KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Freiburg im Breisgau

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise

STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in Freiburg im Breisgau

planethOme

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO

DIE STADT FREIBURG IM BREISGAU

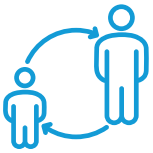
Freiburg im Breisgau, die südlichste Großstadt Deutschlands, besticht durch ihre malerische Lage am Fuße des Schwarzwaldes und eine beeindruckende Mischung aus historischer Architektur und modernem Stadtleben. Mit einer Bevölkerung von über 237.000 Einwohnern zählt Freiburg zu den dynamisch wachsenden Städten Deutschlands. Die hohe Lebensqualität wird durch das angenehme Klima, zahlreiche Grünflächen und ein reiches Kulturangebot unterstrichen.

Freiburg im Breisgau auf einen Blick

Einwohner: 237.244
Bevölkerungsdichte:
1.539 / km²

Kaufpreisfaktor:
28,2

Fläche: 154,11 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre

Wohneigentumsquote:
35,2 %

Anteil Eigenheime:
31,9 %

Als bedeutende Universitätsstadt zieht Freiburg junge Talente und Akademiker an, was die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich ankurbelt. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch ein lebhaftes Preisniveau aus, wobei der durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter bei über 5.200 Euro liegt. Die Mietrendite von 3,5 % spiegelt das Potenzial für Investitionen wider, insbesondere für Kapitalanleger, die auf stabile Wertsteigerungen setzen.

Die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen dominiert zwar demografisch, doch die jüngere Bevölkerung sorgt für eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung. Für Eigennutzer bietet Freiburg mit seiner Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung ideale Lebensbedingungen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

planethOme

FREIBURG IM BREISGAU - WOHNEIGENTUMSQUOTE

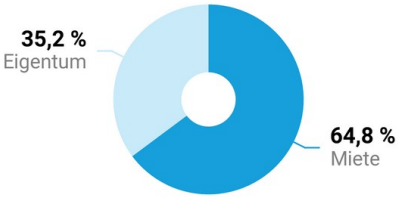
Der Immobilienmarkt in Freiburg im Breisgau wird durch eine hohe Mietwohnungsquote von 64,8 % dominiert, was die Stadt zu einem attraktiven Ziel für Investitionen im Mietsegment macht. Die starke Präsenz von Mehrparteienhäusern, die 68,1 % des Marktes ausmachen, unterstreicht das Potenzial für Kapitalanleger, die auf stabile Mieteinnahmen setzen möchten. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der Anziehungskraft als Universitätsstadt hoch.

Investoren können von den stabilen Renditen profitieren und sollten insbesondere auf den Ausbau des Mietwohnungsangebots setzen. Durch gezielte Investitionen in energieeffiziente Sanierungen und Neubauten lässt sich zudem der Wert langfristig steigern.

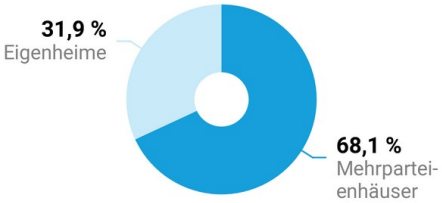
Freiburg im Breisgau

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-5,7 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

FREIBURG IM BREISGAU - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

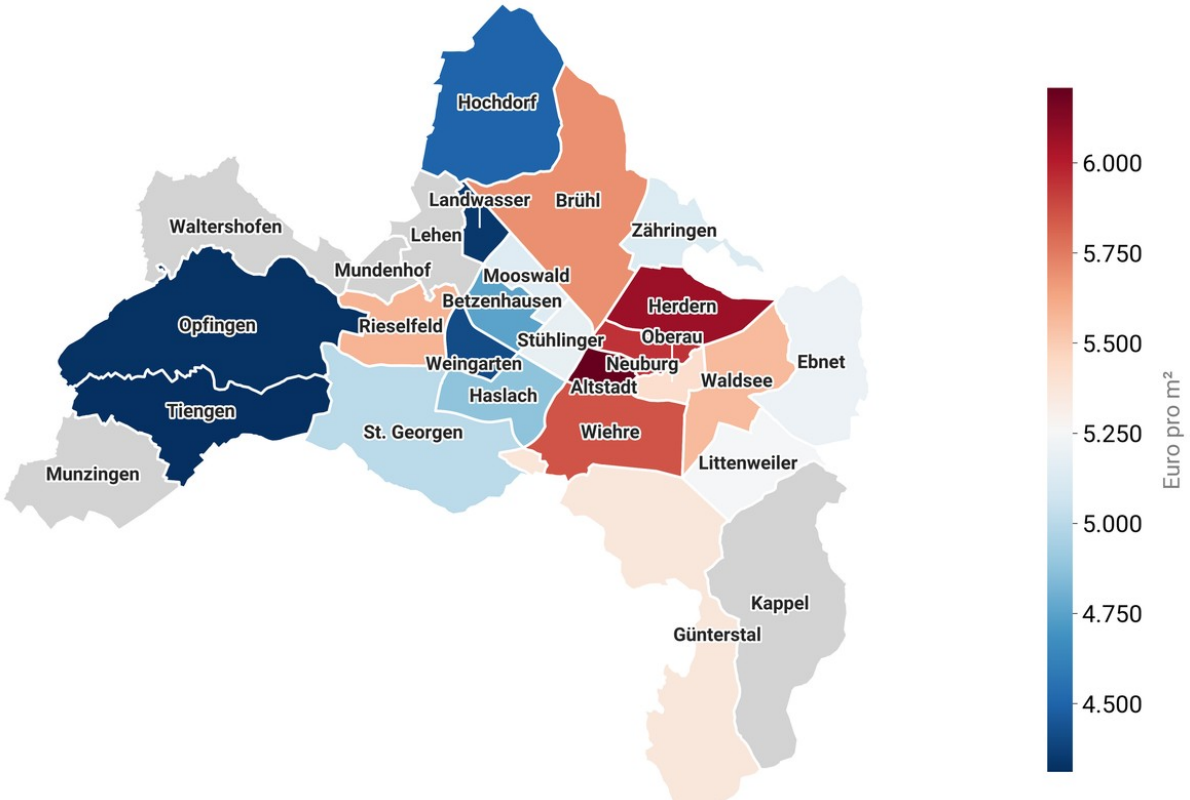
In Freiburg im Breisgau bleibt die Lage der entscheidende Faktor für die Immobilienpreise, während energieeffiziente Gebäude zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Preisstruktur variiert stark innerhalb der Stadt: Altstadt und Herdern zählen zu den teuersten Vierteln mit Preisen über 6.000 Euro pro Quadratmeter, während Hochdorf und Landwasser günstigere Alternativen bieten. Die allgemein hohe Nachfrage treibt die Preise weiter an, wobei der durchschnittliche Verkaufspreis aktuell bei rund 5.200 Euro pro Quadratmeter liegt.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Freiburg im Breisgau

5.207 €
+6,5 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



planetHome

FREIBURG IM BREISGAU - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

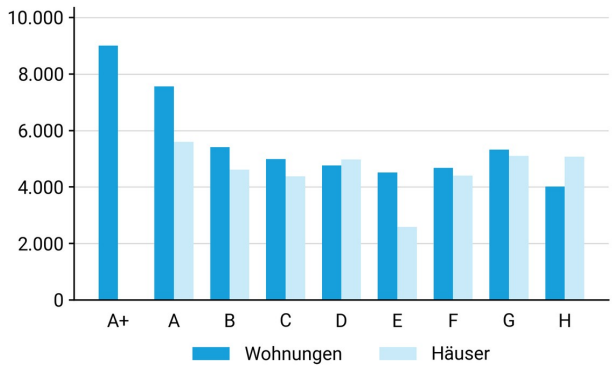
Einfamilienhäuser

Energieeffizienz ist ein entscheidender Faktor für Einfamilienhäuser in Freiburg im Breisgau. Häuser der Klasse A erzielen höhere Preise, was auf die gestiegene Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien hinweist. Sanierungen bieten Investoren erhebliches Potenzial für Wertsteigerungen. Der Markttrend zeigt: Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung, und Investitionen in Energieeffizienz sind vielversprechend.

Wohnungen

Energieeffizienz spielt eine zentrale Rolle auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg im Breisgau. Wohnungen der Klasse A+ erzielen mit 9.003 Euro pro Quadratmeter Spitzenpreise, während schlechtere Klassen wie H günstiger sind. Für Investoren bedeutet dies, dass energieeffiziente Sanierungen und Neubauten nicht nur ökologische Vorteile bieten, sondern auch attraktive Renditen versprechen. Die Investition in Energieeffizienz ist somit eine nachhaltige und lukrative Entscheidung für langfristige Wertsteigerungen.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



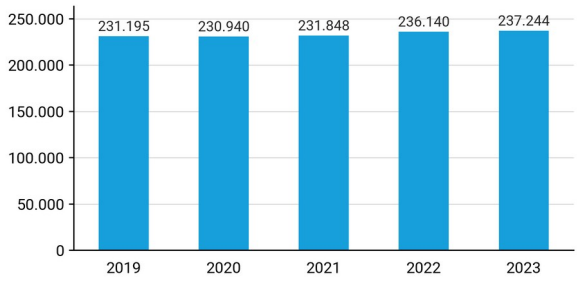
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung

planethOme

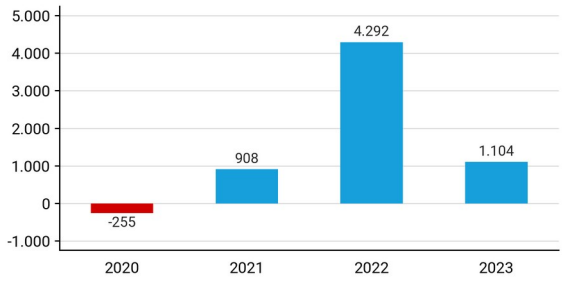
FREIBURG IM BREISGAU - SOZIODEMOGRAFIE

Freiburg im Breisgau verzeichnet ein konstantes Bevölkerungswachstum, zuletzt um 2,7 % seit 2020. Die hohe Lebensqualität und die Rolle als Universitätsstadt ziehen kontinuierlich neue Einwohner an. Die Kaufkraft ist regional unterschiedlich verteilt, mit Spitzenwerten in Mundenhof und Günterstal. Diese Faktoren befeuern die Nachfrage und unterstützen stabile Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt.

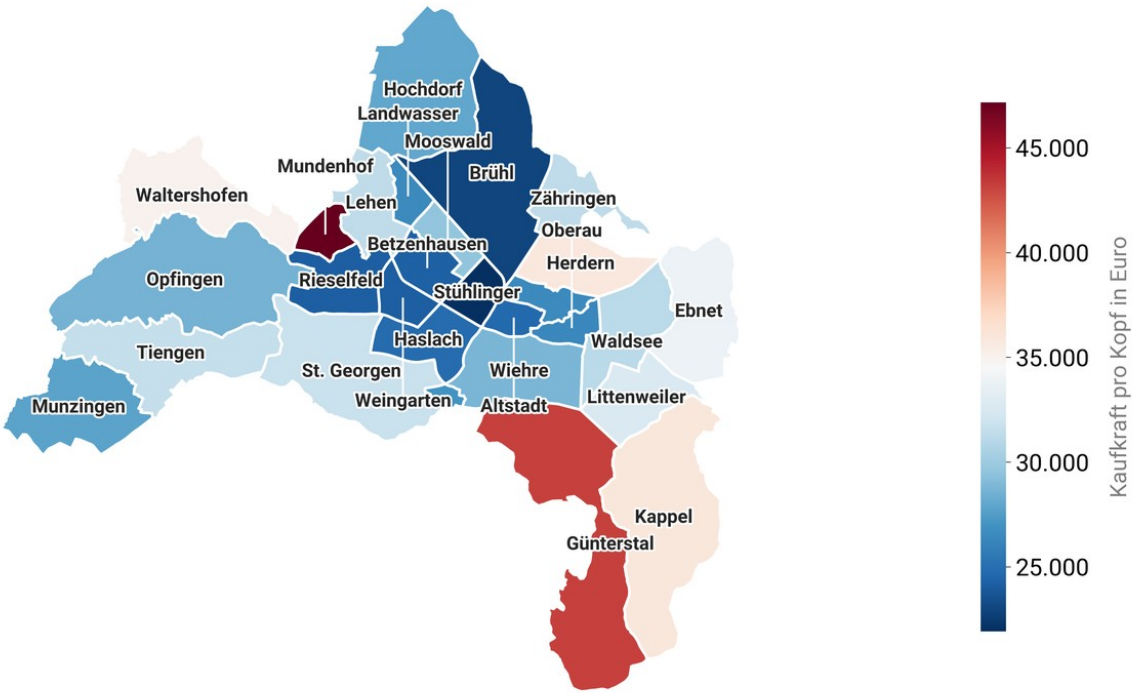
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Freiburg im Breisgau



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

planethOme

ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

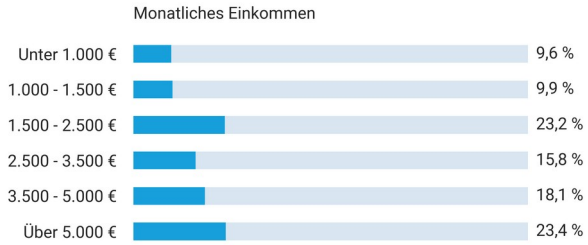
Freiburg im Breisgau zeichnet sich durch eine solide wirtschaftliche Struktur aus, die von Bildungseinrichtungen und innovativen Unternehmen geprägt ist. Die Einkommensverteilung ist vielfältig, wobei 23,4 % der Haushalte über ein Einkommen von mehr als 5.000 € monatlich verfügen. Diese finanzielle Stärke ermöglicht es vielen Einwohnern, in hochwertige Immobilien zu investieren oder zu mieten.

Die Altersstruktur wird von der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen dominiert, was auf eine erfahrene und wirtschaftlich aktive Bevölkerung hindeutet. Zugleich sorgen junge Erwachsene für einen dynamischen Wohnungsmarkt mit hoher Nachfrage. Die soziale Durchmischung fördert die Quartiersentwicklung und macht Freiburg zu einem attraktiven Standort für Familien und Kapitalanleger gleichermaßen.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
Über 5.000 €

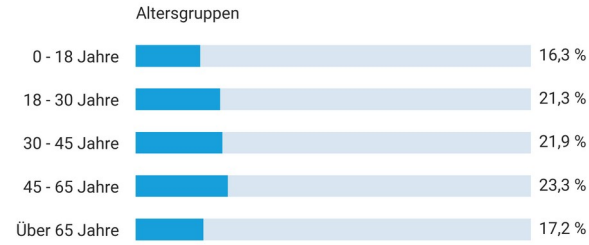
Entwicklung seit 2020
+5,9 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,5 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m²	Entwicklung seit 2020
Hochdorf	4.500 €	+22,5 %
Brühl	5.690 €	+16,5 %
Wiehre	5.855 €	+14,8 %
Neuburg	5.944 €	+14,5 %
Herdern	6.069 €	+13,1 %
Rieselfeld	5.580 €	+13,1 %
Stühlinger	5.189 €	+12,4 %
Landwasser	4.348 €	+12,3 %
Tiengen	4.311 €	+12,0 %
Zähringen	5.132 €	+5,0 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg-Bodensee

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.

planethOme

PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.

Telefon: +49 89 76774-0
Email: info@planethome.com
Website: www.planethome.de

MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme

Herausgeber
PlanetHome Group GmbH
Feringastraße 11
85774 München / Unterföhring

Rechtsform
GmbH, Unterföhring, Landkreis München
Registergericht München, HR B 226 802
UST-ID Nr.: DE-813 -220 983

Geschäftsführung
Ludwig Wiesbauer
Thorben Wicht
Alexander Weißbach