

„Paris ist ein Top-Argument“

THOMAS SCHMIDT ÜBER DIE BESONDERHEITEN DES FREIBURGER IMMOBILIENMARKTS

Die Immobiliengesellschaft der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau ist der größte Makler in der Region und hat damit auch tiefe Einsicht in den Markt. Das Transaktionsvolumen für Immobilien ist übrigens ersten Erkenntnissen zufolge in 2009 gegenüber dem Vorjahr um 20 Prozent gewachsen. S-Immo-Geschäftsführer Thomas Schmidt unterhielt sich mit chilli-Chefredakteur Lars Bargmann.

chilli: Inwiefern war 2009 ein besonderes Jahr?

Schmidt: Aus zweierlei Hinsicht. Wir hatten bei einem Minus von fünf Prozent der Wirtschaftsleistung die tiefste Rezession nach dem Zweiten Weltkrieg – und trotzdem haben wir als Makler in Freiburg davon eigentlich gar nichts gemerkt. Ganz anders als etwa meine Kollegen aus dem mittleren Neckarraum oder der Ostalb. Der Standort Freiburg ist auf dem Immobilienmarkt ein ganz besonderer.

chilli: Weil er anders als am Neckar nicht so produktions- und damit konjunkturabhängig, sondern ein Dienstleistungsstandort ist ...

Schmidt: ... und zudem noch stark vom öffentlichen Dienst geprägt ist, von der Universität, der Uniklinik oder auch der Stadtverwaltung. In Freiburg hat sich die Krise bisher kaum bemerkbar gemacht und das erklärt auch unser eigenes Ergebnis. Wir liegen nur ein halbes Prozent hinter unserem besten Jahr, 2005, und das war wegen des Wegfalls der Eigenheimzulage 2006 ein Ausreißerjahr. Damals haben wir gesagt, das 2005er Ergebnis schaffen wir nie wieder.

chilli: Die Weltwirtschaftskrise hat einen Run auf Sachwerte ausgelöst, von dem Sie profitiert haben.

Schmidt: Zum Jahresbeginn haben tatsächlich viele Anleger massiv Geld in Immobilien als Kapitalanlage gesteckt. Freiburg ist sogar für institutionelle Investoren wieder hochinteressant, denn die Stadt ist dank der Exzellenz-Uni, dank der Nähe zu Frankreich und der Schweiz, dank des Bevölkerungszuwachses einer der attraktivsten Standorte in Deutschland. Von welcher anderen deutschen Stadt aus ist man ab 2012 mit dem TGV in drei Stunden in der Weltmetropole Paris. Das ist ein weiteres Top-Argument für Freiburg. Und hier gibt es jedes Jahr netto 1000 neue Arbeitsplätze, das allein bedeutet einen Bedarf von 800 Wohnungen.

chilli: In baden-württembergischen Städten werden im Schnitt 10 Prozent der Immobilien von Auswärtigen gekauft. In Freiburg sind es etwa 45.

Schmidt: Und genau deswegen ist die eigene Internetpräsenz so wichtig. Als ich hier vor neun Jahren die

Internet-Offensive gestartet habe, dachten meine Mitarbeiter, jetzt spinnt der Chef. Aber gerade weil wir so früh damit angefangen haben, haben wir heute einen Vorsprung. 70 Prozent der Nachfrage und knapp 40 Prozent der Käufer kommen heute übers Internet. Der Markt ist aber derzeit wie leergefegt. In St. Urban kommt jetzt was Neues, beim V8 im Vauban auch, aber für eine Stadt wie Freiburg ist das sehr wenig. Die Nachfrage liegt weit über dem Angebot.

Exposé und Energiepass

chilli: Was den Preis treibt.

Schmidt: Aber nur im Neubau, wo wir ja jetzt in Freiburg in sehr guten Lagen schon die 6000-Euro-Grenze pro Quadratmeter geknackt haben. In der Wintererstraße wird sogar für über 6500 Euro angeboten. Bisher waren die Preise für gebrauchte Immobilien immer an die Neubaupreise gekoppelt, das ist aber jetzt abgerissen.

chilli: Weil?

Schmidt: Das hat viel mit der Energie-Effizienz der Gebrauchtimmobilien zu tun. Gerade in Freiburg sind die Anforderungen ja so hoch, dass Immobilien aus den 90er Jahren heute schon energetisch gesehen völlig aus der Zeit sind. Und heute schauen die Käufer eben genau hin, die wollen nicht nur ein Exposé, sondern gleich auch den Energiepass. Besonders im Umland ist die Energieeffizienz ein Riesenhebel, um den Preis zu drücken.

chilli: Herr Schmidt, vielen Dank für dieses Gespräch.



Foto: © Sparkasse Freiburg

Thomas Schmidt: Freiburg hat Standortvorteile

www.s-immobilien-freiburg.de