



Wohnimmobilien- Marktbericht Freiburg Stadt und Umland



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Juni 2023

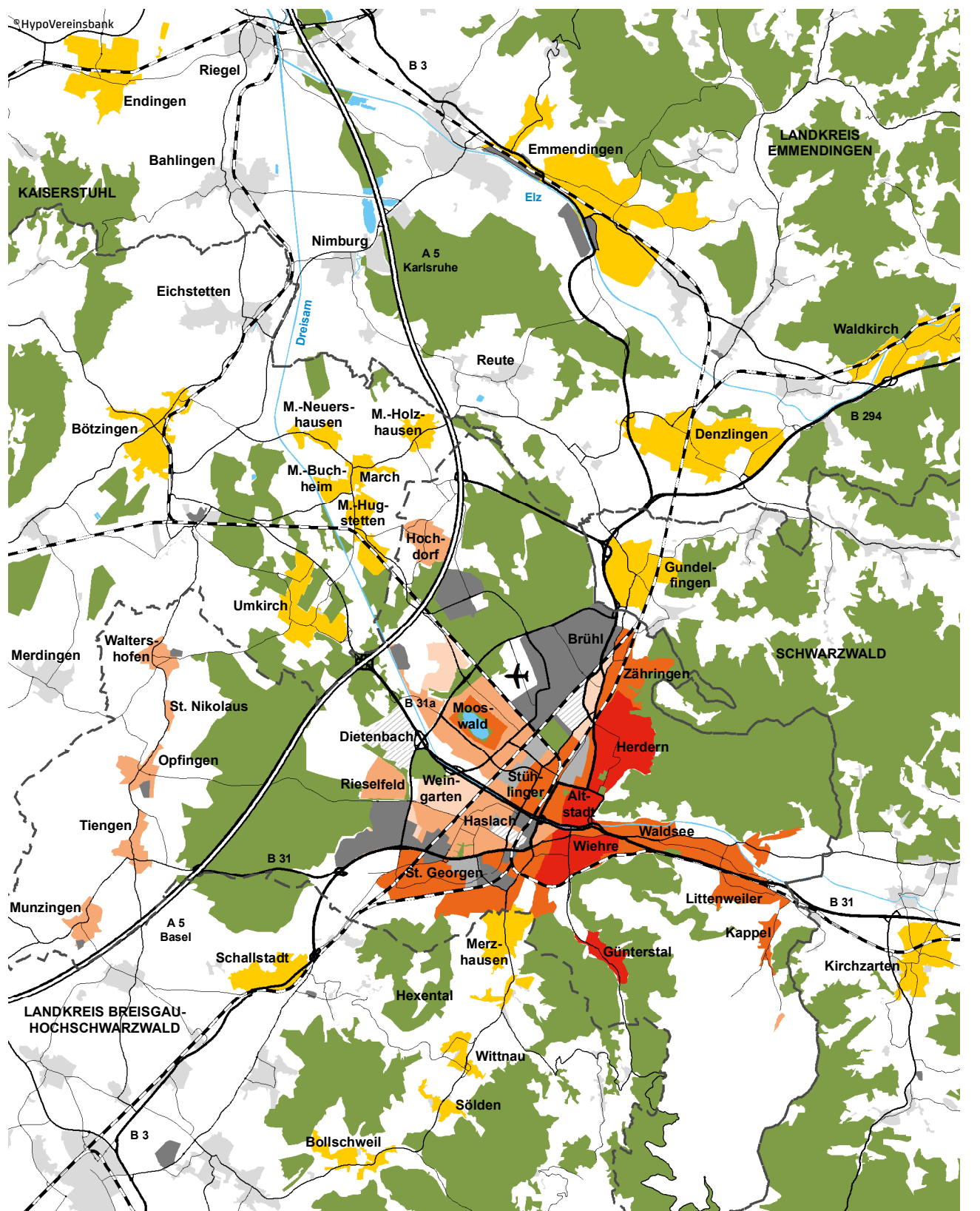


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Freiburg Stadt und Umland: Mieten und Preise auf einen Blick



- | | | | | | |
|------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| ● sehr gute Lage | ● mittlere Lage | ● Sonderfläche | ● Städte und Orte mit Preisangaben | ● Grünfläche | — Hauptverkehrsstraße |
| ● gute Lage | ● einfache Lage | ● Gewerbe/Industrie | ● sonstige Städte und Orte | — Gewässer | — Eisenbahnlinie |
| | | /// Entwicklungsgebiet | | --- Stadtgrenze | == Autobahn |

Lage Freiburg Stadt	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/ m² Wfl. zzgl. NK Trend	16,50–20,00 ↗	15,00–17,50 ↗	12,00–15,50 ↗	11,00–12,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/ m² Wfl. Trend	8.000–11.000 ↗	7.000–8.200 ↗	6.000–7.300 ↗	5.000–6.200 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/ m² Wfl. Trend	6.200–8.200 ↗	4.600–6.400 ↗	3.800–4.800 ↗	3.000–4.000 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €) Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €) Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €) Bauland ⁶ (in €/ m²)	1.200–1.750* 970–1.200 geringes Angebot 1.200–1.700	980–1.250 810–980 750–900 950–1.300	860–1.000 720–830 630–780 780–960	720–870 650–740 geringes Angebot 600–800

Stadt / Gemeinde	Denzlingen / Emmendingen / Waldkirch	Bötzingen / Endingen	March / Umkirch / Schallstadt
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/ m² Wfl. zzgl. NK Trend	10,00–14,50 ↗	10,00–12,50 ↗	10,00–14,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/ m² Wfl. Trend	4.800–6.500 ↗	4.500–5.500 ↗	5.000–7.000 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/ m² Wfl. Trend	3.100–5.000 ↗	2.800–4.100 ↗	3.000–5.200 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €) Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €) Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €) Bauland ⁶ (in €/ m²)	620–850 510–700 470–640 450–750	600–760 500–630 geringes Angebot 400–620	630–880 520–730 480–660 450–750

Stadt / Gemeinde	Gundelfingen	Kirchzarten	Merzhausen / Hexental
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/ m² Wfl. zzgl. NK Trend	11,50–15,50 ↗	11,50–15,50 ↗	12,00–16,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/ m² Wfl. Trend	5.400–8.200 ↗	5.400–8.000 ↗	5.600–8.400 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/ m² Wfl. Trend	3.600–6.000 ↗	3.600–5.800 ↗	4.000–6.200 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €) Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €) Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €) Bauland ⁶ (in €/ m²)	720–950 650–820 geringes Angebot 600–820	700–930 630–800 geringes Angebot 580–800	770–1.200 680–990 geringes Angebot 700–1.100

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

3 mit ca. 140 m² Wohnfläche

4 mit ca. 125 m² Wohnfläche

5 mit ca. 115 m² Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

*Villen und Häuser in Top-Lagen kosten deutlich mehr.

Die Marktübersicht – Stadt Freiburg

RAHMENBEDINGUNGEN

- Eine hohe Lebensqualität charakterisiert die südlichste deutsche Großstadt. Diese beruht neben der landschaftlichen und klimatischen Attraktivität (Nähe Schwarzwald, mildes Klima) auf ihrem vielfältigen kulturellen Angebot, dem hochqualifizierten Arbeitsmarkt sowie dem großen Bildungsangebot der dortigen Universität und der Hochschulen.
- Freiburg ist mit der Vielzahl an Studierenden die zweitjüngste Großstadt Deutschlands (Durchschnittsalter etwa 40 Jahre). Sie wächst beständig durch Zuwanderung – trotz pandemiebedingter Unterbrechung – und hohe Geburtenzahlen (+ 9,4 % seit 2011). Prognosen gehen von einem weiteren, jedoch deutlich abgeschwächten Wachstum aus (Grafik Seite 5). Der Zuzug der Menschen aus der Ukraine kann den Wachstumstrend allerdings wieder beschleunigen.
- Grundpfeiler für den lokalen Arbeitsmarkt sind neben den Branchen Pharmazie und Biotechnologie der Tourismus, die Universität (rd. 32.500 Studierende) sowie Dienstleistungen der Umwelt- und Energietechnologie. Freiburg setzt internationale Maßstäbe im Umwelt- und Klimaschutz (Green City).

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Freiburg zählt zu den am stärksten angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland. Dabei hat er sich in den Pandemie-jahren nicht nur als robust erwiesen, sondern verzeichnete sogar signifikante Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Mieten.
- Mit den gestiegenen Finanzierungskosten aufgrund der Zinswende sowie der hohen Inflation ist das Marktgeschehen seit Frühjahr 2022 ins Stocken geraten. Eine schwächere Nachfrage, längere Vermarktungszeiten und eine Abschwächung der Preisdynamik sind erkennbar mit Tendenz ins Negative in immer mehr Segmenten.
- Die Pandemie und ihre Folgen (u.a. Liefer- und Personalengpässe, steigende Baukosten) haben den Wohnungsbau 2021 belastet und neben dem chronischen Baulandmangel zu deutlich geringeren Fertigstellungen geführt (siehe Grafik). Dieser Trend dürfte sich 2022 durch die Zinswende und die hohe Inflation fortgesetzt haben (Zahl für 2022 noch nicht bekannt), sodass die große Bedarfslücke wohl nicht kleiner wurde.
- Dennoch sind größere Projekte im Bau: u.a. „Güterbahnhof Nord“ (1.300 Wohneinheiten / WE), „Östlich Uffhauser Straße“ (260 WE). Weitere Flächen sind in der Planung. Verzögerungen in der Umsetzung sind Stand heute wahrscheinlich: u.a. neuer Stadtteil „Dietenbach“ (ca. 6.900 WE, ab 2026), „Im Zinklern“ (550 WE, ab 2024), „Kleineschholz“ (ca. 500 WE, ab 2023), „Zähringen Nord“ (max. 1.000 WE), „Im Metzgergrün“ (580 WE); „Zähringer Höhe“ (300 WE) sowie „Hinter den Gärten / Tiengen“ (250 WE).

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

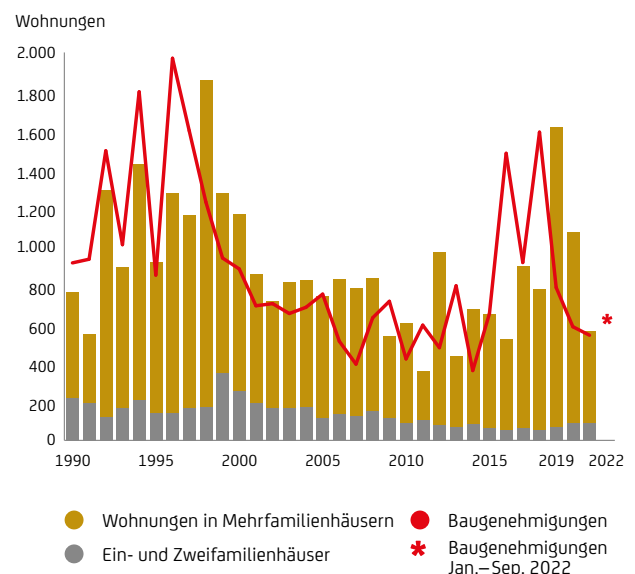
- Eigenheime sind in vielen deutschen Großstädten ein Auslaufmodell, so auch in Freiburg. Denn flächenintensives privates Bauland wird angesichts des enormen Baulandmangels sowie des hohen Wohnungsfehlbestands kaum noch geschaffen. Entsprechend konnten in den vergangenen 10 Jahren nur noch etwa 70 Eigenheime p.a. neu errichtet werden.
- Der Bestandsmarkt kann diese Lücke nicht ausgleichen, weshalb die Preise sowohl für ältere als auch neue Gebäude auf ein Niveau gestiegen sind, welches für viele Interessent:innen auch schon vor der Zinswende kaum noch leistbar war.
- Die Neubaupreise steigen im aktuellen Zinsumfeld deutlich langsamer – trotz der erheblichen Teuerung im Baugewerbe. Auch die Immobilienpreise für ältere Häuser stehen unter Druck. Insbesondere für Eigenheime mit niedrigen Energiestandards sind inzwischen Abschläge üblich.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Die spürbar gesunkene Nachfrage trifft auf ein immer noch begrenztes Angebot. Dabei ist das Neubausegment durch ein eher kleinteiliges Angebot geprägt, welches vor allem abseits der zentralen Lagen realisiert wird. Eines der größten Neubauprojekte entsteht derzeit am Brühl-Güterbahnhof. Obwohl wenig gebaut wird, haben sich die Vermarktungsphasen verlängert.
- Trotz eingebrochenem Markt (113 Verkaufsfälle bei neuen ETW, -60 %) wurden laut Gutachterausschuss / GAA im vergangenen Jahr leicht anziehende Neubaupreise registriert (+3 %). Im Mittel lagen diese 2022 bei rund 7.665 €/m². Im weniger rückläufigen Bestandsmarkt stiegen die Preise 2022 noch einmal um 6 % (GAA). Die Kaufpreise sind inzwischen aber auch hier häufig verhandelbar – vor allem für ältere Objekte sowie in weniger gefragten Lagen.

WOHNUNGSBAU IN FREIBURG

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden*



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; *inkl. Wohnheimen

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

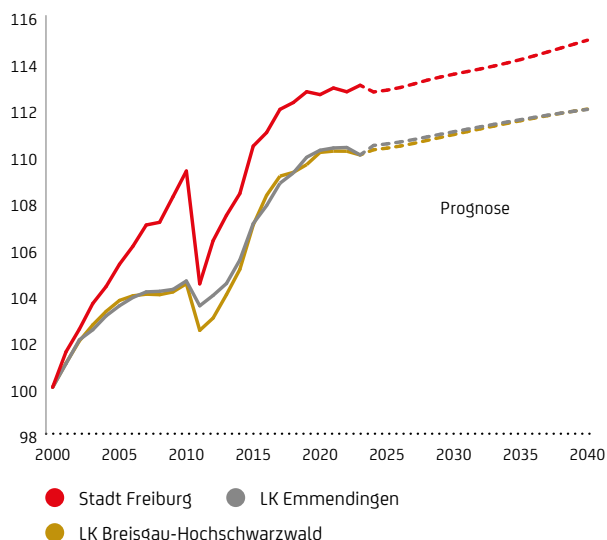
- Der marginale Leerstand von 0,3 % (CBRE-empirica, 2021) markiert eine Vollvermietung und ist eindrücklicher Indikator für einen inzwischen in allen Segmenten außerordentlich angespannten Mietwohnungsmarkt.
- Da die Einwohnerzüge besonders dieses Segment belasten, verschärft sich die Situation durch die große Zahl an Geflüchteten aus der Ukraine. Zudem weichen immer mehr gescheiterte Immobilienkäufer:innen auf Mietwohnungen aus. Die Mieten stiegen 2022 daher stärker als je zuvor. Unter 11 €/m² werden selbst in einfachen Lagen Wohnungen nur noch in Ausnahmefällen angeboten.
- Die Stadt benötigt vor allem mehr günstige Mietwohnungen für Familien und Kleinhaushalte sowie für Student:innen. Daher ist bei Neubauten generell 50 % geförderter Wohnraum vorgeschrieben. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft soll zudem bis 2030 rd. 1.000 zusätzliche Wohneinheiten schaffen.

PERSPEKTIVEN

- Freiburg wird auch weiterhin zu den wachstumsstärksten Stadtregionen in Deutschland zählen. Agile nationale und internationale Wanderungsströme werden für weitere Zuzüge sorgen, sodass der Wohnraumbedarf hoch bleibt.
- Die Baubranche bleibt 2023 stark belastet, weshalb weniger gebaut werden wird. Dies dürfte einerseits die Kaufpreise stützen, andererseits jedoch die Mietpreisentwicklung weiter befeuern.
- Auf dem äußerst angespannten Wohnungsmarkt sollte sich das Marktgeschehen spätestens mit einsetzender Stabilisierung des Zinsniveaus, welches nicht vor dem Jahreswechsel 2023/2024 erwartet wird, wieder beleben. Über die Höhe zwischenzeitlich möglicher Preisanpassungen lässt sich nur spekulieren. Sicher ist lediglich, dass energetisch unzureichende Objekte jenseits der bevorzugten Lagen davon eher und in höherem Maße betroffen sein werden.

EINWOHNERENTWICKLUNG UND -PROGNOSE REGION FREIBURG

Index (2000 = 100)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Marktübersicht – Freiburger Umland

RAHMENBEDINGUNGEN

- Das Freiburger Umland (Landkreis/LK Breisgau-Hochschwarzwald und LK Emmendingen) gilt wegen der guten Anbindung, der oftmals reizvollen Lagen sowie des etwas günstigeren Wohnungs- und Grundstücksangebots nicht nur bei Ortsansässigen als gesuchte Wohngegend.
- Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den Regio-Verkehrsverbund Freiburg gewährleistet (u. a. Breisgau-S-Bahn, Deutsche Bahn). Die A 5 und B 3 Karlsruhe–Basel, die B 31 und B 294 erschließen die Region für den Nah- und Fernverkehr.
- Die Bevölkerung wächst vor allem durch Zuwanderung aus Freiburg, welche sich im Zuge des Homeoffice-Trends noch verstärkt hat. Während der vergangenen fünf Jahre verzeichnet dabei der LK Emmendingen höhere Steigerungsraten als der LK Breisgau-Hochschwarzwald.
- Dank der klimatischen und geologischen Bedingungen sowie der landschaftlichen Attraktivität basiert die Wirtschaft vor allem auf der Landwirtschaft (Schwerpunkt Gemüse- und Weinbau) sowie dem Fremdenverkehr.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Sehr angespannt sind auch die Wohnungsmärkte in den Umlandkommunen Freiburgs. Dies hat einen weitreichenden Verdrängungswettbewerb ausgelöst, der von Freiburg ausgehend weit in die Region bis zur Rheinebene und dem Schwarzwald reicht.
- Die Kaufnachfrage, die sich neben dem besonders begehrten Eigenheimsektor immer mehr auf Eigentumswohnungen/ETW richtete, ist gleichermaßen durch den Zinsschock abgeschwächt.
- Etwa seit Mitte der 2010er-Jahre hat die recht konstante Bautätigkeit in den beiden Landkreisen leicht angezogen. Auch in den Umlandkommunen wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden dringlicher, weshalb mehr Geschosswohnungen entstehen.
- Eigenheimgrundstücke werden nur in geringem Umfang ausgewiesen, meistens lediglich in Teilflächen der neuen Baugelände und überwiegend für verdichtete Formen (Reihen- und Doppelhäuser). Trotz der daraus resultierenden Knappheit sind die Grundstücks- und Häuserpreise angesichts der schwächeren Nachfrage in allen Kommunen unter Druck geraten.
- Neue ETW sind in immer mehr Orten zu finden und als Alternative zum Eigenheim zunehmend akzeptiert. Die Kaufpreise (4.500 bis 8.400 €/m²) haben trotz der hohen Baukostensteigerungen nicht mehr angezogen. Ein weiterhin begrenztes Angebot – vor allem an größeren Bestandswohnungen – ergänzt das immer noch mäßige Angebot. Die Preise geben dennoch leicht nach.

Analyse der einzelnen Wohnstandorte

LANDKREIS EMMENDINGEN – NÖRDLICHES UMLAND

DENZLINGEN

Die nördliche Nachbargemeinde (rd. 13.800 Einwohner:innen / EW) von Freiburg ist schnell über die B 3 und die B 294 sowie per Bahn in zehn Minuten zu erreichen. Denzlingen ist zuletzt langsam gewachsen, was sich mit der Realisierung des vorerst letzten großen Baugebiets „Käppelematten / Unterm Heidach“ ändern dürfte. Die Planungen sehen auf 16 ha Eigenheime und Mehrfamilienhäuser vor, davon im ersten Abschnitt rd. 220 WE. Schon bald könnte auch die Realisierung des Areals „Hinterm Hof“ beginnen (12 Reihenhäuser, zwei Mehrfamilienhäuser mit rd. 20 WE).

EMMENDINGEN

Die Große Kreisstadt liegt 15 km nördlich von Freiburg an der B 3. Als Mittelzentrum des gleichnamigen Kreises ist die Infrastruktur der größten Stadt im Freiburger Umland gut ausgebaut. Angesichts der vorteilhaften Bahnanbindung ist Emmendingen in der Vergangenheit stark auf heute rund 28.900 Einwohner:innen gewachsen. Dennoch ist das Preisniveau hier wie auch in den anderen nördlich von Freiburg gelegenen Ortschaften vergleichsweise erschwinglich. Aktuell stehen einige Bauvorhaben an: im Areal „Elzmättle“ rund 70 WE in Geschosswohnungen sowie Reihen- und Doppelhäusern, 32 Bauplätze im Gebiet Herrschaftsacker, ein kleinteiliges Wohngebiet auf der Fläche eines ehemaligen Hotels im Ortsteil Windenreute.

ENDINGEN AM KAISERSTUHL

Die Weinbaugemeinde liegt am Nordrand des Kaiserstuhls, rund 25 Kilometer nordwestlich von Freiburg. Endingen (rd. 10.500 EW), das dank der Breisgau-S-Bahn gut angebunden ist, verzeichnet im Zuge der Entwicklung zweier größerer Baugebiete in den vergangenen Jahren das stärkste Wachstum der Region. Derzeit entstehen u. a. in der Marktgrafenstraße 38 WE im Rahmen des Projekts „Endinger Mitte“. Die größere Entfernung zu Freiburg schlägt sich in einem allgemein niedrigeren Preisniveau in allen Segmenten nieder.

- Ungebrochen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen. Der angespannte Freiburger Markt strahlt stark und weit in das Umland aus. Mietwohnungen sind nicht mehr nur in den gut erreichbaren Orten knapp (Leerstand: LK Emmendingen: 1,8 %; LK Breisgau-Hochschwarzwald: 1,5 %, CBRE-empirica, 2021).
- Die Mieten haben ähnlich stark wie in Freiburg angezogen und liegen vielerorts auf dem Niveau der mittleren Freiburger Lagen (10 bis 16,50 €/m²).
- Die bevorzugten und entsprechend teuersten Orte liegen im Süden und Osten in der landschaftlich reizvollen Vorbergzone des Schwarzwalds (Kirchzarten, Hexental). Hier erzielen sehr präferierte Lagen Preise über den in der Tabelle (Seite 3) angegebenen Werten.

PERSPEKTIVEN

- Die hohe Attraktivität der Region sowie die Ausweicheffekte aus Freiburg sorgen auch weiterhin für steigende Einwohner- und Haushaltszahlen und damit für einen nachhaltigen Wohnungs- und Neubaubedarf in allen Segmenten.
- Bedarfsseitig sind die Vermarktungsperspektiven für die diversen, teils größeren geplanten Neubaugebiete somit nicht schlecht. Projekte, deren Vermarktungsphase erst in die Zeit mit wieder stabiler Zinssituation fallen, sollten erneut auf eine lebhaftere Nachfrage treffen. Bis dahin sind Projektverzögerungen, verlängerte Vermarktungszeiten und kaum durchsetzbare Preissteigerungen einzukalkulieren.
- Auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte sich die Anspannung noch verschärfen und zu weiteren, gegebenenfalls höheren Mietsteigerungen führen. Durch Ausweicheffekte werden sich bislang noch günstige Ortschaften und Lagen überproportional verteuern.

Freiburg und Umland		Trend
Einwohnerstand (09 / 2022)		
Freiburg, Stadtkreis	234.563	↗
Emmendingen, Lkr.	170.783	↗
Breisgau-Hochschwarzwald, Lkr.	269.774	↗
Arbeitslosenquote (02 / 2023)		
Landkreis, alle zivilen Erwerbspersonen		
Freiburg	5,1 %	↔
Emmendingen	3,0 %	↔
Breisgau-Hochschwarzwald	3,2 %	↔
Kaufkraftkennziffer (2022)		
Bundesdurchschnitt = 100		
Freiburg	96,4*	↔
Emmendingen	102,5	↔
Breisgau-Hochschwarzwald	105,0	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (2021)**		
Freiburg	566	↔
Emmendingen	582	↔
Breisgau-Hochschwarzwald	785	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit

*niedrige Kaufkraft insbesondere wegen hoher Studentenzahlen

**inkl. Wohnheime

WALDKIRCH

Die große Kreisstadt ist zugleich Luftkurort im Elztal, was ihr – neben der landschaftlich reizvollen Umgebung und der guten Verkehrsanbindung (Bahn, B 294) – die Rolle eines der bevorzugten Wohnstandorte in der Region einbringt. Mit rund 22.100 Einwohner:innen ist sie die zweitgrößte Umlandgemeinde. Die Kommune setzt vor allem auf den Geschosswohnungsbau. „In der Elzschleife“ im Ortsteil Kollnau sind auf städtischem Grund rund 400 WE vorgesehen, im „Ebertle II“ rund 120 WE. Derzeit läuft die Vermarktung des Bauprojektes „Wohnen an der Sonnhalde“ mit 140 WE. Im Vertrieb sind zudem im „Quartier Papiergäble“ noch einige der rund 90 WE. Bauplätze für Eigenheime gibt es kaum, Baulücken sind rar.

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – WESTLICHES, SÜDLICHES UND ÖSTLICHES UMLAND

BÖTZINGEN

Die ländliche Gemeinde (rd. 5.400 EW) liegt am südöstlichen Rand des Kaiserstuhls und ist vor allem durch den Wein-, Obst- und Ackerbau geprägt. Die Gemeinde wächst kaum, Bauvorhaben sind selten. Im Treff-Areal sind z.B. in einem Wohn- und Geschäftshaus 14 ETW geplant. Entsprechend der ländlichen Lage und der größeren Entfernung zu Freiburg (rd. 12 km) ist das Preisniveau niedriger.

GUNDELFINGEN

Die Umlandgemeinde (rd. 12.000 EW) gilt als beliebter Wohnstandort am unmittelbaren nördlichen Stadtrand Freiburgs. Dank größerer Bauvorhaben wächst Gundelfingen kontinuierlich. Das nächste große Vorhaben ist das Areal „Nägelesee-Nord“. Hier sehen die Planungen vor allem kostengünstige Miet- und Eigentumswohnungen vor, aber auch einige Grundstücke für Reihen- und Doppelhäuser sind geplant. In der Vermarktung sind aktuell u.a. in der Wildtalstraße rund 25 ETW. Insgesamt entspricht das Miet- und Preisniveau dem der mittleren bis guten Freiburger Wohnlagen.

KIRCHZARTEN

Die Schwarzwaldgemeinde (rd. 10.200 EW) liegt östlich von Freiburg im Dreisamtal. Sie gilt als bevorzugter Wohnstandort in der Region u.a. wegen ihrer attraktiven Lage (Naturpark Schwarzwald) und der guten Erreichbarkeit (B 31-Tunnel, Bahnanschluss). Dies schlägt sich in einem überdurchschnittlichen Preisniveau nieder. Nach Fertigstellung des größeren Areals „Wohngebiet am Kurhaus“ steht aktuell die Innenentwicklung mittels durchmischter Quartiere im Vordergrund, wobei drei Schwerpunktbereiche hierzu identifiziert wurden. Einige ETW entstehen gerade u.a. im FS7.

MARCH

Die Gemeinde (rd. 9.400 EW) mit ihren zahlreichen Ortsteilen grenzt an den Freiburger Nordwesten. Verkehrsgünstig gelegen (Lage an der A 5, Anschluss an die Breisgau-S-Bahn / Haltepunkt Hugstetten), ist March dank sukzessiver Siedlungserweiterungen in der Vergangenheit beständig, in den vergangenen Jahren jedoch nur geringfügig gewachsen. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Gärtnerei Köpfer an der Wiesenstraße bei Holzhausen sollen bis zu 80 WE in Geschosswohnungen und Doppelhäusern errichtet werden. Die Ortschaft zählt noch zu den günstigeren Wohnstandorten des Freiburger Umlands.

MERZHAUSEN / HEXENTAL

Von Merzhausen (rd. 5.300 EW), das unmittelbar an Freiburg angrenzt, erstreckt sich Richtung Süden das landschaftlich reizvolle Hexental mit den sehr gefragten Wohnorten Wittnau, Sölden und Bollschweil, was sich im überdurchschnittlichen Preisniveau widerspiegelt. Grundstücke und Häuser in den Hanglagen erzielen Höchstpreise. Wegen der begrenzten Erweiterungsflächen aufgrund der Tallage stagniert die Einwohnerzahl von Merzhausen seit Jahren. In Wittnau wurde dagegen Ende 2022 der Bebauungsplan für die am Ortsrand gelegene Fläche „In den Haseln Ost“ beschlossen (insg. 20 WE in Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhäusern; 2 Mehrfamilienhäuser).

SCHALLSTADT

Die Umlandgemeinde im Freiburger Süden (rd. 6.500 EW) ist über die B 3 und einen Bahnanschluss sehr gut angebunden. Schallstadt befindet sich seit Jahren auf Wachstumskurs. Vor allem in der Ortsmitte wird viel gebaut, so z.B. im Baugebiet „Weiermatten“ (rd. 80 WE, rd. 50 Reihen- und Doppelhaushälften). In den gesuchten Hanglagen können die Bodenpreise noch über 750 €/m² liegen.

UMKIRCH

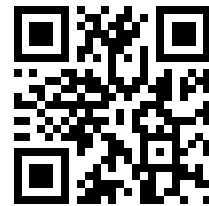
Der Wohn- und Gewerbestandort (rd. 5.900 EW) liegt an der A 5 und an der Haupteinfallsstraße (B 31a) nach Freiburg. Die Gemeinde arbeitet an der Ausweisung eines neuen großen Wohnbaugebietes. Auf dem ehemaligen Heger-Areal sowie angrenzenden Flächen könnten bis zu 180 WE gebaut werden.

Annette Kremer / Sabine Telaar

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen, Wealth Management & Private Banking

Ruth Raich

0151 54611529 | ruth.raich@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Olinda Hertner

0761 3894-151 | olinda.hertner@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Wilm Schneider

069 2717-1081 | wilm.schneider@unicredit.de



wohnen heißt

wüstenrot

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München