

Bodenpreise in Freiburg und in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen im Jahre 1994

1. Bedeutung von Informationen zum Bodenpreis

Ein wesentlicher Anreiz für die Abwanderung aus der Stadt in das Umland bzw. bei der Wahl des Wohnstandortes ist ein ausreichendes Angebot an Bauland bzw. Wohnungen und, was damit eng zusammenhängt, bezahlbare Preise für Bauland, Immobilien und Mietwohnungen. Welche Bodenpreise in Freiburg und in den Nachbargemeinden verlangt werden und welche Unterschiede zum einen zwischen den Stadtteilen Freiburgs und zum anderen zwischen einzelnen Gemeinden bestehen, soll im folgenden dargestellt werden.

2. Das Datenmaterial

Das Bodenpreisgefüge wird durch die sogenannten Bodenrichtwerte ermittelt, die von den Gutachterausschüssen festgelegt werden. Ein Richtwert gibt den durchschnittlichen Bodenwert der Grundstücke in einem Teilgebiet der Stadt Freiburg bzw. der Umlandgemeinden an. Dabei werden die Richtwerte aus den tatsächlichen Kaufpreisen herausgerechnet. Wir haben aus den vorgegebenen Preisklassen der Gutachterausschüsse für baureifes Land (Wohnbauland und gemischtes Bauland) ein arithmetisches Mittel gebildet und die Bodenpreise der verschiedenen Teilgebiete der Umlandgemeinden zu einem Gemeindepreis zusammengefaßt.¹ Die hier verwendeten Preisangaben sind deshalb relativ grob.

3. Die Ergebnisse des Preisvergleichs

3.1 Bodenpreise in Freiburg

Es gibt bei der städtischen Bodenpreisverteilung zwei deutliche Muster:

- a) Ein Kern-Rand-Gefälle mit einem sehr hohen Bodenpreis in der Innenstadt und einer allmählichen Abflachung zum Stadtrand hin. Dabei fallen die Preise nicht gleichmäßig von innen nach außen, sondern sie sinken viel mehr am City-Rand rapide ab und fallen dann nur noch sanft zum Rand hin.
- b) Dieses grobe Muster, bei dem es auch Ausnahmen gibt, wird durch ein Ost-West-Gefälle überlagert. Im Osten sind die Preise im Durchschnitt höher als im Westen der Stadt. Hier spiegeln sich Unterschiede in der Topographie, den Klimaverhältnissen, der Bebauung und der subjektiven Wertschätzung der städtischen Teilgebiete wider. Allerdings haben sich die Bodenpreise in den letzten Jahren stark angeglichen.

¹) Für einige Umlandgemeinden lagen keine Preisangaben vor.

Spitzenpreise werden in der Innenstadt (Bezirke 111 und 112) verlangt. Dies schlägt sich auch in den Mietpreisen für Geschäfte, Büros und Wohnungen nieder mit der bekannten Konsequenz, daß sich in der Innenstadt fast nur renditestarke Nutzungen des Dienstleistungssektors bzw. spezielle Formen der Wohnnutzung (Kleinwohnungen, Luxuswohnungen) halten können und renditeschwache Nutzungen verdrängt werden.

Die teuersten und preisgünstigsten Gebiete
Durchschnittspreise für baureifes Land

Stadtteil	DM / m ²
Altstadt	4 275
Neuburg	1 710
Wiehre	1 010
Herdern	860
Waltershofen	500
Opfingen	500
Munzingen	385
Weingarten	385

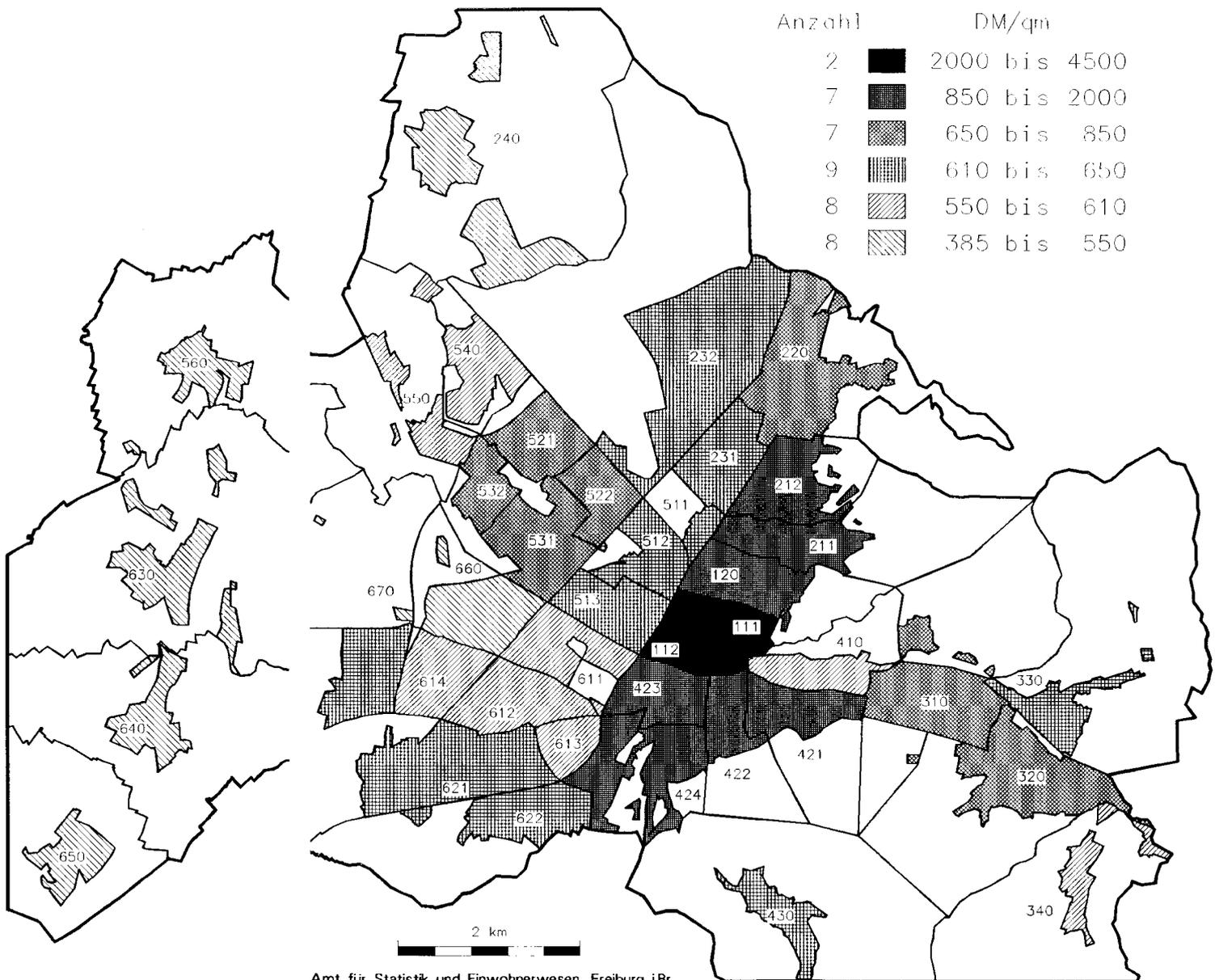
3.2 Bodenpreise im Umland

Auch im Umland ist eine gewisse Preisangleichungstendenz (ausgelöst durch die starke Nachfrage nach dem knappen Gut Bauland) zu beobachten. Zumindest in den Nachbargemeinden wurde inzwischen das Preisniveau einiger Freiburger Stadtteile erreicht bzw. übertroffen.

Die Bodenpreise im Umland verteilen sich nach einem ähnlichen Muster wie in der Stadt: Sie nehmen von Freiburg aus gesehen nach außen hin ab, und es gibt ein leichtes Ost-West-Gefälle. Allerdings bildet der Anstieg zu den Schwarzwaldhöhen eine starke Zäsur.

Die höchsten Durchschnittspreise werden erzielt in Kirchzarten, Merzhausen, Stegen, Denzlingen und Gundelfingen. Dort liegen die Preise zwischen DM 900 / m² (Kirchzarten) und DM 505 / m² (Gundelfingen). Die niedrigsten Preise werden in Breitnau, Eisenbach, Simonswald, Rheinhausen und Friedenweiler verlangt.

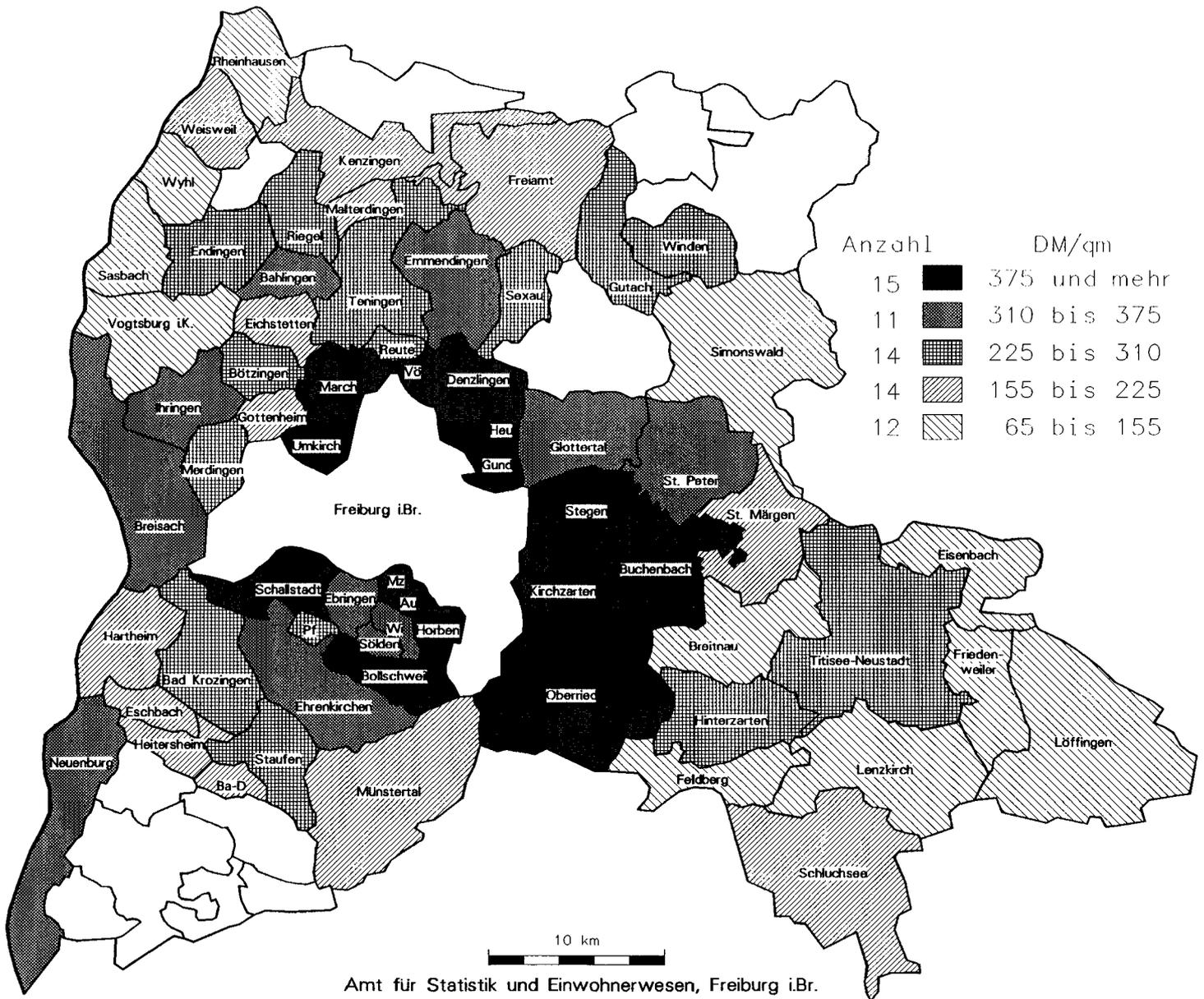
Durchschnittliche Bodenpreise in Freiburg i. Br. 1994



Namen der Stadtbezirke

111	Altstadt-Mitte	421	Oberwiehre	560	Waltershofen
112	Altstadt-Ring	422	Mittelwiehre	611	Haslach-Egerten
120	Neuburg	423	Unterwiehre-Nord	612	Haslach-Gartenstadt
211	Herdern-Süd	424	Unterwiehre-Süd	613	Haslach-Schildacker
212	Herdern-Nord	430	Günterstal	614	Haslach-Haid
220	Zähringen	511	Stühlinger-Beurbarung	621	St. Georgen-Nord
231	Brühl-Güterbahnhof	512	Stühlinger-Eschholz	622	St. Georgen-Süd
232	Brühl-Industriegebiet	513	Alt-Stühlinger	630	Opfingen
240	Hochdorf	521	Mooswald-West	640	Tiengen
310	Waldsee	522	Mooswald-Ost	650	Munzingen
320	Littenweiler	531	Betzenhausen-Bischofslinde	660	Weingarten
330	Ebnet	532	Alt-Betzenhausen	670	Rieselfeld
340	Kappel	540	Landwasser		
410	Oberau	550	Lehen		

Bodenpreise in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen 1994



Abkürzungen:

- Badenw - Badenweiler
- Ba-D - Ballrechten-Dottingen
- Gund - Gundelfingen
- Heu - Heuweiler
- Mz - Merzhausen
- Pf - Pfaffenweiler
- Vö - Vörstetten
- Wi - Wittnau