

# Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

**Freising**



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

# Freising

## Die Stadt



Freising, die charmante Stadt im Herzen Bayerns, besticht durch ihre Mischung aus urbaner Nähe zu München und ländlichem Charakter. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 50.000 bietet Freising eine hohe Lebensqualität, die durch hervorragende Infrastruktur und vielfältige Bildungseinrichtungen unterstützt wird. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Bauwerke und die malerische Umgebung, die zu einer entspannten Lebensweise einlädt.

### Freising auf einen Blick



Einwohner: **49.939**  
Bevölkerungsdichte: **562 / km<sup>2</sup>**



Kaufpreisfaktor  
**33,0**



Fläche  
**88,92 km<sup>2</sup>**



Durchschnittsalter  
**41,1 Jahre**



Wohneigentumsquote  
**37,4 %**



Wohnungsquote  
**46,6 %**

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Freising zeigt sich dynamisch: Während die Mietpreise auf einem hohen Niveau liegen, bietet der Markt für Eigenheime mit einem Anteil von über 53 % attraktive Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren. Der Kaufpreisfaktor von 33 deutet auf ein solides Investitionspotenzial hin, während die Mietrendite von 3,0 % im regionalen Vergleich wettbewerbsfähig ist. Freising's wachsendes Bevölkerungswachstum und die starke lokale Wirtschaft machen die Stadt zu einem bevorzugten Standort für langfristige Investitionen. Die Kombination aus traditionellen Werten und moderner Entwicklung schafft einen einzigartigen Immobilienmarkt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger vielversprechend ist.

# Wohneigentumsquote

## Freising

In Freising dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von rund 63 %, während Eigenheime etwa 37 % der Immobilientypen ausmachen. Diese Struktur bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Chancen. Die hohe Mietnachfrage, kombiniert mit einem soliden Markt für Eigenheime, schafft ein attraktives Investitionsumfeld für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

### Region

Häufigste Wohnform:

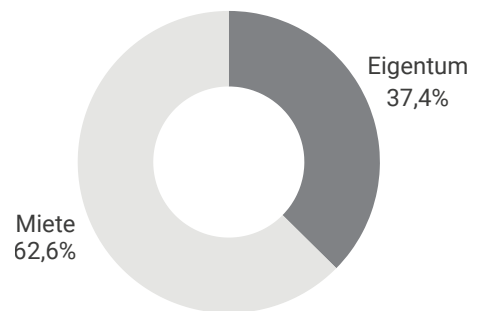
**Miete**



### Stadt

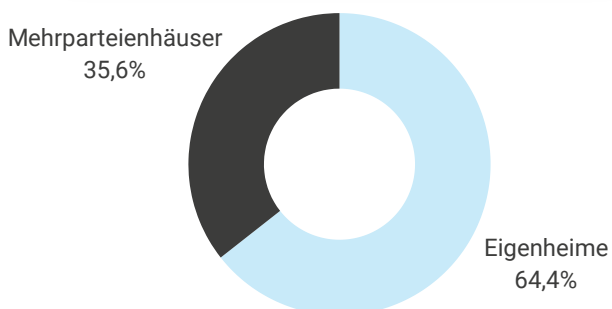
Häufigste Wohnform:

**Miete**



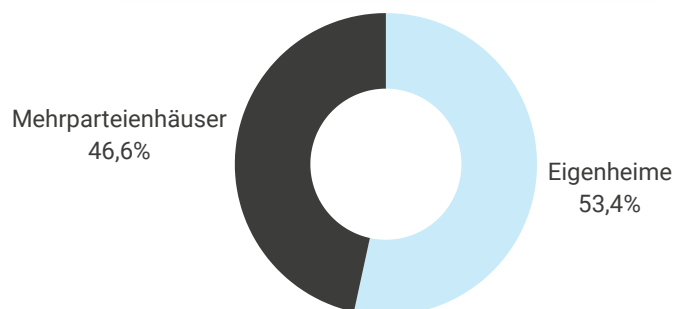
Häufigster Immobilientyp<sup>1</sup>:

**Eigenheime**



Häufigster Immobilientyp<sup>1</sup>:

**Eigenheime**



<sup>1</sup> Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

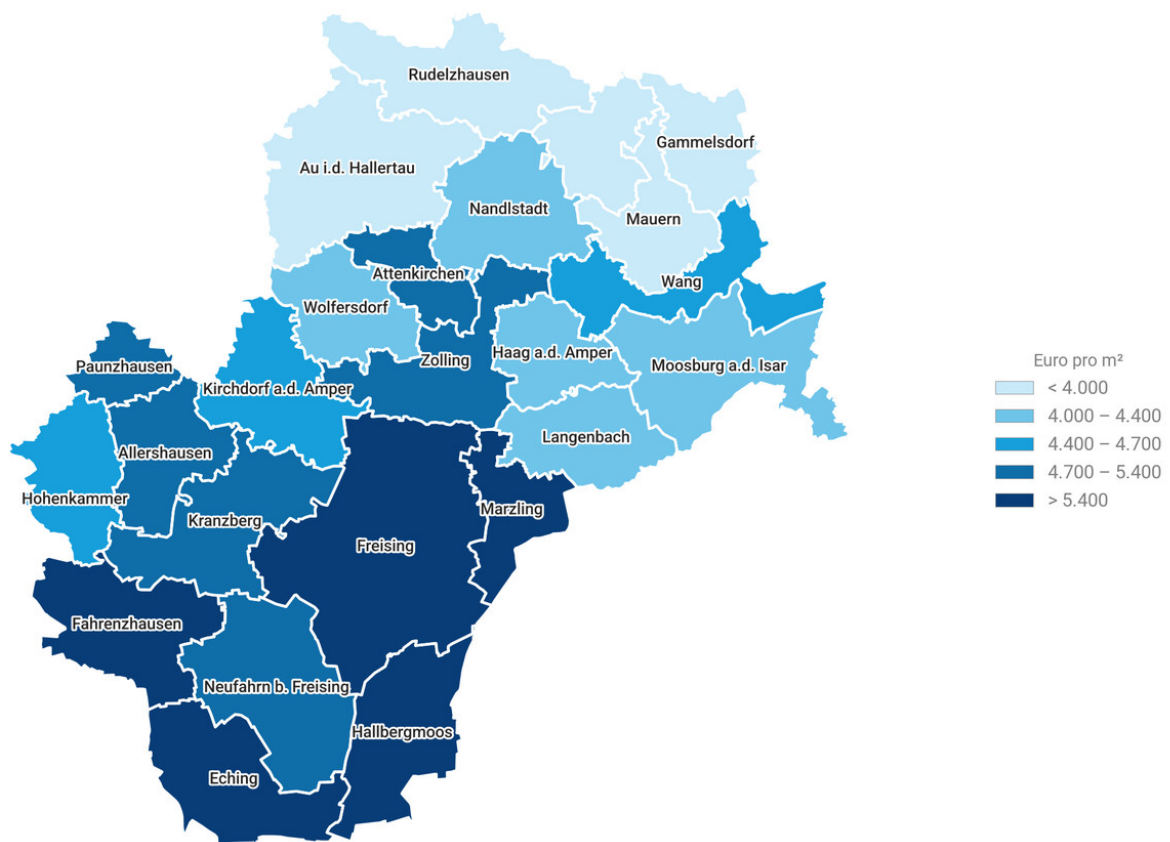
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

# Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Freising lag Ende 2025 bei 5.534 €/m<sup>2</sup>, was im städtischen Vergleich überdurchschnittlich ist. Die Lage bleibt ein bedeutender Preistreiber. Innerhalb der Region sind die Preisunterschiede zwischen den Gemeinden deutlich, wobei zentrumsnähere Lagen höhere Preise aufweisen. Diese Dynamik macht Freising für Investoren attraktiv, die auf wertstabile Entwicklungen setzen.

## Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026<sup>1</sup>

| Region     |                        | Stadt      |                        |
|------------|------------------------|------------|------------------------|
| Kaufpreis  | 4.962 €/m <sup>2</sup> | Kaufpreis  | 5.534 €/m <sup>2</sup> |
| Trend 2026 | +2,6 %                 | Trend 2026 | +1,6 %                 |



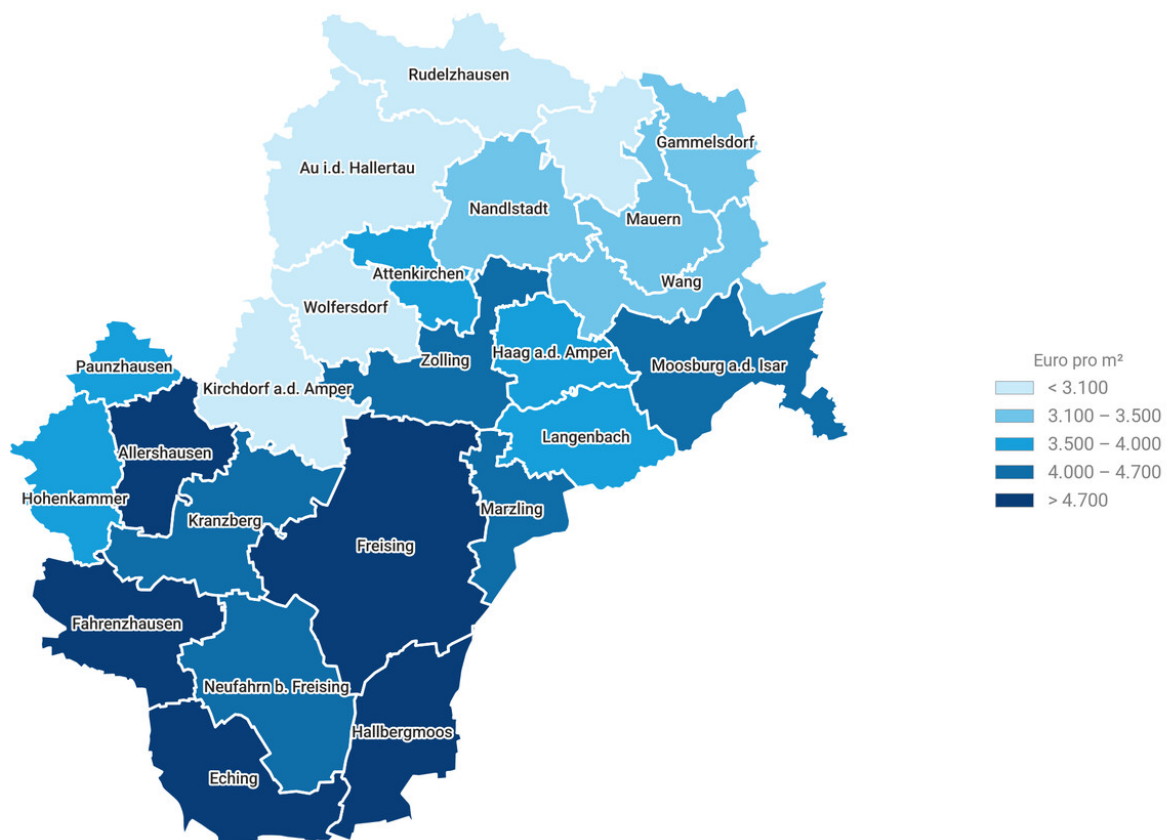
<sup>1</sup> Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.  
Quelle Daten: PriceHubble

# Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Freising bei 5.485 €/m<sup>2</sup>, was im Städtevergleich überdurchschnittlich ist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf ein stabiles Marktumfeld hinweist. Wohnungen bieten eine attraktive Alternative für Käufer, die von der urbanen Nähe profitieren möchten.

## Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026<sup>1</sup>

| Region     |                              | Stadt      |                              |
|------------|------------------------------|------------|------------------------------|
| Kaufpreis  | <b>4.541 €/m<sup>2</sup></b> | Kaufpreis  | <b>5.485 €/m<sup>2</sup></b> |
| Trend 2026 | <b>+1,9 %</b>                | Trend 2026 | <b>+1,9 %</b>                |



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

# Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Freising zeigt sich dynamisch. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 13,02 €/m<sup>2</sup>, was im Städtevergleich im oberen Bereich angesiedelt ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 7,6 %, was die Attraktivität Freisings als Standort für Kapitalanleger unterstreicht.

## Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026<sup>1</sup>

| Region     |                        | Stadt      |                        |
|------------|------------------------|------------|------------------------|
| Mietpreis  | 12,29 €/m <sup>2</sup> | Mietpreis  | 13,02 €/m <sup>2</sup> |
| Trend 2026 | +7,6 %                 | Trend 2026 | +7,6 %                 |

# Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Freising zeigt Ende 2025 mit 14,72 €/m<sup>2</sup> ein überdurchschnittliches Niveau im Städtevergleich. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 7,1 % hin, was die Attraktivität des Marktes für Investoren unterstreicht. Die Mietrendite liegt im soliden Bereich, was Freising als Standort für Kapitalanleger interessant macht.

## Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026<sup>1</sup>

| Region     |                        | Stadt      |                        |
|------------|------------------------|------------|------------------------|
| Mietpreis  | 13,32 €/m <sup>2</sup> | Mietpreis  | 14,72 €/m <sup>2</sup> |
| Trend 2026 | +7,1 %                 | Trend 2026 | +7,1 %                 |

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



# Top Gemeinden nach Preisen

## Haus

### Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den Gemeinden in Freising ist beachtlich und reicht von 3.402 €/m² in Rudelzhausen bis 5.761 €/m² in Eching.



Spitzenpreise finden sich oft in zentrumsnahen oder infrastrukturell gut angebundenen Gemeinden wie Eching und Hallbergmoos.

### Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

### Trend 2026

|                      |         |       |
|----------------------|---------|-------|
| Eching               | 5.761 € | 3,0 % |
| Hallbergmoos         | 5.732 € | 3,1 % |
| Fahrenzhausen        | 5.675 € | 3,1 % |
| Marzling             | 5.609 € | 3,1 % |
| Freising             | 5.534 € | 1,6 % |
| Kranzberg            | 5.250 € | 3,1 % |
| Attenkirchen         | 5.208 € | 3,1 % |
| Allershausen         | 5.170 € | 3,1 % |
| Neufahrn b. Freising | 4.704 € | 2,9 % |
| Paunzhausen          | 4.701 € | 3,1 % |

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

Quelle Daten: PriceHubble



# Top Gemeinden nach Preisen

## Wohnung

### Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede bei Wohnungen in Freising zeigen eine Spanne von 2.390 €/m<sup>2</sup> in Wolfersdorf bis 5.485 €/m<sup>2</sup> in Freising selbst.



Während zentral gelegene Gemeinden wie Freising und Fahrenzhausen Spitzenpreise erzielen, bieten periphere Lagen wie Moosburg a.d. Isar und Zolling günstigere Einstiegsbedingungen.

### Durchschn. Kaufpreise pro m<sup>2</sup> je Gemeinde<sup>1</sup>

### Trend 2026

|                      |         |       |
|----------------------|---------|-------|
| Freising             | 5.485 € | 1,9 % |
| Fahrenzhausen        | 5.269 € | 2,0 % |
| Eching               | 5.126 € | 1,8 % |
| Hallbergmoos         | 5.015 € | 2,0 % |
| Allershausen         | 4.764 € | 2,0 % |
| Kranzberg            | 4.680 € | 1,9 % |
| Marzling             | 4.570 € | 2,0 % |
| Neufahrn b. Freising | 4.530 € | 1,8 % |
| Moosburg a.d. Isar   | 4.280 € | 2,1 % |
| Zolling              | 4.056 € | 2,0 % |

<sup>1</sup> Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

# Zusammenfassung & Ausblick

## Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Freising zeigt sich Ende 2025 lebhaft mit überdurchschnittlichen Preisen sowohl für Häuser als auch Wohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 5.534 €/m<sup>2</sup>, während Wohnungen bei 5.485 €/m<sup>2</sup> rangieren. Mieten für Häuser und Wohnungen sind mit 13,02 €/m<sup>2</sup> bzw. 14,72 €/m<sup>2</sup> ebenfalls hoch. Die Wohneigentumsquote liegt bei rund 37 %, was auf einen dominierenden Mietmarkt hinweist. Das solide Preisniveau und die starke Mietnachfrage unterstreichen Freising's Attraktivität sowohl für Eigennutzer als auch Investoren. Der Markt profitiert von der Nähe zu München und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

## Ausblick:

Für 2026 wird erwartet, dass Freising von seiner Nähe zu München und der hohen Lebensqualität weiter profitiert. Der Trend zeigt moderate Preissteigerungen, was auf einen stabilen Markt hinweist. Neubauaktivitäten könnten die Angebotsseite stärken, während die Nachfrage durch eine attraktive Infrastruktur gestützt wird. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren finden in Freising attraktive Möglichkeiten.

## Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Freising weist ein überdurchschnittliches Preisniveau mit 5.534 €/m<sup>2</sup> für Häuser auf.
- Die Mietpreise sind mit 14,72 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen hoch und zeigen eine starke Nachfrage.
- Der Trend 2026 prognostiziert Preissteigerungen von 1,6 % für Häuser und 1,9 % für Wohnungen.

- Die Nähe zu München und die hohe Lebensqualität stärken Freising's Attraktivität weiter.
- Moderate Preissteigerungen von 1,6 % bis 1,9 % zeigen einen stabilen Markt für 2026.
- Investitionen in zentrale Stadtteile bieten Potenzial, da sie von urbaner Nähe und Infrastruktur profitieren.

## 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 Einschätzung<sup>1</sup> 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 Bewertung<sup>2</sup> und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



## ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks<sup>1</sup> per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



## MFH Analyse

Unsere Bewertung<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



## Portfolio Analyse

Diese Analyse<sup>1</sup> 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](https://planethome.de/bewertung)



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

*Freising ist für mich ein wachstumsstarker Umlandstandort mit Nähe zu München und hohem Zuzug. Die Stadt punktet durch gute Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und Lebensqualität. Für mich ist Freising ein attraktiver Markt - sowohl für Eigennutzer mit Zukunftsperspektive, als auch für Kapitalanleger. Die Kombination aus urbaner Nähe und ländlichem Charakter überzeugt.*

Jens Schmidt, PlanetHome Regionalleiter Bayern Nord





# 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](mailto:info@planethome.de)

100+ Standorte in Deutschland  
[www.planethome.de](http://www.planethome.de)

## Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

