

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Freiburg im Breisgau



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Freiburg im Breisgau

Die Stadt



Freiburg im Breisgau, idyllisch im Südwesten Deutschlands gelegen, zählt rund 237.000 Einwohner und besticht durch seine hohe Lebensqualität. Die Stadt ist bekannt für ihre malerische Altstadt, eine starke Wirtschaft und als bedeutender Wissenschaftsstandort. Mit einer Fläche von knapp 154 km² bietet Freiburg ein ausgewogenes Verhältnis zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Die demografische Struktur ist vielfältig, wobei insbesondere die Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren vertreten ist.

Freiburg im Breisgau auf einen Blick



Einwohner: **237.244**
Bevölkerungsdichte: **1.539 / km²**



Kaufpreisfaktor
27,5



Fläche
154,11 km²



Durchschnittsalter
41,0 Jahre



Wohneigentumsquote
35,2 %



Wohnungsquote
68,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Dank der zentralen Lage und der Anbindung an bedeutende Verkehrswege ist Freiburg sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv.

Der Immobilienmarkt zeigt ein dynamisches Preisniveau mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 5.240 € pro m² Ende 2025. Die starke Nachfrage nach Wohnraum, gepaart mit einem hohen Anteil an Mehrparteienhäusern, bietet Kapitalanlegern stabile Renditechancen. Der Kaufpreisfaktor von 27,5 spricht für ein gehobenes Preisniveau, während die Mietrendite von 3,56% robuste Anlagemöglichkeiten unterstreicht.

Wohneigentumsquote Freiburg im Breisgau



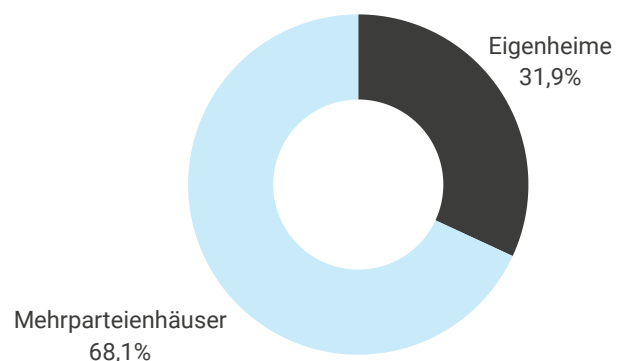
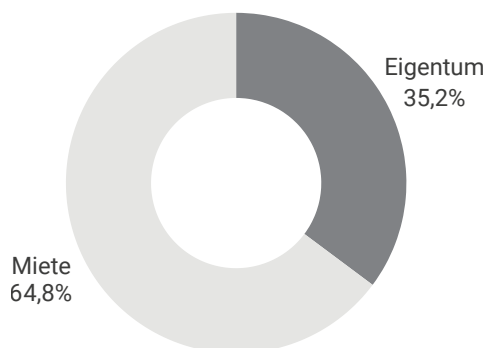
Der Immobilienmarkt in Freiburg im Breisgau ist stark vom Mietmarkt geprägt, da 64,8 % der Haushalte zur Miete wohnen. Mehrparteienhäuser dominieren mit 68,1 % das Stadtbild, was den Markt für Kapitalanleger interessant macht. Die hohe Mietnachfrage bietet Chancen für Investoren, insbesondere bei der Vermietung von Wohnungen. Für Eigennutzer ist der Erwerb von Eigentumswohnungen eine attraktive Option, um von der Preisentwicklung zu profitieren. Die Eigentumsquote eröffnet sowohl Mietern als auch Investoren vielversprechende Marktchancen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

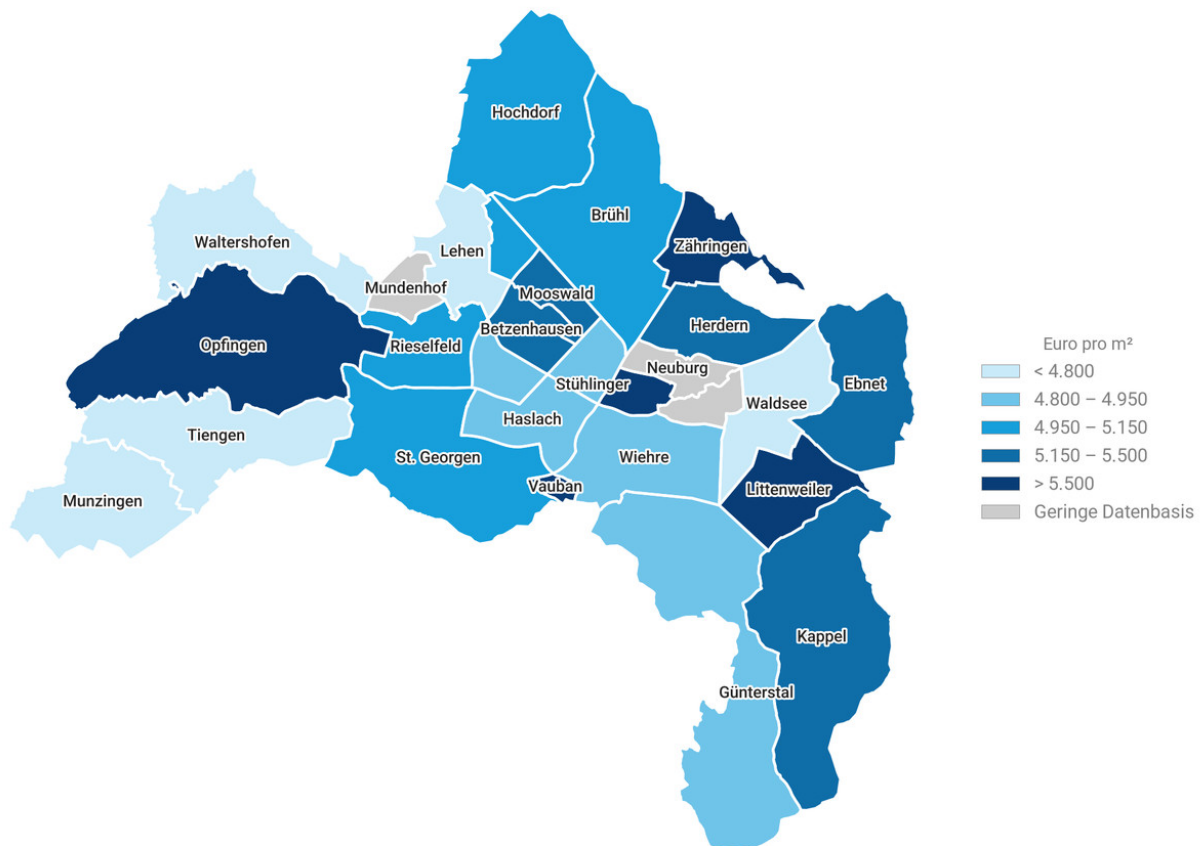


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Freiburg im Breisgau bei 5.177 € pro Quadratmeter. Dieser Wert positioniert die Stadt im oberen Bereich, was auf ein hohes Preisniveau hinweist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Innerhalb der Stadt gibt es signifikante Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen. Besonders begehrte Lagen wie die Altstadt und westliche Stadtteile führen zu höheren Preisen. Freiburgs Position als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort zieht sowohl Eigenheimbesitzer als auch Kapitalanleger an und fördert die nachhaltige Entwicklung des Immobilienmarktes.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.177 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

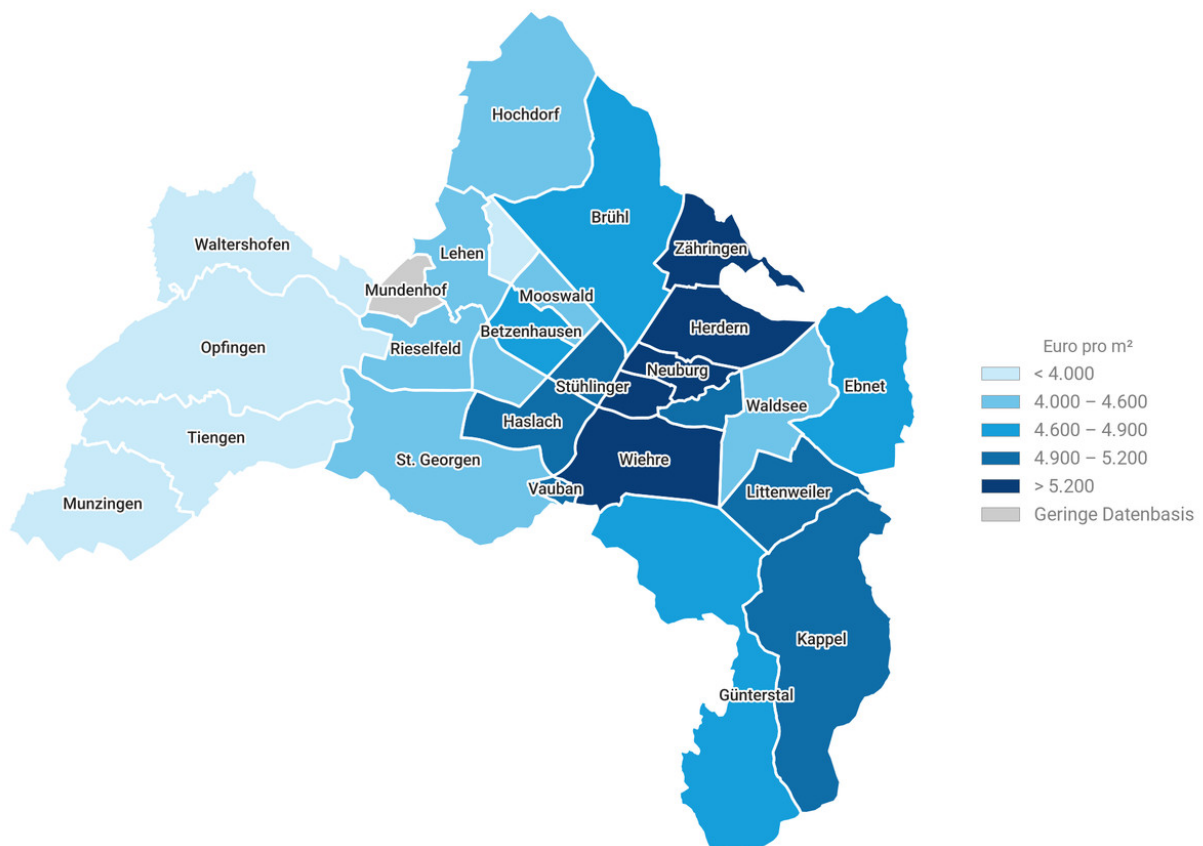


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Freiburg im Breisgau bei 4.876 € pro Quadratmeter, was ein überdurchschnittliches Preisniveau darstellt. Der Trend für 2026 weist auf eine moderate Preissteigerung von 2,0 % hin, was auf eine stabile Nachfrage nach Wohnraum hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt ist ein wesentlicher Preistreiber, wobei zentrale Stadtteile und solche mit guter Anbindung besonders hohe Preise aufweisen. Im Vergleich zu Eigenheimen, die bei 5.177 € pro Quadratmeter liegen, bieten Wohnungen eine etwas günstigere Einstiegsmöglichkeit, bleiben jedoch eine attraktive Investition. Freiburgs Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung macht die Stadt für Käufer und Investoren gleichermaßen interessant.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.876 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Freiburg im Breisgau zeigt sich lebhaft. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 13,53 €/m², was die Stadt im oberen Bereich positioniert. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 8,1 % hin, was die Attraktivität des Freiburger Immobilienmarkts unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 31,9 deutet auf ein gehobenes Preisniveau hin, während die Mietrendite von 3,1 % dennoch solide Chancen für Investoren bietet.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,53 €/m²
Trend 2026	+8,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Freiburg im Breisgau zeigt sich Ende 2025 mit durchschnittlichen Preisen von 15,15 €/m², was die Stadt im oberen Segment positioniert. Der Trend für 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 7,7 % hin und reflektiert die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,8 bietet der Markt ein gehobenes Preisniveau, während die Mietrendite von 3,7 % solide Anlagemöglichkeiten für Investoren darstellt. Hausmieten sind mit 13,53 €/m² etwas günstiger, doch der Anstieg der Wohnungsmieten verdeutlicht das Potenzial für stabile Renditen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,15 €/m²
Trend 2026	+7,7 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



In Freiburg im Breisgau zeigt sich ein deutliches Preisgefälle zwischen den Stadtteilen. Zähringen führt mit 6.151 €/m², während Munzingen mit 4.162 €/m² den günstigsten Preis bietet. Diese hohe Preisspanne verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen und Möglichkeiten in der Stadt.



Zentrale Stadtteile wie die Altstadt und Vauban sind besonders gefragt, da sie urbanes Flair und eine gute Infrastruktur bieten. Für Kapitalanleger sind diese Lagen interessant, da sie stabile Wertsteigerungen versprechen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Zähringen	6.151 €
Opfingen	6.002 €
Vauban	5.876 €
Altstadt	5.749 €
Littenweiler	5.593 €
Herdern	5.460 €
Betzenhausen	5.459 €
Kappel	5.312 €
Ebnet	5.292 €
Mooswald	5.183 €

Trend 2026

3,0 %
3,2 %
3,0 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
2,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



In Freiburg zeigt sich ein signifikantes Preisgefälle bei Wohnungspreisen. Die Altstadt führt mit 6.089 €/m², während Munzingen mit 3.113 €/m² am unteren Ende liegt. Diese Preisspanne von über 2.900 €/m² spiegelt die Vielfalt der Stadt wider und bietet Investitionsmöglichkeiten.



Zentrale Stadtteile wie Altstadt und Wiehre dominieren die oberen Ränge, was auf ihre Attraktivität und zentrale Lage hinweist. Für Kapitalanleger sind diese Lagen ideal, während Stadtteile wie Haslach und Littenweiler kostengünstige Alternativen für Eigennutzer bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Altstadt	6.089 €
Wiehre	5.875 €
Zähringen	5.619 €
Neuburg	5.425 €
Herdern	5.324 €
Oberau	5.176 €
Stühlinger	5.113 €
Vauban	5.113 €
Littenweiler	5.048 €
Haslach	4.982 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
1,9 %
1,8 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %
2,1 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Freiburg im Breisgau zeichnet sich durch ein hohes Preisniveau und eine starke Nachfrage aus. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime bei 5.177 €/m² und für Wohnungen bei 4.876 €/m². Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen sind ebenfalls hoch, mit 13,53 €/m² bzw. 15,15 €/m². Die Eigentumsquote ist niedrig, da 64,8 % der Haushalte mieten. Der Markt profitiert von der wirtschaftlichen Stärke Freiburgs und seiner attraktiven Lage, was sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessante Chancen bietet. Der Trend 2026 zeigt eine Fortsetzung der positiven Marktentwicklung.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime Ende 2025 liegt bei 5.177 €/m².
- Die Mietpreise für Wohnungen erreichen Ende 2025 durchschnittlich 15,15 €/m².
- 64,8 % der Freiburger Haushalte mieten, was den Markt für Kapitalanleger attraktiv macht.

Ausblick:

Für 2026 wird in Freiburg im Breisgau ein moderater Anstieg der Immobilienpreise erwartet, getragen von der anhaltend hohen Nachfrage. Der Neubau bleibt hinter der Nachfrage zurück, was die Preisentwicklung begünstigen könnte. Die strukturelle Angebotsknappheit, gepaart mit der hohen Lebensqualität, macht Freiburg weiterhin attraktiv für Investoren und Eigennutzer. Die erwarteten Mietsteigerungen bieten zudem solide Renditechancen für Kapitalanleger.

- Die strukturelle Angebotsknappheit in Freiburg wird die Preisdynamik auch 2026 beeinflussen.
- Ein moderater Preisanstieg wird für 2026 erwartet, getragen von stabiler Nachfrage nach Wohnraum.
- Kapitalanleger finden in Freiburg solide Renditechancen, insbesondere durch erwartete Mietsteigerungen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Freiburg im Breisgau bietet hohe Lebensqualität, eine zentrale Lage im Südwesten Deutschlands und ein dynamisches Preisniveau. Die Universitätsstadt wächst kontinuierlich – sowohl wirtschaftlich als auch demografisch. Für mich ist Freiburg ein idealer Standort für nachhaltige Entwicklung und Investitionen. Besonders für Kapitalanleger und Familien ist der Markt attraktiv, da die hohe Nachfrage nach Wohnraum stabile Renditen und langfristige Wertsteigerungen verspricht.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg 2



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

