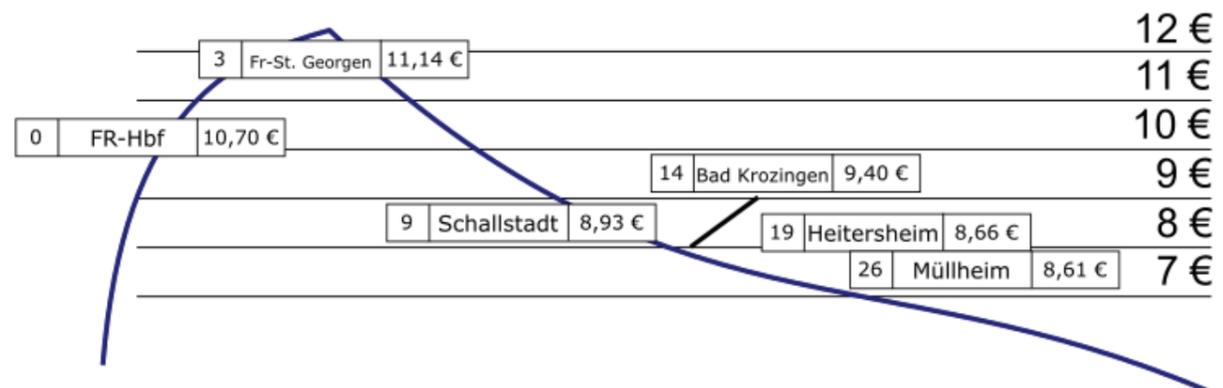
## Osten:



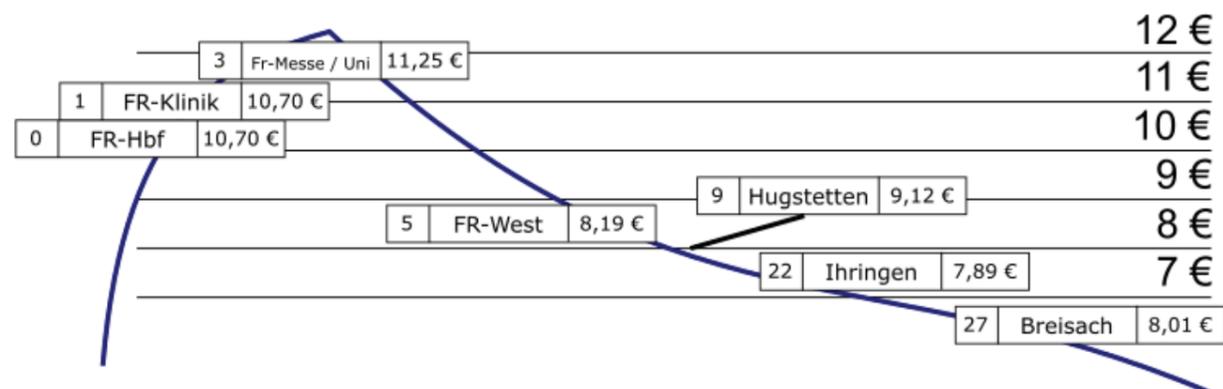
## Norden:



## Süden:



## Westen:



Neben Preis und Angebot muss jedoch noch berücksichtigt werden, dass die dargestellten Entwicklungen auch mit qualitativen Unterschieden und abweichenden Wohnungsgrößen zusammenhängen. Während die Durchschnittswohnung im Stadtbereich knapp unter 70 m<sup>2</sup> einnimmt, finden sich mit zunehmender Entfernung größere Quadratmeterzahlen. Für Breisach mit 27 min Fahrtzeit werden beispielsweise 102 m<sup>2</sup> ermittelt. Auf halber zeitlicher Strecke in Bad Krozingen (14 min) sind dies 93 m<sup>2</sup>. Dies wirft die Frage auf, ob durch einen Umzug aus der Stadt heraus eher das-

selbe finanzielle Budget verwendet wird, um dort eine bezahlbare Wohnung zu finden oder der Wunsch nach deutlich größerer Fläche im Vordergrund steht. Werden Gesamtmieten (kalt) statt quadratmeterbezogene Mieten verwendet, zeigt deutlich der letztere Effekt. Denn auch im preislich attraktiven Schallstadt zahlt der Durchschnittsmieter bereits leicht mehr als für eine vergleichbare Wohnung in Freiburg, weil er eine größere Fläche bewohnt. Höhere PKW-Fahrtkosten, die hier noch gar nicht berücksichtigt sind, würden diesen Effekt eher verstärken.



# Real Estate

**Herausgeber:**

**CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg**  
**Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Prof. Dr. Marco Wölfle**  
Steinbeis-Transfer-Institut  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
E-Mail: [info@steinbeis-cres.de](mailto:info@steinbeis-cres.de)  
[www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)