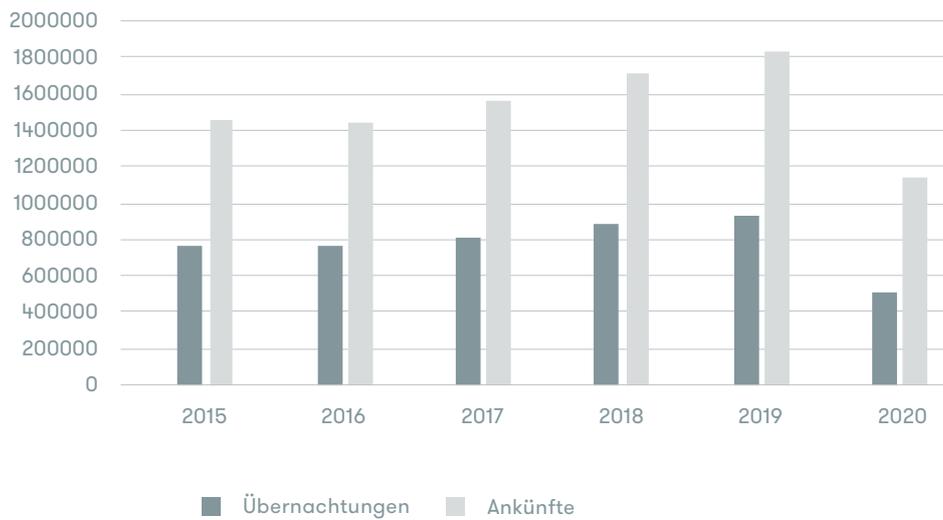


Übernachtungszahlen



Die Wirtschaft in Freiburg wird maßgeblich vom Dienstleistungssektor geprägt: Die Stadt ist ein klassischer Büromarkt und damit interessant für Investoren, aber auch Unternehmen, die im Biotechnologie- und Ingenieurbereich tätig sind. Die Universitäts- und Forschungseinrichtungen, wie die fünf Fraunhofer-Institute, große Verlage wie der Haufe Verlag, ein Produktionsstandort von Pfizer sowie weitere kleine und mittelständische Unternehmen, die zu den Marktführern in ihrem Bereich gehören, prägen den Freiburger Unternehmens- und Immobilienmarkt.

Die Albert-Ludwig-Universität begünstigt die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen aus den Branchen Solartechnik, Informations- und Medientechnik, Medizintechnik sowie Umwelt- und Biotechnologie. Mit den entstandenen Clustern Green City, Health-Region, Bio-Region, Upper Rhine Valley und MicroTEC Südwest positioniert sich die Stadt im regionalen und überregionalen Kontext. Aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur haben die meisten deutschland- sowie weltweiten Wirtschaftskrisen den Standort Freiburg kaum bis wenig beeinträchtigt.



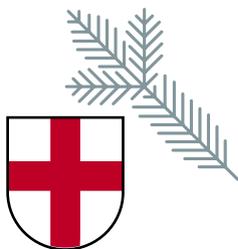


Das wohl bedeutsamste Wohnbau- und Stadtentwicklungsprojekt in Freiburg ist die Erschließung des neuen Stadtteils Dietenbach, in dem in den nächsten Jahren 15.000 Menschen Wohnraum finden sollen. Aber auch die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnareals sowie des an der Bahnhofsachse gelegenen ehemaligen Postareals, in denen auch attraktive Büro- und Gewerbeflächen entstanden sind, gehört zu den städtebaulichen Highlights.

Die Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt haben bis auf den Immobilienmarkt ausgestrahlt und vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt zu einem Nachfragerückgang und verschobenen Investitionen geführt. Am deutlichsten ließ sich dies bei Hotelimmobilien feststellen. Ein Profiteur auf dem Immobilienmarkt ist der Logistikimmobilien-Sektor, der nicht zuletzt aufgrund des stärkeren Onlinehandels nachgefragt wird. Der Markt für Wohnimmobilien blieb vom Krisenjahr 2020 vergleichsweise unberührt.

Mit der französischen Grenze im Westen und der Schweizer Grenzstadt Basel als nächstes internationales Zentrum befindet sich Freiburg auf einer hochattraktiven Achse über Offenburg bis nach Karlsruhe. Sowohl Basel als auch Offenburg sind binnen einer Stunde erreichbar.

Mit seinen 107.987 Erwerbstätigen am Wohnort und einem Pendler-saldo von 476 je 1.000 Erwerbs-tätige am Wohnort hat Freiburg eine mit Mannheim und Karlsruhe vergleichbare Magnetwirkung. Aufgrund der Entfernung zu den vorgenannten Städten ist Freiburg damit das Wirtschafts- und Wohnzentrum in Südbaden und es gibt keine Anzeichen, dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändern wird.



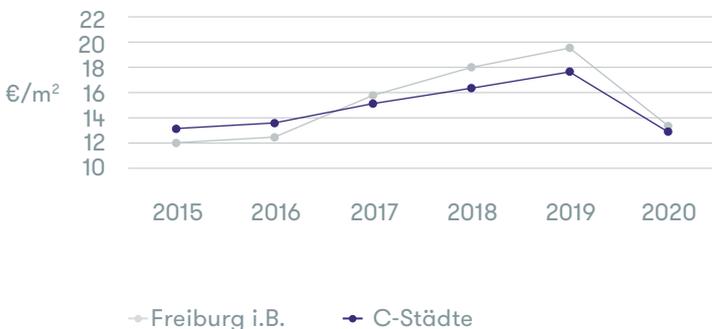
ALLES NEU MACHT DER MAI

Das vergangene Jahr hat auch den Bürostandort Freiburg nicht unberührt gelassen. Der Flächenumsatz erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 22.000 m² auf 28.000 m², wobei auch die Leerstandsquote um 0,2 % auf 1,4 % anstieg, was wiederum mit der Zunahme neuer Büroflächen um 34.000 m² zusammenhing. Der GPI (German Property Index) ist nach dem Rekordjahr 2019 mit 19,6 % auf 13,2 % gesunken. Das kann eigentlich nur mit coronabedingten Nachfrageveränderungen nach Büroflächen zusammenhängen, da sich die sonstigen immobilienrelevanten Parameter nicht signifikant verändert haben.

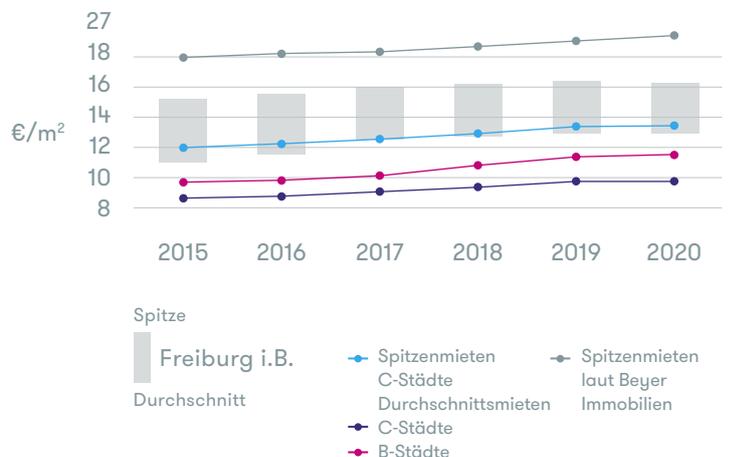
Trotz allem bleibt die Büroimmobilie die beliebteste Assetklasse für Investoren. Insgesamt wurden hier im Jahr 2020 96.491.745 € investiert, dabei wurden 10.929 m² bebaute Grundstücksflächen umgesetzt. Für das Jahr 2021 ist noch mit der Fertigstellung von über 37.000 m² Büro-nutzfläche zu rechnen, wobei über 20.000 m² bereits für Forschung, Gesundheit und Medizintechnik bereitgehalten werden.

Die Büromieten für Freiburg zeigen deutlich die Standortattraktivität. Sowohl die Höhe der Mieten, die deutlich über dem Durchschnitt deutscher C-Städte liegt, als auch die Entwicklung sprechen für einen soliden und zukunftsfähigen Büromarkt Freiburg. Hinsichtlich der Spitzenmieten können wir aus unserer Erfahrung berichten, dass hier am Standort bis zu 27 €/m² erzielt werden.

GPI Büro



Büro-Mieten



Als C-Städte sind wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkter nationaler Bedeutung sowie mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region definiert. Freiburg liegt anhand der hier zugrunde gelegten und im Immobilienbereich gängigen Definition von Bulwiengesa beim Büroflächenumsatz und Gesamtflächenbestand noch leicht unter den B-Städten. Hinsichtlich der Preis- und Renditestruktur ist Freiburg auf Augenhöhe. Wie die Track-Records der letzten Jahre belegen, ist Freiburg bisher hauptsächlich für lokale und nationale Investoren interessant. Das Bestreben von Beyer Immobilien ist es jedoch, den Standort auch über die Grenzen hinaus bekannt zu machen.

Der Freiburger Projektentwickler Unmüsig hat für 22.500.000 € das Büro- und Geschäftshaus am Freiburger Haupt-

bahnhof erworben, in welchem bisher unter anderem die Freiburger Volksbank residierte. Die Kaufhauskette Breuninger hat eine Immobilie unmittelbar am Freiburger Münsterplatz erworben. In dem Gebäude ist vorerst ein Outlet-Store von Breuninger angesiedelt. Strabag Real Estate hat das 14.000 m² große Grundstück des insolventen Autohauses Südwest-Auto erworben. Der Kaufpreis lag bei rund 2.600.000 €. Auf dem Areal soll ein Büro- und Gastronomiekomplex entstehen.

Die Beispiele zeigen, dass sowohl großvolumige Investitionen auf dem Freiburger Immobilienmarkt als auch große Investitionen für die kurz- bis mittelfristige Planung getätigt werden. Die Befürchtung, dass die Nachfrage nach Büroflächen aufgrund der coronabedingten Homeoffice-Regelungen sinken wird, halten wir angesichts der Neubauaktivitäten und der Nachfragesituation auf dem Büromarkt Freiburg langfristig für unwahrscheinlich.

»Eine große Errungenschaft der SPD war die Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort, wieso sollte das heute anders ein?«

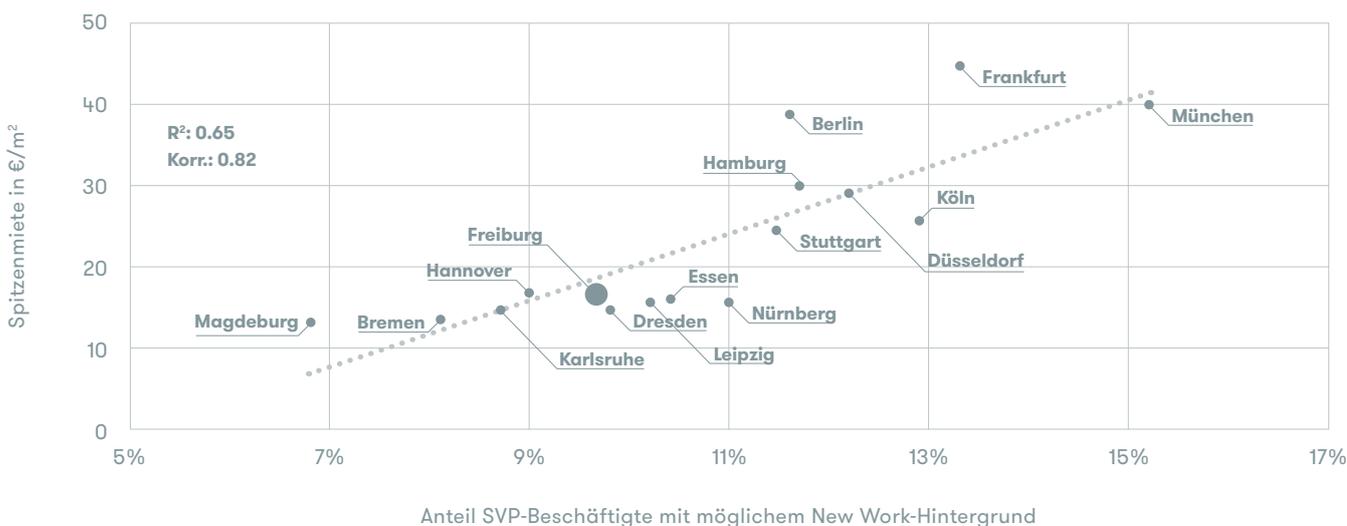
Leo Beyer, Inhaber Beyer Immobilien



Der Anteil von Beschäftigten in einer Stadt, die eine kreative Berufstätigkeit ausüben, hat einen statistisch nachweisbaren Effekt auf die Höhe der Büromieten. Kreative Berufe umfassen wissensbasierte Tätigkeiten, deren Ziel es ist, Innovativen zu schaffen. Dazu zählen beispielsweise Berufe aus der Informatik, aus den Natur- und Geisteswissenschaften, aus Marketing, Werbung und Medien, aus der Architektur, aus dem Umweltschutz, aus dem Produktdesign und aus dem Kulturbereich. Vor allem der Bereich Natur- und Geisteswissenschaften ist in Freiburg besonders ausgeprägt.

Kreative Tätigkeiten gehen oft mit neuen Arbeitsnormen, auch als »New Work« bekannt, einher. Damit sind interdisziplinäres und teamorientiertes Arbeiten, flachere Hierarchien, flexible Arbeitsabläufe, mehr Eigenständigkeit, mehr Freiräume und mehr Gemeinschaftsgefühl gemeint. Die neuen Flächenkonzepte stellen veränderte Anforderungen an die Wertigkeit und Flexibilität der Bürogebäude mit modularen Grundrissen und guten Arbeitsbedingungen sowie stimulierendem Ambiente. Das gilt sowohl für Neubauten mit anspruchsvoller Architektur als auch für Bestandsgebäude. Aufgrund der hohen Wertschöpfung kreativer Arbeit spielen die Büromieten eine geringere Rolle als etwa bei reiner Sachbearbeitung, die in konventionellen Zellen- oder Großraumbüros erfolgen kann. Die Grafik stellt eindeutig den Zusammenhang zwischen New Work und Büromieten dar.

Korrelation New Work und Bürospitzenmiete



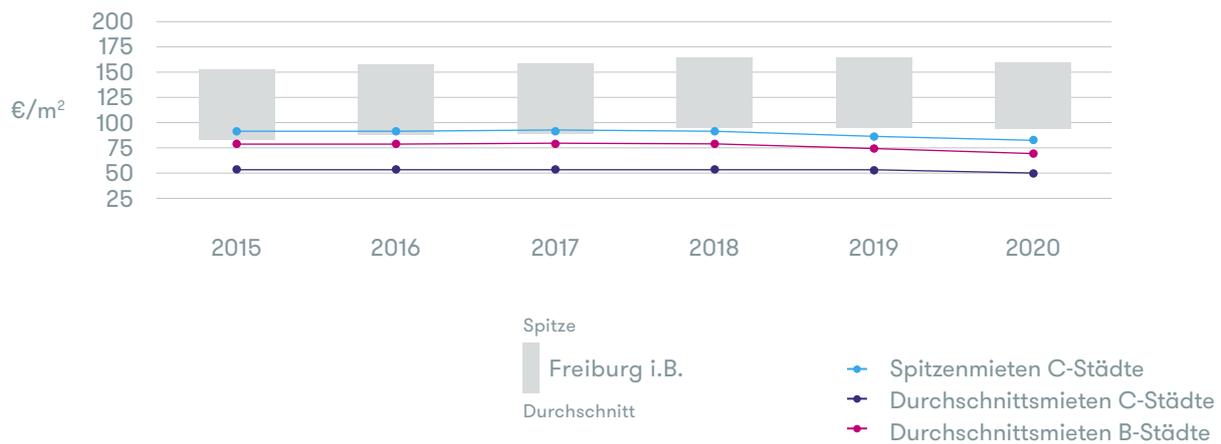
Quelle: DIP/Aengevelt Research, Agentur für Arbeit /Stand Juni 2020

EINZELHANDEL DAS KARUSSELL DREHT SICH

Freiburg ist ein bedeutender Einzelhandelsstandort im Südwesten Deutschlands und profitiert zudem dank der Lage im Dreiländereck von Einkaufstouristen aus Frankreich und der Schweiz. Die unterdurchschnittliche Kaufkraft wird durch die hohe Zentralität und den attraktiven innerstädtischen Einzelhandelsmix bei Weitem kompensiert. Die Altstadt mit ihrem besonderen Flair ist ein beliebtes Einkaufsziel; klassische Haupteinkaufsstraße ist die Kaiser-Joseph-Straße.

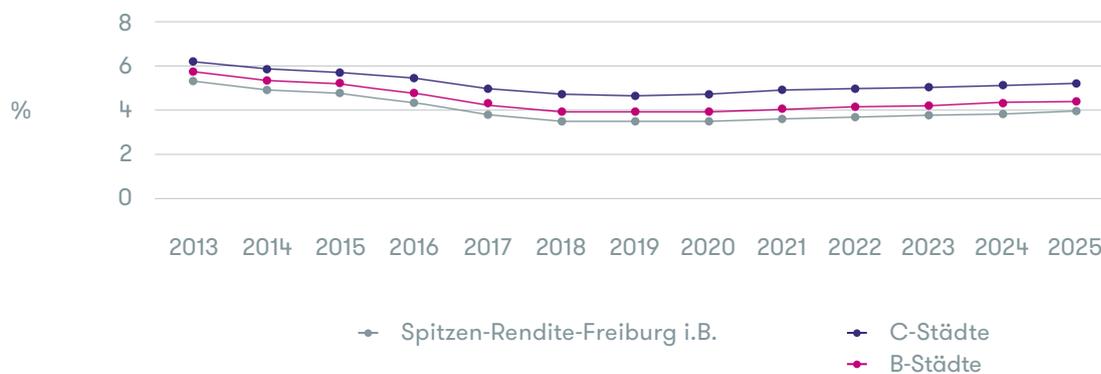
Einzelhandel Mieten

Spitzen- und Durchschnittsmiete City 1A-Lage



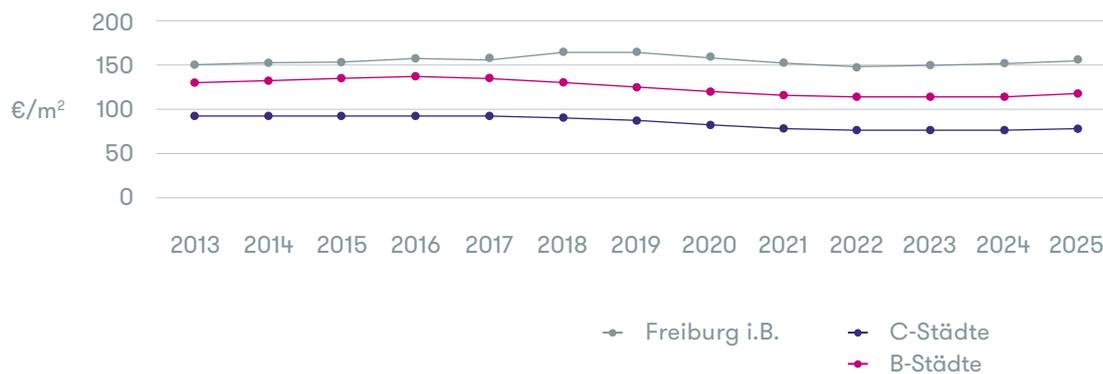
Einzelhandel Renditen-Prognose

Nettoanfangsrendite



Die Netto-Anfangsrenditen sind in den letzten Jahren aufgrund der guten Nachfragesituation rückläufig gewesen und stiegen aufgrund von Planungsunsicherheit im Einzelhandel aktuell wieder an. Bei den Mieten wird es zu einer leichten Korrektur kommen, sie werden sich allerdings wieder über das aktuelle Niveau hinaus bewegen. Laufzeit ist die neue Miete, zumindest wenn Verträge auslaufen oder Optionen gezogen werden müssen.

Einzelhandel Mieten-Prognose Spitzenmiete City 1A-Lage



Die bereits beschriebene Lagebesonderheit lässt sich auch aus den Mieten im Einzelhandel ablesen. In Freiburg werden Durchschnittsmieten erzielt, die über den Spitzenmieten durchschnittlicher C-Städte liegen.

Die Spitzenmieten im Einzelhandel sind 2020 zum ersten Mal seit 2002 gefallen. Verglichen mit den Durchschnittswerten anderer C-Städte liegen die Spitzenmieten in Freiburg allerdings doppelt so hoch.

1A-LAGE



FAST FACTS



Shops
160



Leerstand
0%



Filialisierung
65%



Zentralität
141

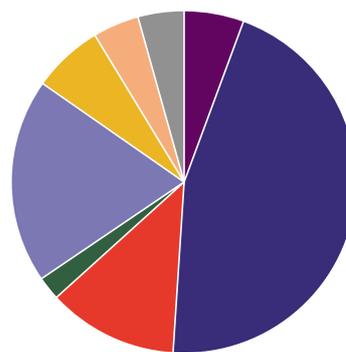


Kaufkraft
97



in/out
...

SHOPS NACH BRANCHE



- Warenhaus
- Mode/Bekleidung
- Nahrungsmittel/Drogerie
- Elektro/Technik
- Sonstige Waren
- Gastronomie
- Einzelhandelsnahe Dienstleister
- Sonstige Flächen

SPITZENMIETEN IN DEN TEILLAGEN (€/m²)

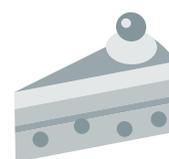
Lage	S	M	L	XL
Verkaufsfläche (m ²)	<100	-250	-500	>1200
Rathausgasse	190	150	110	60
Kaiser-Joseph-Straße	190	150	110	60

Netto-Anfangsrenditen von 4,6 % in den dezentralen Lagen und 3,7 % in zentralen Lagen deuten darauf hin, dass Investitionen im Einzelhandelsbereich in Freiburg weiterhin attraktiv für Investoren sind. Der GPI lag im Jahr 2020 bei -1,7 %. Das lag vor allem daran, dass der Capital Growth um 5,3 % gefallen ist. Damit ist der GPI das erste Mal seit 1996 überhaupt im negativen Bereich. Der Rückgang des Capital Growth hängt höchstwahrscheinlich ebenfalls mit der Unsicherheit im Einzelhandel aufgrund der Corona-Schließungen zusammen.

Die bereits beschriebene Lagebesonderheit lässt sich auch an den Mieten im Einzelhandel ablesen. In Freiburg werden Durchschnittsmieten erzielt, die über den Spitzenmieten durchschnittlicher C-Städte liegen. Die Spitzenmieten im Einzelhandel sind 2020 zum ersten Mal seit 2002 gefallen. Verglichen mit den Durchschnittswerten anderer C-Städte liegen sie in Freiburg allerdings doppelt so hoch. Für die Zukunft gehen wir davon aus, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten im Einzelhandel rückläufig sein werden, was allerdings mit einer Steigerung der Renditen einhergeht. Daher wird der Standort Freiburg auch zukünftig für Investoren attraktiv sein.

»Die Verwandlung der Innenstädte kann durch Corona einen Zeitsprung erleben. Ich sehe Hybridstores, Club-Offices und mehr Arbeitsmöglichkeiten.«

Leo Beyer, Inhaber Beyer Immobilien



Die größten Bewegungen und Transaktionen im Freiburger Einzelhandelsbereich hat es jedoch nicht in der Innenstadt, sondern in peripheren Lagen gegeben. In Freiburg direkt sind zwei Real-Märkte von der wohl größten Mobilisierung von Einzelhandelsflächen seit Langem und für die nahe Zukunft betroffen. Edeka hat den Zuschlag für den Kauf des Real-Marktes in der Gundelfinger Str. 4 in Freiburg-Zähringen bekommen. Verkäufer ist die russische SCP Group, welche erst am 25. Juni 2020 die 276 Real-Märkte von der Metro-Gruppe erworben hatte. Der Kaufpreis wurde nicht bekanntgegeben. Kaufland erwirbt den Real-Markt in der St. Georgener Str. 2 in Freiburg-Haslach. Verkäufer ist ebenfalls die russische SCP Group.

WOHNEN

DIE NACHFRAGE IST UNGEBROCHEN

Der Gutachterausschuss von Freiburg hat für das letzte Jahr einen Gesamtumsatz von 1,12 Milliarden Euro im Wohnimmobilienbereich erfasst. Das ist der zweithöchste Gesamtumsatz der vergangenen fünf Jahre. Ob und inwiefern dieser enorm hohe Umsatz auf Corona zurückzuführen ist, wird sich in den nächsten Jahren herausstellen.

Fakt ist, dass der Wohnimmobilienmarkt Freiburg aufgrund der konstanten Unterdeckung der Nachfrage durch neu geschaffenen Wohnraum weiterhin hochattraktiv bleibt, da der Zuzugsdruck vergleichsweise konstant ist. Betrachtet man die Mietsteigerungen sowohl in der Stadt Freiburg als auch im Umland, zeigt sich eine stetige Zunahme der Nachfrage, vor allem nach Mietwohnungen. Dies wiederum führt zu steigenden Immobilienpreisen, sodass Wohnimmobilien für Investoren eine sichere Kapitalanlage darstellen.

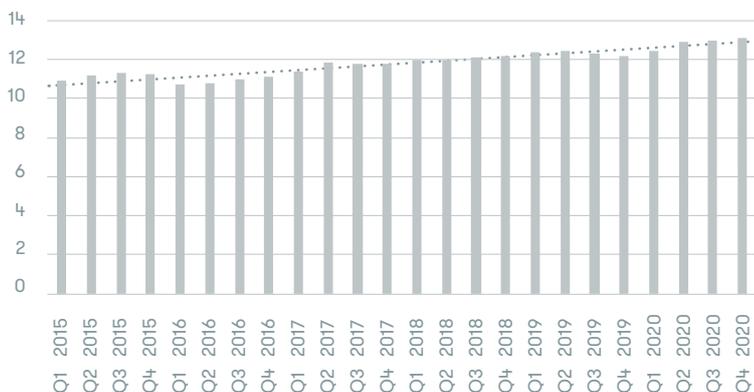
»Aktuell haben wir in Freiburg einen Verkaufsfaktor von 35 auf die Jahresmieteinnahmen gesehen. Betrachtet man Wohnimmobilienmärkte wie beispielsweise München mit einem Verkaufsfaktor von bis zu 72, ist ein Ende dieser Entwicklung noch nicht abzusehen.«

Leo Beyer, Inhaber Beyer Immobilien



Mietwohnungen

Inserierter Angebotspreis €/m²/Monat



Mietwohnungen 60–80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Eigentumswohnungen und Ein- & Zweifamilienhäuser

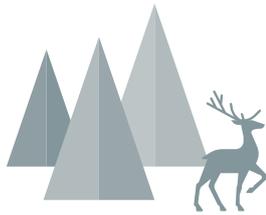
Inserierter Angebotspreis €/m²



Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche für eine im Schnitt 84 m² große Wohnung im Erstverkauf liegt bei 6.539 €/m² und ist damit im Vergleich zu 2019 um fast genau 1.000 € pro m² gestiegen. Seit 2015 ist sogar eine Steigerung von über 2.000 € pro m² zu verzeichnen. Dieser außerordentliche Sprung im letzten Jahr kann auf die coronabedingt gestiegene Nachfrage nach Eigentum zurückzuführen sein. Ob dem so ist, werden die kommenden Jahre zeigen. Festzuhalten bleibt, dass die Preise für Wohnraum in Freiburg konstant steigen, auch wenn die Preissteigerung im letzten Jahr überdurchschnittlich war.



FAZIT



Die einleitend erwähnten Lagebesonderheiten der Stadt Freiburg sowie ein erwartetes Vorübergehen der coronabedingten Schließungen beziehungsweise Einschränkungen stimmt uns optimistisch, dass der Immobilienmarkt Freiburg den Nachfragerückgang in den nächsten Jahren überstehen wird. Risikofreudige Investoren können zu dem aktuell vorherrschenden Zinsniveau eventuell sogar das ein oder andere Schnäppchen machen. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen mittelfristig wieder das aktuelle Niveau erreicht beziehungsweise dann auch überschreitet.

»Für Pessimismus ist da kein Platz! Die Demografie spielt dem Freiburger Immobilienmarkt in jedem Teilbereich immer in die Hände. Rückblickend sind all die angekündigten Katastrophen ausgeblieben, Corona hat es auch nicht geschafft und in Zukunft werden Universitätsstädte wie Freiburg durch die steigenden Haushaltszahlen weiter zu den stabilen Gewässern zählen.«

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,
Institut für Finanzwissenschaft und Sozialpolitik,
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg





Leo Beyer

Inhaber | Dipl.-Ing. Architektur

Verkauf, Bewertung & Projektentwicklung

+49 761 76 99 29 0

info@beyer-immobilien.com



Tim Gläßer

Wirtschaftsgeograf M.Sc. RWTH

Gewerbeimmobilien & Investment

+49 761 76 99 29 20

gewerbe@beyer-immobilien.com



Beyer Immobilien

Hermann-Herder-Str. 4, 79104 Freiburg

t 0761 76 99 29 0

info@beyer-immobilien.com

www.beyer.immobilien

