



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

**Pressemeldung**

**PN 69/09.07.2026**

## **CityReport Freiburg 2026: Preissteigerungen an Wohneigentums- und Mietmarkt**

### **Höhere Marktdynamik im Stadtgebiet als im Nördlichen Breisgau**

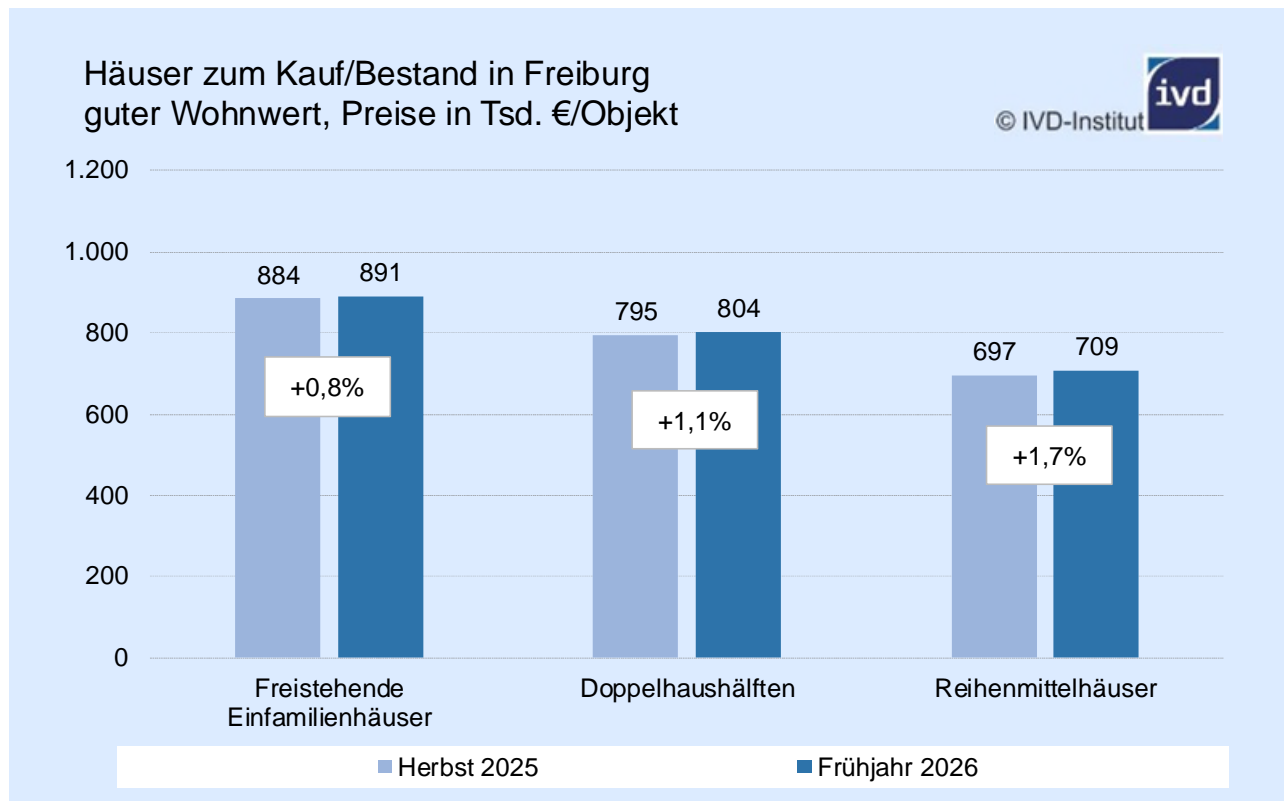
„Trotz leichter Abschwächung seit Jahresbeginn bleibt die Nachfrage nach Bestandsimmobilien jüngerer Baujahre im Stadtgebiet Freiburg vergleichsweise hoch, was sich in den steigenden Preisen widerspiegelt. Die Unsicherheit der Kaufinteressenten im Zuge geopolitischer Entwicklungen und erneut steigender Hypothekenzinsen werden am Markt jedoch zunehmend spürbar und könnten zu einer stärkeren Zurückhaltung auf Käuferseite führen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Freiburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich unverändert dynamisch mit deutlichen Mietanstiegen.“

Auf dem **Kaufmarkt für Bestandsimmobilien** besteht weiterhin eine insgesamt hohe Nachfrage, insbesondere innerhalb der Stadt Freiburg. Zu Beginn des Jahres 2026 hat sich diese jedoch leicht abgeschwächt, was unter anderem auf gestiegene Hypothekenzinsen sowie Risiken infolge geopolitischer Konflikte zurückgeführt werden kann. Gleichzeitig wird ein wachsendes Objektangebot wahrgenommen. Im Umland, insbesondere im Nördlichen Breisgau, war bereits im Jahr 2025 ein vergleichsweise hohes Angebot beobachtet worden. Die Preisentwicklung im Freiburger Stadtgebiet zeigt leichte Preissteigerungen, im Nördlichen Breisgau halten sich die Preise tendenziell konstant.

„Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien ab 1990 oder jüngerer Baujahre. Hier spiegelt sich die gestiegene Bedeutung energetischer Standards wider: Kaufinteressenten bevorzugen Objekte mit gutem energetischem Zustand, da bei älteren Immobilien häufig umfangreiche und kostenintensive Sanierungen erwartet werden“, so Oliver Kamenisch, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH in Freiburg. Entsprechend zählen energetische Anforderungen zu den zentralen Herausforderungen im Markt. Hinzu kommt, dass Finanzierungsprozesse zunehmend komplexer und zeitaufwendiger werden, was Transaktionen zusätzlich verzögert.

Seit Herbst 2025 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um +1,2 % auf durchschnittlich 4.970 €/m<sup>2</sup> im Frühjahr 2026 gewachsen. Für neuerrichtete Eigentumswohnungen mussten Käufer mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6.700 € (+2,4 %) spürbar mehr als ein halbes Jahr zuvor aufbringen.

Auch im Eigenheimsegment kam es im Frühjahr 2026 zu Preiszuwächsen: Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Schnitt 891.000 € (+0,8 % gegenüber Herbst 2025). Doppelhaushälften lagen bei 804.000 € (+1,1 %), Reihemittelhäuser verteuerten sich auf 709.000 € (+1,7 %).



Der **Mietmarkt** in Freiburg präsentiert sich weiterhin äußerst angespannt. Die Nachfrage ist sehr hoch und übersteigt das verfügbare Angebot deutlich. Mietwohnungen werden häufig nicht öffentlich inseriert, sondern direkt oder über bestehende Netzwerke vergeben. Entsprechend gering ist die sichtbare Angebotsmenge.

Besonders gefragt sind kleine Wohnungen für Studierende und junge Menschen sowie kompakte Drei- bis Vierzimmerwohnungen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen.

Die Neuvertragsmieten lagen im Frühjahr 2025 durchschnittlich bei 15,00 €/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen (+1,4 % gegenüber Herbst 2025), 15,40 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen (+2,7 %) und 17,70 €/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen (+2,9 %).

*Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.*

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

<https://www.facebook.com/IVDsued/>