



Sprenker & Röder

IMMOBILIEN

seit 1951

IMMOBILIENMARKT WOHNEN

Analysen, Trends und Perspektiven für Freiburg und die Region



IMMOBILIENREPORT | 2025



INHALT

01	VORWORT	4
02	DAS IMMOBILIENJAHR 2025 IN ZAHLEN	6
03	WOHNIMMOBILIENMARKT 2025 IM STADTKREIS FREIBURG	10
04	WOHNIMMOBILIENMARKT 2025 IN DER METROPOLREGION	15
05	AUF EINEN BLICK	18
06	INTERVIEW	22
07	GESETZLICHE ÄNDERUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT IM JAHR 2026	26
08	DER WOHNIMMOBILIENMARKT 2025 AUS SACHVERSTÄNDIGENSICHT	28
09	AUSBLICK	30
10	UNSERE PRODUKTE	32



01 VORWORT



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

75 Jahre Sprenker & Röder Immobilien sind nicht nur ein Anlass zur Freude, sondern vor allem ein Moment der Einordnung. Seit nunmehr vier Jahrzehnten darf ich dieses Unternehmen begleiten und mitgestalten – ebenso lange bin ich dem Immobilienverband Deutschland (IVD) verbunden. Kontinuität, fachliche Unabhängigkeit und Marktkenntnis über Generationen hinweg prägen unsere Arbeit. Als Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg ist es mir dabei stets ein besonderes Anliegen, Marktgeschehen mit Sachlichkeit, Datenbasis und Augenmaß zu bewerten.

Die vergangenen Jahre haben den Immobilienmarkt in einer Dynamik verändert, wie wir sie in dieser Verdichtung selten erlebt haben. Auf die langanhaltende Niedrigzinsphase folgte ab 2020 eine außerordentlich hohe Nachfrage, die in Verbindung mit begrenztem Angebot zu deutlichen Preissteigerungen führte. Gleichzeitig beeinträch-

tigten unterbrochene Lieferketten und erhebliche Preissteigerungen bei Baumaterialien – insbesondere im Holzbereich – die Neubautätigkeit und verschärften die Marktanspannung zusätzlich.

Mit dem spürbaren Anstieg der Zinsen und der zunehmenden Inflation ab 2022 änderte sich das Marktumfeld grundlegend. Die Finanzierungskosten stiegen, die Nachfrage ging zurück, und in zahlreichen Segmenten kam es zu Preisrückgängen beziehungsweise deutlichen Marktanpassungen. Seit dem Jahr 2024 beobachten wir eine Phase der Konsolidierung: In vielen Teilmärkten zeigt sich eine Seitwärtsbewegung, in ausgewählten Lagen und bei qualitativ hochwertigen Objekten auch wieder ein vorsichtiger Aufwärtstrend. Eine vertiefte Einordnung dieser Entwicklungen finden Sie auf den folgenden Seiten.

Neben konjunkturellen Faktoren haben insbesondere politische und regulatorische Entscheidungen das Marktgeschehen beeinflusst. Der Wegfall wesentlicher KfW-Förderprogramme im Jahr 2022 führte kurzfristig zu Verunsicherung im Neubausegment. Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes – mit verschärften Anforderungen an den Primärenergiebedarf im Neubau sowie der Verpflichtung zu einem hohen Anteil erneuerbarer Energien bei neu installierten Heizsystemen – hat Investitionsentscheidungen nachhaltig geprägt. Hinzu kommen die Auswirkungen des Ukraine-Krieges seit dem 24. Februar 2022, der nicht nur geopolitische Unsicherheiten, sondern auch einen erhöhten Wohnraumbedarf für Geflüchtete mit sich brachte.

Auch strukturelle Themen wie die Grundsteuerreform, die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 sowie die ab 2026 wirksame CO₂-Bepreisung beeinflussen Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen zunehmend. Der generelle Wohnraummangel, insbesondere in wirtschaftlich starken und zugleich landschaft-

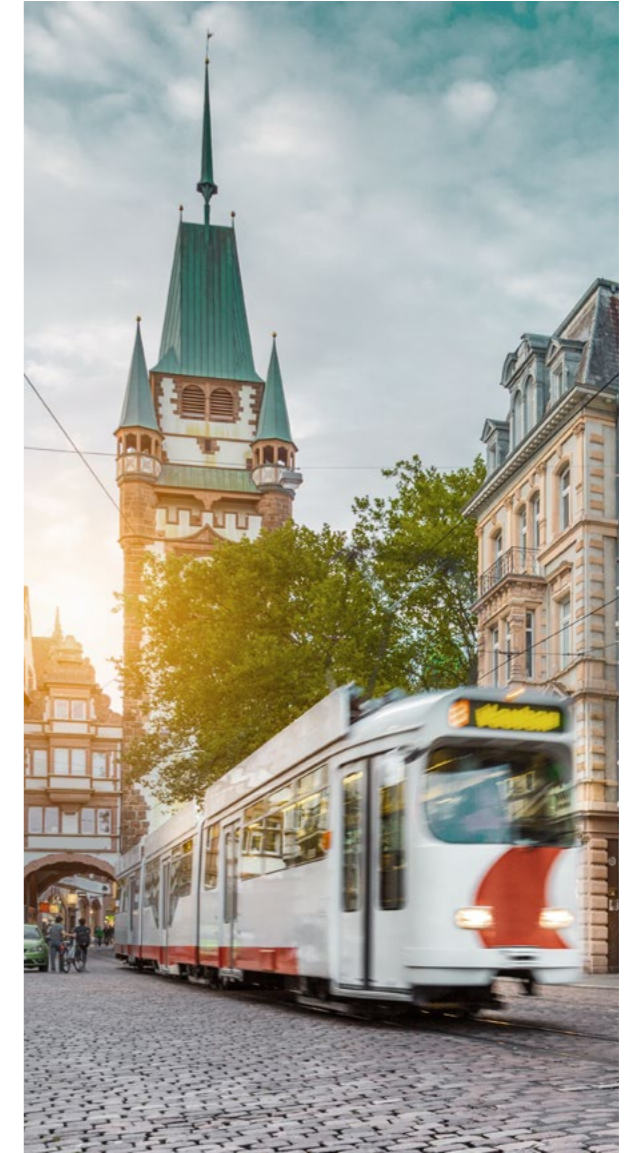
lich attraktiven Regionen wie Freiburg und seinem Umland, bleibt dabei eine zentrale Herausforderung.

Vor diesem Hintergrund versteht sich der vorliegende Immobilienreport als sachliche Bestandsaufnahme für den Stadtkreis Freiburg im Breisgau sowie die umliegenden Landkreise. Er bietet Ihnen Einblicke in tatsächlich erzielte Kaufpreise, eine differenzierte Übersicht über Vermarktungsdauern sowie eine Orientierung zu nachgefragten Wohn- und Grundstücksflächen und Objektarten. Darüber hinaus beleuchten wir die Entwicklung marktüblicher und tatsächlich vereinbarter Mieten und geben eine fachliche Einschätzung zur aktuellen Marktsituation aus Sicht unserer Sachverständigen.

Ein besonderes Augenmerk legen wir in diesem Jahr auf das Gespräch mit unserem stellvertretenden Geschäftsführer, Herrn Florian Busch. Im Interview ab Seite 22 ordnet er die tatsächlichen Gegebenheiten des Immobilienmarktes 2025 praxisnah ein und ergänzt die statistischen Auswertungen um wertvolle Beobachtungen aus dem operativen Geschäft.

Abschließend wagen wir einen Ausblick auf das Jahr 2026. Dabei geht es weniger um Prognosen im engeren Sinne als um eine fundierte Einordnung der erkennbaren Trends und strukturellen Entwicklungen. Immobilienmärkte reagieren sensibel auf wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen – sie bleiben jedoch zugleich langfristig geprägt von Standortqualität, Angebot und Nachfrage sowie dem Vertrauen der Marktteilnehmer.

Mein Dank gilt allen Mitarbeitenden unseres Hauses, unseren Partnern sowie den zahlreichen Eigentümern, Käufern und Investoren, die uns seit vielen Jahren ihr Vertrauen schenken. Kontinuität verpflichtet – und sie ermöglicht zugleich einen Blick auf den Markt, der kurzfristige Ausschläge einordnet und langfristige Zusammenhänge in den Mittelpunkt stellt.



Freiburg, im März 2026

Hugo Sprenker

Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg
Sprenker & Röder Immobilien GmbH



02 DAS IMMOBILIENJAHR 2025 IN ZAHLEN

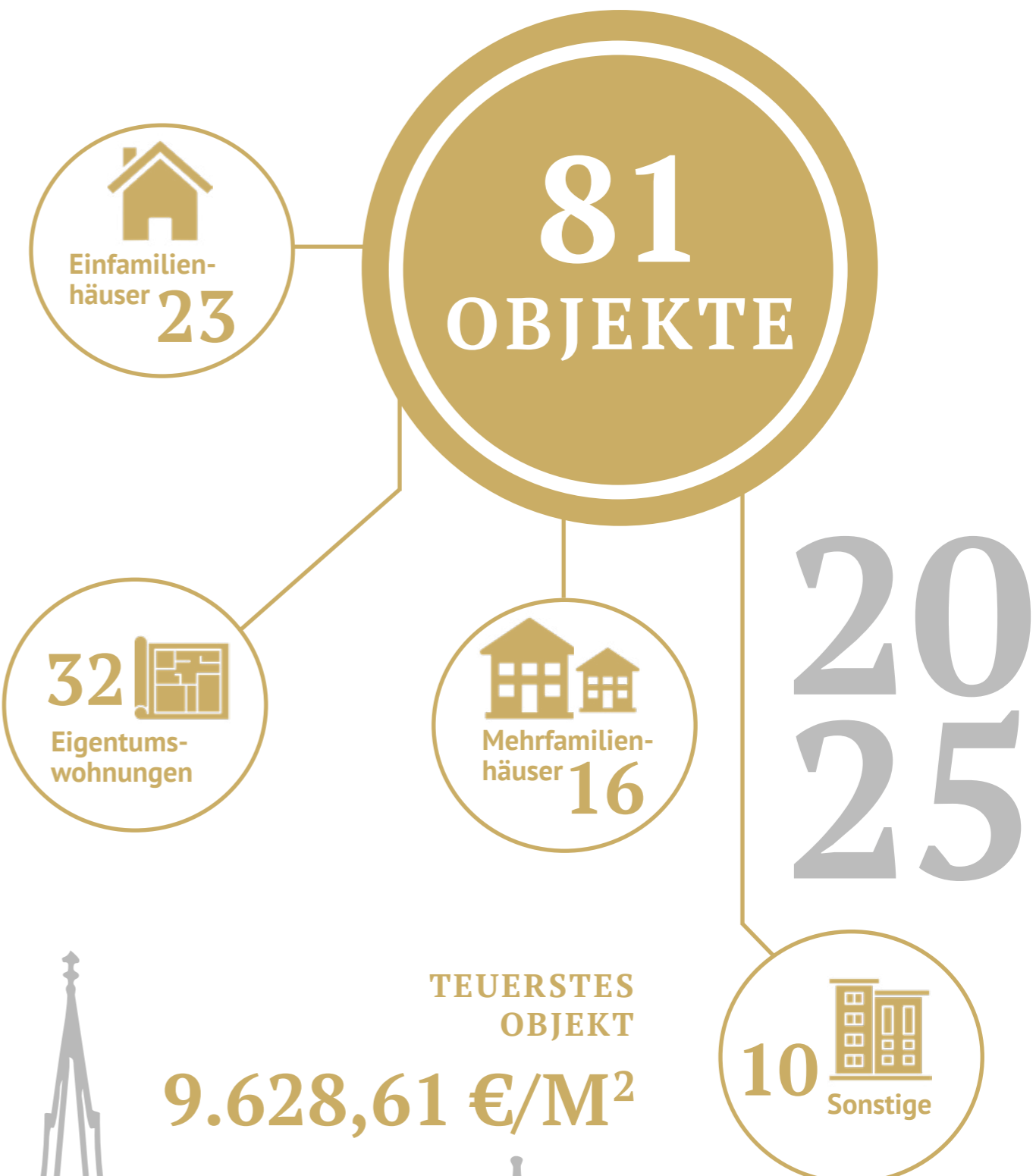
Zahlen, Daten, Fakten

Im Berichtszeitraum 2025 wurde bei Sprenker & Röder Immobilien ein Transaktionsvolumen von rund 74 Mio. Euro erzielt. Den größten Anteil daran haben Mehrfamilienhäuser mit rund 23 Mio. Euro, gefolgt von Einfamilienhäusern (rund 21 Mio. Euro) und Eigentumswohnungen (17 Mio. Euro). Weitere Umsätze in Höhe von rund 21 Mio. Euro entfielen auf sonstige Objektarten wie unbebaute Grundstücke, Villen, Gewerbehallen und weitere Wohnimmobilien.

Insgesamt konnten 81 Objekte erfolgreich vermittelt werden.

Den höchsten Quadratmeterpreis erzielte eine Villa in Freiburg. Das preisgünstigste Objekt war ein Mehrfamilienhaus auf einem Erbbaurechtsgrundstück.

Die schnellste Vermittlung – eine Eigentumswohnung in Freiburg – wurde innerhalb von nur drei Wochen realisiert. Die längste Vermarktungsdauer betrug 521 Tage.



LÄNGSTE
VERMARKTUNGS-
DAUER **521** Tage

SCHNELLSTER
VERKAUF
Innerhalb **3** Wochen

GÜNSTIGSTES
OBJEKT
766,81 €/M²

TEUERSTES
OBJEKT
9.628,61 €/M²

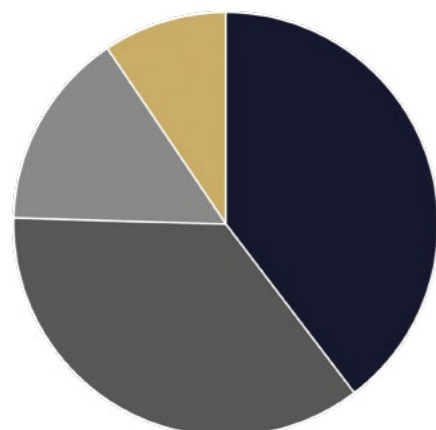




Transaktionsvolumen **74 Mio. €**

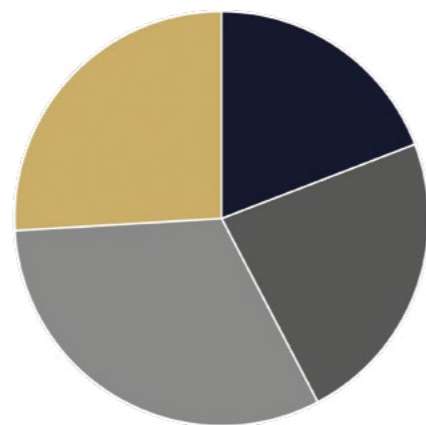
Anzahl der Verkäufe **81 Objekte**

Nach Orten



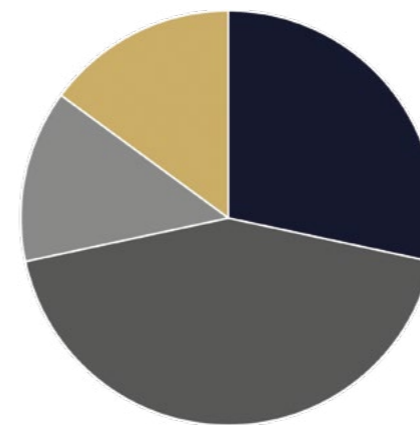
■ Freiburg ■ Brsg.-Hochschwarzwald ■ EM ■ Sonstige

Nach Objektarten



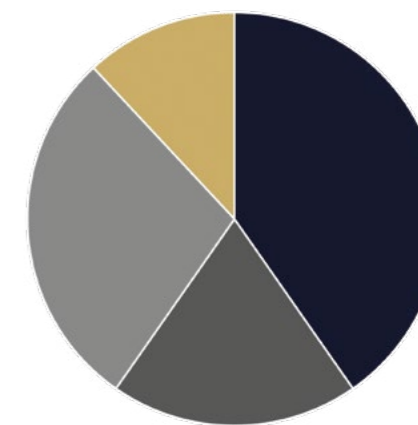
■ ETW ■ MFH ■ EFH/DHH/RH ■ Sonstige

Nach Orten

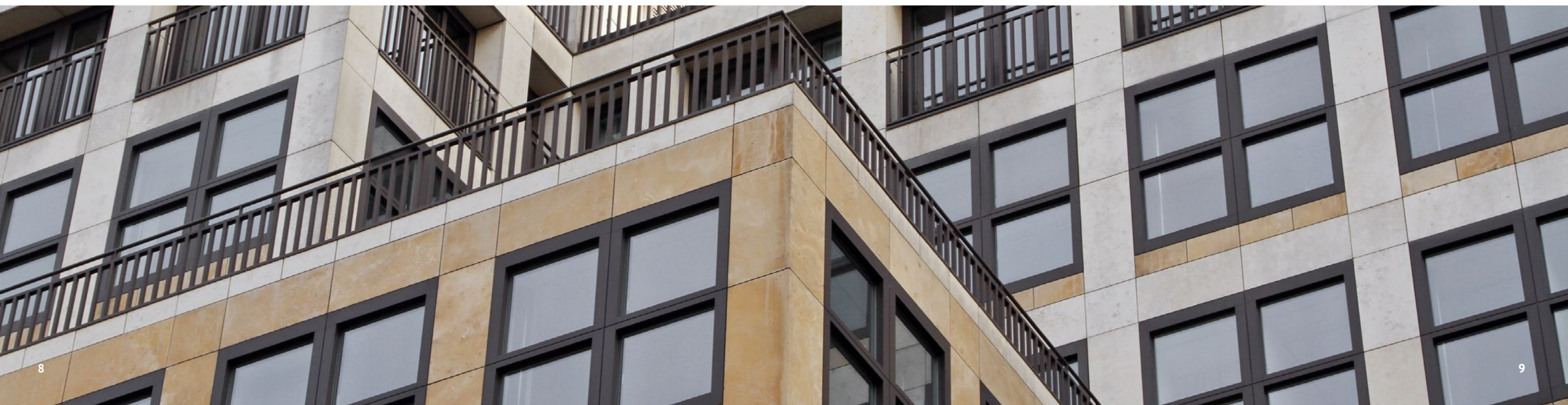


■ Freiburg ■ Brsg.-Hochschwarzwald ■ EM ■ Sonstige

Nach Objektarten



■ ETW ■ MFH ■ EFH/DHH/RH ■ Sonstige





03 WOHNIMMOBILIENMARKT 2025 IM STADTKREIS FREIBURG

Freiburg im Breisgau – attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort

Freiburg im Breisgau zählt zu den Städten mit hoher Lebensqualität in Deutschland. Die Bevölkerungsstruktur ist vergleichsweise jung, das Gesundheits- und Bildungsangebot ist hervorragend und die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Die Lage zwischen Schwarzwald und Oberrheingraben macht Freiburg zudem zu einer der wärmsten und sonnigsten Regionen des Landes. Die Nähe zu Frankreich und zur Schweiz unterstreicht zusätzlich die internationale Ausrichtung und wirtschaftliche Attraktivität des Standorts.

Im SKL Glücksatlas 2025 belegt Freiburg gleichwohl nur Platz 21 von 40 und positioniert sich damit im Mittelfeld. Auch im Prognos Zukunftsatlas 2025 verzeichnet die Stadt eine Rückstufung: Nach Platz 40 (Chancenklasse 2) im Jahr 2022 rangiert Freiburg nun auf Platz 47 (Chancenklasse 3). Der Zukunftsatlas bewertet alle 400 deutschen Kreise und kreisfreien Städte hinsichtlich ihrer Zukunftschancen und langfristigen Risiken.

Als wesentlicher Einflussfaktor gilt die innerhalb der Stadt unterschiedlich ausgeprägte Zufriedenheit. Insbesondere die hohen Wohnkosten, der angespannte Immobilienmarkt und wirtschaftliche Belastungsfaktoren dämpfen die subjektive Lebenszufriedenheit – trotz der insgesamt sehr hohen Standort- und Lebensqualität.



Was ist los auf dem Freiburger Wohnimmobilienmarkt?

Gesamtvolumen Immobilientransaktionen Sprenker & Röder Immobilien	17,5 Millionen Euro
Ø Verkaufspreis aller Objektarten	4.467,81 €/m ²
Ø Vermarktungsdauer*	102 Tage

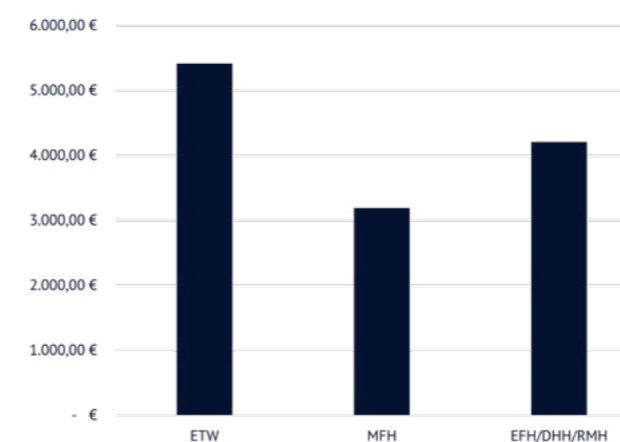
* Zeit vom Beginn des Makler-Alleinauftrags bis zum Notartermin

Die Eigentumswohnung erwies sich im Jahr 2025 als die nachfragestärkste Objektart. Das spiegelt sich sowohl in den Preisen als auch in der Vermarktungsdauer wider:

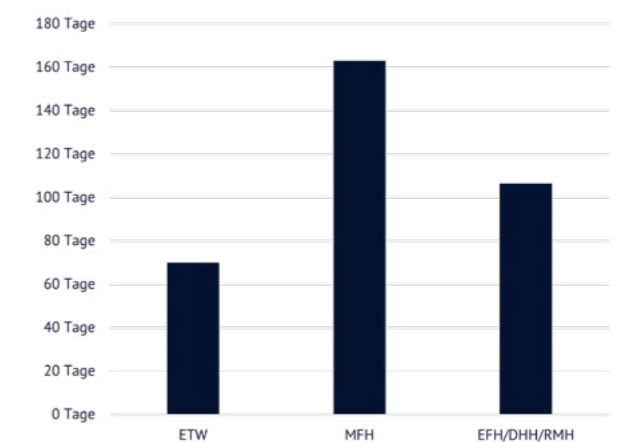
	Ø Verkaufspreis	Ø Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	5.416,53 €/m ²	70 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	4.208,85 €/m ²	106 Tage
Mehrfamilienhäuser	3.196,97 €/m ²	163 Tage

Damit bestätigen die Zahlen: Eigentumswohnungen sind in Freiburg besonders gefragt – sie erzielen die höchsten Quadratmeterpreise und werden gleichzeitig am schnellsten verkauft. Mehrfamilienhäuser erzielen niedrigere Preise und benötigen mit durchschnittlich über fünf Monaten deutlich länger in der Vermarktung. Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser liegen in beiden Kategorien im soliden Mittelfeld.

Durchschnittspreise pro m²-Wohnfläche in Freiburg



Durchschnittliche Vermarktungsdauer in Freiburg





Wohnungsmangel in Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau gilt offiziell als Gebiet mit „angespanntem Wohnungsmarkt“. Das bedeutet: Die Mieten steigen hier stärker als im Bundesdurchschnitt, die Mietbelastung ist überdurchschnittlich hoch, und das Bevölkerungswachstum übersteigt seit Jahren den Wohnungsneubau. Gleichzeitig ist der Wohnungsleerstand auf einem sehr niedrigen Niveau. Insbesondere als Universitäts- und Studentenstadt bleibt die Nachfrage konstant hoch, während das Angebot nicht im gleichen Umfang wächst. Politische Maßnahmen, wie die Mietpreisbremse, greifen oft nur kurz, da sie die Ursachen der Wohnraumknappheit nicht beseitigen und teilweise umgangen werden können. So ist bislang keine nachhaltige Entlastung des Mietmarktes zu beobachten. In der Folge setzt sich der Aufwärtsdruck auf die Mieten fort.

Um dem Wohnraumangel entgegenzuwirken, entsteht im Freiburger Westen der neue Stadtteil Dietenbach. Der Spatenstich erfolgte am 27. Februar 2024 durch Bundeskanzler Olaf Scholz. Geplant sind 6.900 Wohnungen, 22 Kitas, ein Schulcampus, drei Stadtbahnhaltestellen und mehrere Stadtteilparks – Wohnraum für rund 16.000 Menschen. Ursprünglich war der Bezug der ersten Wohnungen bereits für 2026 vorgesehen; aufgrund von Verzögerungen bei der Erschließung – unter anderem infolge deutlich gestiegener Baukosten – verschiebt sich der Zeitplan.

Ob Dietenbach das Mietniveau langfristig senken kann, ist fraglich. Erfahrungen aus dem Stadtteil Rieselfeld zeigen, dass neue Quartiere zunächst zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen, langfristig jedoch mit wachsender Attraktivität selbst Preissteigerungen erleben. Auch in Freiburg dürfte Dietenbach kurzfristig für Entlastung sorgen, langfristig jedoch kaum zu sinkenden Bestandsmieten führen – dafür ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt zu groß.

Fazit zu den Immobilienpreisen in Freiburg

Die Immobilienpreise im Stadtkreis Freiburg im Breisgau bewegen sich im Jahr 2025 weiterhin auf sehr hohem Niveau. Während bundesweit eine leichte Entspannung erkennbar ist, zeigt sich der Freiburger Immobilienmarkt insgesamt stabil. In besonders gefragten Lagen lassen sich vereinzelt

weiterhin moderat steigende Preise beobachten.

Freiburg bestätigt damit seine Position als wertstabiler, zugleich jedoch hochpreisiger Immobilienstandort. Der Markt bleibt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv, wenngleich das Preisniveau weiterhin hohe Anforderungen an die Kaufkraft stellt.





04 WOHNIMMOBILIENMARKT 2025 IN DER METROPOLREGION

Was zeichnet die Metropolregion aus?

Der Stadtkreis Freiburg im Breisgau ist nahezu vollständig vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald umgeben; nur im Norden grenzt er kleinflächig an den Landkreis Emmendingen. Das Freiburger Umland profitiert von einer besonderen Kombination aus landschaftlicher Attraktivität, hoher Lebensqualität und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Die Nähe zum Schwarzwald, die Lage im Dreiländereck sowie das vergleichsweise milde Klima schaffen ein Umfeld, das für Familien, Fachkräfte und Unternehmen gleichermaßen attraktiv ist. Ergänzt wird dies durch eine ausgeprägte Forschungs- und Hochschullandschaft, internationale Institutionen sowie eine vielfältige und dynamische Wirtschaftsstruktur.

Diese Standortfaktoren wirken sich unmittelbar auf den Immobilienmarkt aus: Freiburg zählt seit Jahren zu den teuersten und nachfragestärksten Immobilienmärkten in Baden-Württemberg. Auch das Umland profitiert vom stetigen Zuzug und der Wohnraumknappheit im Stadtkreis. Infolgedessen zeigt sich in zahlreichen Gemeinden der Region eine stabile bis leicht steigende Preisentwicklung, die den gesamten Verdichtungsraum nachhaltig prägt.

Die Immobilienpreise in der Metropolregion

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

	Ø Verkaufspreis	Ø Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	2.769,71 €/m ²	193 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	3.889,81 €/m ²	108 Tage

Landkreis Emmendingen

	Ø Verkaufspreis	Ø Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	3.103,13 €/m ²	94 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	3.878,38 €/m ²	143 Tage

Trotz des niedrigen Preisniveaus wurden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald mehr Eigentumswohnungen veräußert als Einfamilienhäuser, allerdings mit deutlich längerer Vermarktungsdauer.



Einzelne Transaktionen verdeutlichen die Bandbreite des Marktes: So wurde ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Landkreis Emmendingen bereits nach 66 Tagen veräußert, während zwei stark renovierungsbedürftige Objekte auf demselben Markt eine Vermarktungsdauer von rund 170 Tagen aufwiesen. Bei Eigentumswohnungen reichte die Spanne von 73 Tagen bis zu 521 Tagen – ein Hinweis auf eine sehr heterogene Nachfrage.

Freiburg und der Metropolregion ein und verrät, warum er ein Fan von den umliegenden Städten und Gemeinden ist. Scannen Sie den abgebildeten QR-Code, um zum Interview zu gelangen und erhalten Sie zusätzliche Einblicke in die Marktdynamik in Südbaden.

Trotz niedrigerer Preise im Vergleich zu Freiburg hat die Metropolregion in den vergangenen Jahren stark aufgeholt. Die anhaltend hohe Nachfrage im Stadtkreis Freiburg wirkt zunehmend auf das Umland, sodass Bodenrichtwerte, Neubaupreise und Mieten spürbar gestiegen sind. Gemeinden mit guter infrastruktureller Anbindung können in vielen Fällen preislich und nachfrageseitig mit dem Freiburger Stadtgebiet konkurrieren.

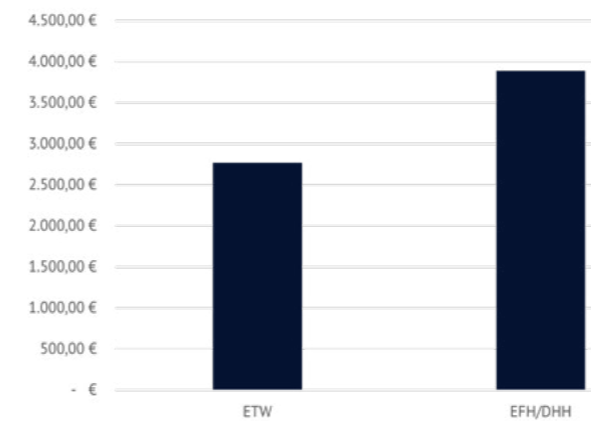


Ergänzend zu den vorliegenden Marktdaten war Geschäftsführer Raoul Röder zu Gast im „Börsenkrieger“-Podcast. Im Interview mit GFA FP Geschäftsführer Mathias Lebtig ordnet er die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in

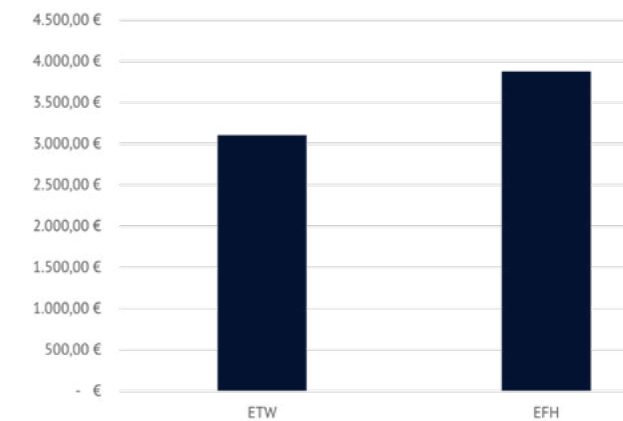
GFA FP Vermögensverwaltung: Immobilienmarkt in Südbaden im Check: Raoul Röder im Interview, YouTube-Video vom 12.03.2025, <https://youtu.be/Kpdaq-q9mHY>

Durchschnittspreise pro m²-Wohnfläche

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

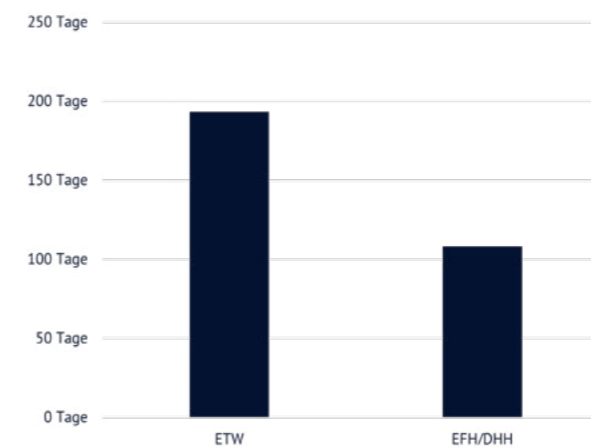


Landkreis Emmendingen

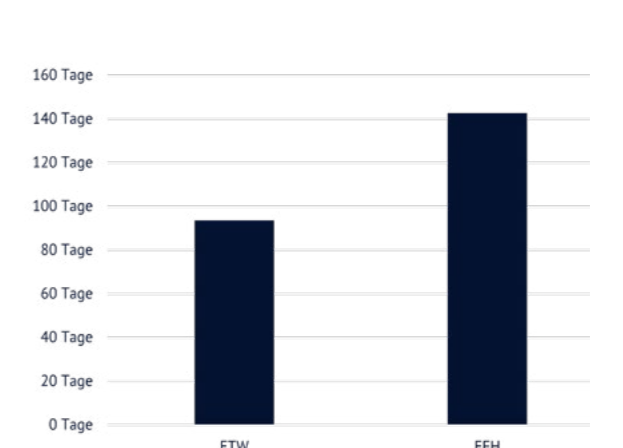


Durchschnittliche Vermarktungsdauer

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



Landkreis Emmendingen





05 AUF EINEN BLICK

Stadtgebiet Freiburg im Breisgau

Durchschnittswerte

	Ø Verkaufspreis	Ø Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	5.416,53 €/m ²	70 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	4.208,85 €/m ²	106 Tage
Mehrfamilienhäuser	3.196,97 €/m ²	163 Tage

Preisspannen

	Min. Verkaufspreis	Max. Verkaufspreis
Eigentumswohnungen	4.777,78 €/m ²	6.231,88 €/m ²
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	3.373,02 €/m ²	5.760,37 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	2.031,60 €/m ²	4.202,13 €/m ²

Spannen Vermarktungsdauern

	Min. Vermarktungsdauer	Max. Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	21 Tage	114 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	42 Tage	268 Tage
Mehrfamilienhäuser	87 Tage	261 Tage

Highlights

	Verkaufspreis	Vermarktungsdauer
Zwei MFH auf Erbbaugrundstück	Ø 768,89 €/m ²	79 Tage
MFH mit Firmengebäude	1.822,92 €/m ²	79 Tage
Villa	9.628,61 €/m ²	196 Tage

Tatsächliche Miethöhen

Ø für verschiedene Wohngebäudearten	11,45 €/m ²
Spannen	6,00 €/m ² bis 15,00 €/m ²

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Durchschnittswerte

	Ø Verkaufspreis	Ø Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	2.769,71 €/m ²	193 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	3.889,81 €/m ²	108 Tage

Preisspannen

	Min. Verkaufspreis	Max. Verkaufspreis
Eigentumswohnungen	1.777,78 €/m ²	5.233,64 €/m ²
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	1.875,00 €/m ²	7.167,24 €/m ²

Spannen Vermarktungsdauern

	Min. Vermarktungsdauer	Max. Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	73 Tage	521 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	66 Tage	170 Tage

Highlights

	Verkaufspreis	Vermarktungsdauer
Vier Neubauprojekte	Ø 4.936,57 €/m ²	305 Tage
Dreifamilienhaus	3.501,26 €/m ²	196 Tage
Villa	4.632,59 €/m ²	386 Tage

Tatsächliche Miethöhen

Ø für verschiedene Wohngebäudearten	8,77 €/m ²
Spannen	4,80 €/m ² bis 12,70 €/m ²



Landkreis Emmendingen

Durchschnittswerte

	Ø Verkaufspreis	Ø Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	3.103,13 €/m ²	94 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	3.878,38 €/m ²	143 Tage

Preisspannen

	Min. Verkaufspreis	Max. Verkaufspreis
Eigentumswohnungen	2.732,24 €/m ²	3.351,35 €/m ²
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	3.690,48 €/m ²	4.206,35 €/m ²

Spannen Vermarktungsdauern

	Min. Vermarktungsdauer	Max. Vermarktungsdauer
Eigentumswohnungen	67 Tage	134 Tage
Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser	79 Tage	186 Tage

Highlights

	Verkaufspreis	Vermarktungsdauer
Mehrfamilienhaus	1.832,37 €/m ²	108 Tage
Unbebautes Grundstück	815,11 €/m ²	497 Tage
Gewerbehalle	598,06 €/m ²	429 Tage





06 INTERVIEW

Stellvertretender Geschäftsführer Florian Busch

Persönliche Vorstellung

Mein Name ist Florian Busch. Ich bin 45 Jahre alt, in Freiburg geboren und lebe auch heute noch hier – mitten in der Stadt. Seit rund fünf Jahren bin ich bei der Sprenker & Röder Immobilien GmbH tätig und verantworte dort in meiner Funktion als Immobilienberater sowie stellvertretender Geschäftsführer den operativen Vertriebsbereich.

Frage: Seit Corona haben sich viele Rahmenbedingungen verändert: steigende Inflation, ein Preisrückgang im Immobiliensektor 2022, der Stopp der KfW-Förderung sowie der Ukraine-Krieg. Wie ordnen Sie diese Entwicklungen ein?

Antwort: Die vergangenen Jahre waren von außergewöhnlichen wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklungen geprägt. Infolge der Pandemie und verstärkt durch den Ukraine-Krieg ist die Inflation deutlich gestiegen – insbesondere für Energie und Lebensmittel. Dies hat die Kaufkraft vieler Haushalte spürbar reduziert und die Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich erschwert. Gleichzeitig sind Bau-, Lohn- und Materialkosten signifikant gestiegen, wodurch viele Projekte wirtschaftlich unattraktiv oder kaum realisierbar wurden. Die Zinserhöhungen der EZB führten zu deutlich höheren Finanzierungskosten, was die Nachfrage gedämpft und in einzelnen Marktsegmenten zeitweise Preisrückgänge zur Folge hatte. Hinzu kam 2022 der Wegfall wichtiger Förderungen für energieeffiziente Neubauten, was die Wirtschaftlichkeit vieler Bauvorhaben zusätzlich in Frage stellte. Insgesamt entstand dadurch eine Phase der Marktanpassung, in der sich Angebot, Nachfrage und Preisvorstellungen neu austarieren mussten.

Frage: Die Zahlen zeigen, dass sich die Preise mittlerweile wieder stabilisiert bzw. erholt haben. Wie erleben Sie das im Tagesgeschäft? Mit welcher Erwartungshaltung gehen Verkäufer aktuell an den Markt?



Antwort: Verkäufer verfolgen naturgemäß immer das Ziel, das Maximum aus einer Immobilientransaktion herauszuholen – insbesondere in einer gefragten Region wie Freiburg. Unsere Aufgabe ist es hier, zu sensibilisieren, die aktuellen Marktgegebenheiten transparent darzustellen und realistische Erwartungen zu vermitteln – basierend auf einer fundierten Entscheidungsgrundlage.

Entscheidend sind momentan vor allem die tatsächlichen Vergleichspreise auf dem Immobilienmarkt und ob potenzielle Käufer sich den Kauf überhaupt leisten können. Erfolgsrelevant sind ebenfalls etwaige anstehende Sanierungskosten und wie energieeffizient das Objekt gebaut ist.

Letztlich bestimmt das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage, Objektqualität, Lage sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen den marktgerechten Preis. Eine ehrliche und datenbasierte Bewertung ist daher entscheidend, um einen realistischen und zugleich erfolgreichen Verkaufsprozess zu gestalten.

Frage: Welche Auswirkungen haben die aktuellen Baufinanzierungszinsen auf die Kaufentscheidungen (Fremd- und Eigenfinanzierung)?

Antwort: Durch die höheren Zinsen werden Immobilien faktisch teurer – auch dann, wenn die Verkaufspreise gleichbleiben. Banken fordern zudem häufig höhere Eigenkapitalquoten.

Viele Kaufinteressenten nehmen sich heute deutlich mehr Zeit für ihre Entscheidung. Sie prüfen sorgfältiger, ob die Finanzierung tragfähig ist, ob das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt und ob ein Kauf aktuell sinnvoll oder besser aufzuschieben ist. Der gesamte Transaktionsprozess hat sich spürbar verlängert und dauert heute oft deutlich länger als noch vor vier oder fünf Jahren.

Frage: Wie hat sich das Verhältnis von Eigennutzern und Kapitalanlegern in den letzten Jahren verändert?

Antwort: Wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt – worauf wir in unserer Beratung großen Wert legen – hat sich an diesem Verhältnis grundsätzlich wenig verändert. Beide Gruppen sind weiterhin aktiv am Markt vertreten.



Frage: Welche Rolle spielen staatliche Förderungen, zum Beispiel für energetische Sanierungen?

Antwort: Für viele Käufer haben sie eine große Bedeutung, da sie finanziell entlasten und zusätzlichen Spielraum schaffen. Subventionierte Darlehen und einmalige Zuschüsse sind sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger wichtig. Umso erfreulicher ist es, dass es seit 2025 wieder erweiterte Fördermöglichkeiten und Zuschüsse für energetische Sanierungen seitens der KfW gibt.

Frage: Welche Faktoren beeinflussen die Preisentwicklung zusätzlich am stärksten – etwa Energieeffizienz oder gesetzliche Vorgaben wie Sanierungspflichten?

Antwort: Die entscheidenden Faktoren sind die rechtlichen Vorgaben, die wirtschaftliche Lage vor Ort und wie viel Kaufkraft die ansässigen Einwohner haben. Dazu kommt, dass Energieeffizienz und anstehende Sanierungsaufgaben immer wichtiger werden, wenn es um die Bewertung und Preisfindung geht.

Frage: Worin liegen die Unterschiede bei den Vermarktungsdauern einzelner Objekte?

Antwort: Die Vermarktungsdauer hängt von vielen Faktoren ab – insbesondere von der Lage, dem angesetzten Verkaufspreis, dem Sanierungszustand sowie von der Verfügbarkeit der Immobilie. Ob ein Objekt leer steht oder noch bewohnt beziehungsweise genutzt wird, kann dabei einen wesentlichen Einfluss auf die Dauer des Vermarktungsprozesses haben. Daher lässt sich das nicht verallgemeinern – die Unterschiede zwischen den verschiedenen Immobilienarten sind oft zu individuell und stark vom jeweiligen Marktumfeld abhängig, um allgemeingültige Aussagen zur Vermarktungsdauer treffen zu können. Entscheidend ist stets die Einordnung im konkreten Kontext von Angebot, Nachfrage und Objektqualität.

Frage: Wie hat sich das Verhalten von Kaufinteressenten im letzten Jahr entwickelt – eher zurückhaltend oder offensiv?

Antwort: Die Interessenten sind insgesamt vorsichtiger geworden und lassen sich mehr Zeit bei ihren

Entscheidungen. Die genannten Faktoren wie Zinsen, Finanzierung und energetischer Zustand spielen dabei eine zentrale Rolle.

Frage: Sprenker & Röder Immobilien ist heute in der gesamten Metropolregion aktiv. Welche Unterschiede sehen Sie zwischen Freiburg und den umliegenden Landkreisen?

Antwort: Unser Einzugsgebiet hat sich spürbar erweitert – von unserem Standort in Freiburg nach Süden bis zur Schweizer Grenze, nach Norden über den Schwarzwald bis in den Ulmer Raum, teils sogar darüber hinaus. In Freiburg bleibt die Nachfrage hoch, weil der Wohnraum knapp ist und Eigentum gefragt bleibt. Da sich die Finanzierung von Wohnraum heute schwieriger darstellt, sind viele bereit, in das Umland auszuweichen. Dort sind die Marktlagen und Probleme aber ähnlich.

Frage: Was macht die Metropolregion Freiburg so beliebt?

Antwort: Die Attraktivität unserer Region ergibt sich aus mehreren klaren Aspekten: Freiburg und seine Umgebung verbinden starke Arbeits- und Karrieremöglichkeiten mit hoher Lebensqualität und attraktiver Natur durch die direkte Nähe zum Schwarzwald und zu den Alpen. Die Lage im Dreiländereck eröffnet zusätzliche berufliche und kulturelle Chancen. Darüber hinaus punktet die Region mit guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einem breiten, lebendigen gesellschaftlichen Umfeld. All das zusammen macht sie für Bewohner und Investoren langfristig interessant.

Frage: Welche Wohnformen sind besonders gefragt?

Antwort: In vielen Regionen bleibt Wohnraum knapp und die Nachfrage groß – egal ob Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder ein anderes Segment. Weil mehr Menschen Wohnraum suchen, als vorhanden ist und gebaut wird, ist die Nachfrage objektübergreifend stark.

Frage: Der Mietmarkt in Freiburg ist angespannt, die Mietpreisbremse wurde bis Ende 2029 verlängert. Wie bewerten Sie diese Regulierung?

Antwort: Ich sehe diese Entscheidung zwiespalten. Positiv sind der Schutz vor übermäßigen Mietsteigerungen, eine stärkere soziale Durchmischung der Quartiere und das politische Signal der Handlungsfähigkeit.

Auf der anderen Seite stehen geringere Investitionsanreize für Vermieter, weniger Mittel für Instandhaltungen, sinkende Renditeattraktivität für Kapitalanleger sowie eine begrenzte Treffsicherheit der Maßnahmen. Zudem sind die Regelungen komplex und von zahlreichen Ausnahmen geprägt.

Frage: Welche Auswirkungen wird der neue Stadtteil Freiburg-Dietenbach auf den Wohnungsmarkt haben?

Antwort: Ich gehe nicht davon aus, dass der neue Stadtteil Dietenbach kurzfristig zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes führen wird. Die vollständige Realisierung des Projekts wird sich voraussichtlich über mehr als ein Jahrzehnt erstrecken, sodass zusätzliche Wohnkapazitäten nur schrittweise in den Markt gelangen. Das geplante Wohnraumvolumen steht meiner Ansicht nach in keinem unmittelbaren Verhältnis zum Gesamtbedarf der weiter wachsenden Stadtregion. Hinzu kommen aktuell hohe Gestehungs- und Baukosten. Die künftigen Verkaufs- und Mietpreise – insbesondere im nicht geförderten Segment – werden sich im hochpreisigen Bereich bewegen.

Dietenbach kann womöglich einen wichtigen Beitrag zur Stadterweiterung leisten. Eine langfristige, substanzielle Marktentspannung ist jedoch nicht zu erwarten.

Wir bedanken uns für das Gespräch mit Florian Busch.





07 GESETZLICHE ÄNDERUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT IM JAHR 2026

Auf einen Blick

Mietrecht

- Die Mietpreisbremse wird bis Ende 2029 fortgeführt.
- Es werden gesetzliche Obergrenzen für Indexmieten vorbereitet mit dem Ziel, extreme Mietsteigerungen bei hoher Inflation zu vermeiden.
- Die Mietobergrenzen sowie Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen für geförderten Wohnraum wurden zum 01.01.2026 angehoben.



Mietpreisbremse:
Verlängerung bis 2029 und
Auswirkungen auf den Mietmarkt
www.sprenker-roeder.de/news

Energie, Klima und Gebäude

- Seit dem 01.01.2026 ist die CO₂-Steuer in Kraft.
- Die viel diskutierte 65-Prozent-Regel greift voraussichtlich ab dem 01.07.2026 in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern, sofern eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Für kleinere Kommunen ist die Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen (ab 2028).
- Die Umbenennung des bestehenden Regelwerks zum „Gebäudemodernisierungsgesetz“ ist für Sommer 2026 geplant, bislang jedoch noch nicht rechtswirksam (Stand März 2026).



Nachhaltigkeit im Immobilienmarkt:
Energiewende, ESG und neue
gesetzliche Entwicklungen
www.sprenker-roeder.de/news

Steuerliche Änderungen

- Die Auswirkungen der neuen Grundsteuer zeigen sich erstmals in den Nebenkostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2025.



Technische & administrative Pflichten

- Pflicht zur Fernablesbarkeit von Heiz- und Warmwasserzählern bis spätestens 31.12.2026.
- Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) ist verpflichtend umzusetzen.
- Bei alten Gewerbemietverträgen ist nun auch die Textform ausreichend.

Bau- und Wohnungspolitik

- Im Bundeshaushalt sind für 2026 deutlich höhere Mittel für den sozialen Wohnungsbau, die Stadtentwicklung und die Förderung energetischer Sanierungen vorgesehen.
- Seit Ende 2025 gelten befristete Sonderregelungen im BauGB, die 2026 erstmals praktische Wirkung entfalten. Diese sehen unter anderem vereinfachte Genehmigungsverfahren und erleichterte Abläufe bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vor, mit dem Ziel, den Wohnungsbau zu beschleunigen.



Das Baurturbo Gesetz:
Beschleunigter Wohnungsbau und
Wohnraumsicherung in Freiburg
www.sprenker-roeder.de/news



08 DER WOHNIMMOBILIENMARKT 2025 AUS SACHVERSTÄNDIGENSICHT

Sprenker & Röder Immobilien begleitet Eigentümer nicht nur bei der erfolgreichen Vermarktung der Immobilie, sondern ermittelt zugleich den Verkehrswert des Objekts – fachlich fundiert, unabhängig und auf Grundlage aktueller Marktstandards. Im Jahr 2025 haben wir mehr als 170 Verkehrswertgutachten erstellt. Dadurch verknüpfen wir theoretische Bewertungsgrundlagen mit praktischer Marktkennntnis und stehen als sachverständige Ansprechpartner bei jeglichen Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung.

Ermittlung der marktüblichen Mieten für die Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung marktüblicher Mieten stellt einen zentralen Bestandteil der Wertermittlung dar. Die zutreffende Ableitung der Miethöhe ist insbesondere bei ertragsorientierten Objekten ein wesentlicher Indikator für den Verkehrswert. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, demografische Veränderungen, ein knappes Wohnungsangebot sowie gesetzliche Regulierungen und regionale Unterschiede wirken dabei gemeinsam auf die Mietpreisentwicklung ein.

Aus sachverständiger Sicht ist es erforderlich, diese Einflussfaktoren nicht isoliert, sondern in ihrer Wechselwirkung zu betrachten und ihre Auswirkungen auf das Mietniveau realistisch und marktkonform einzuordnen – sowohl im Hinblick auf aktuelle Marktmieten als auch auf langfristige Entwicklungen und die strukturelle Anpassungsfähigkeit einzelner Wohnungsmärkte. Die nachfolgende Analyse zeigt, welche Faktoren die Miethöhe bestimmen und welche Trends künftig bewertungsrelevant sind.

Zur Bestimmung der Marktmiete wird – sofern verfügbar – ein qualifizierter Mietspiegel herangezogen. Er basiert nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf sämtlichen Neuvertragsabschlüssen und Mietänderungen der vergangenen sechs Jahre. Die Stadt Freiburg hat im Januar 2025 den qualifizierten Mietspiegel 2025/2026 veröffentlicht.

Entwicklung der Basismieten am Beispiel einer Wohnung, 60 m², Baujahr 1970

Mietspiegel 2025/2026 (Baujahr bereits berücksichtigt)	9,23 €/m ²
Mietspiegel 2023/2024 (nach Abschlag i. H. v. 16 % für das Baujahr)	8,02 €/m ²
Differenz in Euro pro Quadratmeter	1,21 €/m ²
Differenz in Prozent	+ 15,09 %

Im Mietspiegel 2025/2026 wird die Basismiete unmittelbar anhand von Wohnfläche und Baujahr bestimmt. Anschließend werden Modernisierungen berücksichtigt und zuletzt Zu- oder Abschläge für Ausstattung und Lage vorgenommen. Die Methode verdeutlicht, dass Modernisierungen – insbesondere energetische Maßnahmen – für die Mietpreisbildung und die Verkehrswertermittlung zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Kritisch zu betrachten ist jedoch die zugrunde liegende Datenbasis: Die Erhebung stützt sich auf Befragungen zu Neuvertragsmieten und veränderten Mietverhältnissen der vergangenen sechs Jahre. Langjährig unveränderte Bestandmieten werden nicht erfasst, obwohl sie einen erheblichen Teil des Mietmarkts ausmachen. Gleichzeitig können kurzfristige Markteffekte oder Modernisierungsphasen überproportional in die Statistik einfließen. Insbesondere in dynamischen Wohnungsmärkten führt dies zu Verzerrungen zwischen statistischer Abbildung und tatsächlichem Marktgeschehen.

Insgesamt zeigt sich: Die Diskrepanz zwischen Mietspiegelmiete und tatsächlich am Markt durchgesetzten Neuvertragsmieten ist erheblich. Trotz bestehender gesetzlicher Begrenzungen zeigt die Bewertungspraxis, dass Mietobergrenzen häufig ausgeschöpft werden und Neuvertragsmieten hoch angesetzt sind. Solange diese Marktmechanismen fortbestehen, ist weiterhin von steigenden Mieten auszugehen.

Energieeffizienz in der Verkehrswertermittlung

Unsere Sachverständigen beschäftigen sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Frage, wie die steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz den Verkehrswert von Gebäuden mittel- und langfristig beeinflussen.

Durch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zur Nutzung erneuerbarer Energien und die zunehmende Relevanz eines quantifizierbaren

CO₂-Ausstoßes steigt der Modernisierungsdruck auf Eigentümer spürbar. Zugleich erleichtern ESG-Zertifikate die Finanzierung größerer Projekte und dienen als Nachweisgrundlage für objekt-spezifische Fördermöglichkeiten.

In einem Markt, in dem Nachhaltigkeit zunehmend zu einem wertbestimmenden Faktor wird, ist dieses Thema künftig auch in der Verkehrswertermittlung stärker und systematischer zu berücksichtigen.

Derzeit bestehen seitens der Gutachterausschüsse noch keine verbindlichen Vorgaben oder standardisierte Bewertungsmodelle, wie beispielsweise CO₂-Kosten im Verkehrswertgutachten konkret abzubilden sind. Angesichts steigender gesetzlich bedingter Kosten für Vermieter und Mieter gewinnt diese Frage jedoch zunehmend an Relevanz.

Unstrittig ist: Durchgeführte Modernisierungen wirken sich grundsätzlich wertsteigernd auf den Verkehrswert aus. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ermöglicht es, über ein punktbasiertes Bewertungssystem die Restnutzungsdauer eines Gebäudes bei durchgeführten Modernisierungen sachgerecht zu verlängern. Eine längere Restnutzungsdauer führt automatisch zu einem höheren Verkehrswert.



09 AUSBLICK

Auf das Jahr 2026

Der Freiburger Immobilienmarkt bleibt auch 2026 geprägt von stabiler Nachfrage, begrenztem Angebot und zunehmender Differenzierung. Die Auswertungen zeigen eine weiterhin moderate, aber beständige Preissteigerung. Besonders gefragt bleiben Immobilien mit guter energetischer Qualität und attraktiver Lage. Objekte mit Sanierungsbedarf geraten dagegen stärker unter Preisdruck – ein Trend, der sich durch neue energie- und klimapolitische Vorgaben weiter verstärken dürfte.

Politische und regulatorische Einflüsse

Die politischen Entscheidungen der Jahre 2025 und 2026 beeinflussen die Markterwartungen deutlich. Mit der verlängerten Mietpreisbremse, den geplanten Obergrenzen für Indexmieten und strengeren energiepolitischen Vorgaben erhöhen sich die Anforderungen an Vermieter und Investoren. Das Gebäudeenergiegesetz und der ab 2026 weiter steigende CO₂-Preis verschieben die Wirtschaftlichkeit zugunsten energieeffizienter Gebäude. Gleichzeitig bleiben Förderprogramme für Neubau und energetische Modernisierung ein zentraler Bestandteil der Investitionsplanung.

Bau- und Wohnungspolitik

Der Bundeshaushalt 2026 sieht deutlich höhere Mittel für sozialen Wohnungsbau, Stadtentwicklung und energetische Sanierungen vor. Mit dem Ende 2025 verabschiedeten Bauturbo Gesetz treten 2026 erstmals vereinfachte Genehmigungsverfahren und flexiblere Regelungen zum Bebauungsplan in Kraft. Diese sollen Neubauprojekte beschleunigen und Nachverdichtungen erleichtern – auch wenn hohe Baukosten und regionale Engpässe kurzfristig dämpfend wirken. Eine sofortige Entspannung des Freiburger Markts ist daher nicht zu erwarten, langfristig besteht jedoch eine realistische Aussicht auf strukturelle Entlastung.



Markttrends und Erwartungen für 2026

2026 bleibt der Markt insgesamt angespannt, jedoch mit zunehmender Preisdifferenzierung zwischen hochwertigen, energieeffizienten Objekten und sanierungsbedürftigen Immobilien. Nachhaltige Neubauten und gut modernisierte Bestände gewinnen weiter an Bedeutung, verstärkt durch regulatorische Anforderungen und steigende Betriebskosten. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf urbane, gut angebundene und funktional geschnittene Wohnräume. Da der strukturelle Wohnraumbedarf auch über 2026 hinauswächst, bleibt das Preisniveau tendenziell stabil bis leicht steigend.

Der Freiburger Immobilienmarkt bewegt sich damit in einem Umfeld, das geprägt ist von zunehmender Regulierung, steigenden energetischen Anforderungen, knappen Flächenressourcen und anhaltend hoher Nachfrage.

Die Kombination aus Bauturbo Gesetz, CO₂-Preis, Förderprogrammen und Mietrechtsregulierung führt zu einer strukturellen Verschiebung der Angebots- und Nachfragebedingungen. Insgesamt ist 2026 von einer robusten, zugleich stärker ausdifferenzierten Marktlage auszugehen, in der nachhaltige und energetisch hochwertige Immobilien klar im Vorteil sind.



10 UNSERE PRODUKTE

Unverbindliche Immobilienberatung und professioneller Verkauf von Immobilien

Wir bieten Ihnen eine unverbindliche Immobilienberatung, in der wir Ihre Situation analysieren, Marktchancen aufzeigen und alle relevanten Fragen klären. Auf Wunsch begleiten wir Sie anschließend durch den gesamten Verkaufsprozess – von der fundierten Werteinschätzung über die zielgerichtete Vermarktung bis hin zur Vertragsvorbereitung. Mit Erfahrung, Marktkenntnis und transparenter Kommunikation sorgen wir für einen strukturierten und erfolgreichen Ablauf.

Verkehrswertgutachten

Ein Verkehrswertgutachten bietet Ihnen eine fundierte und objektive Bewertung Ihrer Immobilie. Es schafft Transparenz bei Verkauf, Kauf, Erbschaft, Scheidung oder zur Absicherung gegenüber Banken und Behörden. Unsere Gutachten basieren auf aktuellen Marktdaten, anerkannten Bewertungsverfahren und langjähriger Expertise – für klare Entscheidungen und verlässliche Ergebnisse.

Als Erweiterung zum Verkehrswertgutachten kann zur steuerlichen Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer ein eigenständiges Kapitel erstellt werden, in dem die verkürzte Nutzungsdauer einer Immobilie sachverständig begründet und gemäß § 7 Satz 2 EStG nachgewiesen wird. Eine verkürzte Restnutzungsdauer führt zu höheren jährlichen Abschreibungsbeträgen – ein Vorteil, der insbesondere für kapitalmarktorientierte Investoren von Bedeutung ist.

Kurzwertindikation

Eine Kurzwertindikation liefert Ihnen eine zügige und kosteneffiziente Ersteinschätzung des aktuellen Immobilienwerts. Sie eignet sich ideal für eine schnelle Orientierung, für interne Entscheidungen oder zur Vorbereitung von Verkaufs- und Investitionsüberlegungen. Die Bewertung basiert auf relevanten Marktdaten und wesentlichen Objektmerkmalen – präzise, übersichtlich und ohne den Umfang eines vollständigen Verkehrswertgutachtens.

Mietwertgutachten

Mit einem Mietwertgutachten erhalten Sie eine fachliche und gesetzlich fundierte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ihre Immobilie. Als Sachverständige kennen wir den Markt und können anhand unserer Sachkunde sowie unserer Sachverständigendatenbank Ihnen eine nachvollziehbare Berechnung Ihrer ortsüblichen Vergleichsmiete liefern.

Bodenwertermittlung mit Option zur Erweiterung zum Verkehrswertgutachten

Gemäß § 38 (4) LGrStG kann ein anderer Wert des Grundstücks auf Antrag angesetzt werden, „wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. [...]“. Eine solche Abweichung ergibt sich zum Beispiel durch private Grünflächen auf Ihrem Grundstück oder nicht bebaubare Flächen. Wir berücksichtigen die tatsächlichen Flächegegebenheiten auf Ihrem Grundstück und bewerten dementsprechend. Kontaktieren Sie uns gerne, um eine unverbindliche Prüfung Ihres Grundsteuerwertbescheids durchzuführen.

Marktanalyse

Sie sind Investor oder Projektentwickler und möchten wissen, wie Sie Ihr individuelles Immobilienprojekt am Markt platzieren können? Wir erstellen fundierte, sorgfältig recherchierte Marktanalysen, die Ihnen einen klaren Überblick über lokale Trends, Marktfähigkeit und Potenziale sowie strategische Empfehlungen geben. Unsere Auswertungen liefern Ihnen eine verlässliche Grundlage für informierte Entscheidungen – transparent, verständlich und professionell aufbereitet. Kontaktieren Sie uns gerne – wir beraten Sie persönlich und kompetent.





Haftungsausschluss

Die in diesem Immobilienreport enthaltenen Informationen basieren größtenteils auf eigenen Datenerhebungen und Auswertungen sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen. Trotz sorgfältiger Recherche und Datenaufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte.

Die dargestellten Analysen, Kennzahlen und Einschätzungen stellen keine Immobilienbewertung, Marktwertfeststellung oder Anlageberatung dar und können eine individuelle fachliche Beratung nicht ersetzen. Insbesondere können regionale Besonderheiten, objektspezifische Faktoren sowie kurzfristige Marktveränderungen zu Abweichungen führen.

Alle Angaben beziehen sich auf den jeweils angegebenen Erhebungszeitraum. Eine Haftung für Entscheidungen oder Dispositionen, die auf Grundlage dieses Reports getroffen werden, ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

Impressum

Herausgeber: Sprenker & Röder Immobilien GmbH
Wilhelmstraße 18 · 79098 Freiburg
Tel.: 0761 20298-0
www.sprenker-roeder.de
info@sprenker-roeder.de

Geschäftsführer: Raoul Röder

Redaktion: Hanna Becherer

Lektorat: Nadine Gänswein

Art Direction & Layout: Simone Fehrenbach

Bildquellen: Verwendete Bilder stammen teilweise von Adobe Stock (Stockfoto-Plattform der Adobe Inc.).

Fotografen: JuanM, dedi, JFL Photography, Emma, Tanja Voigt, Wirestock, Conny Pokorny, A.Z., Frank Aterhardt, David, Katatonia, Adrian Berger.

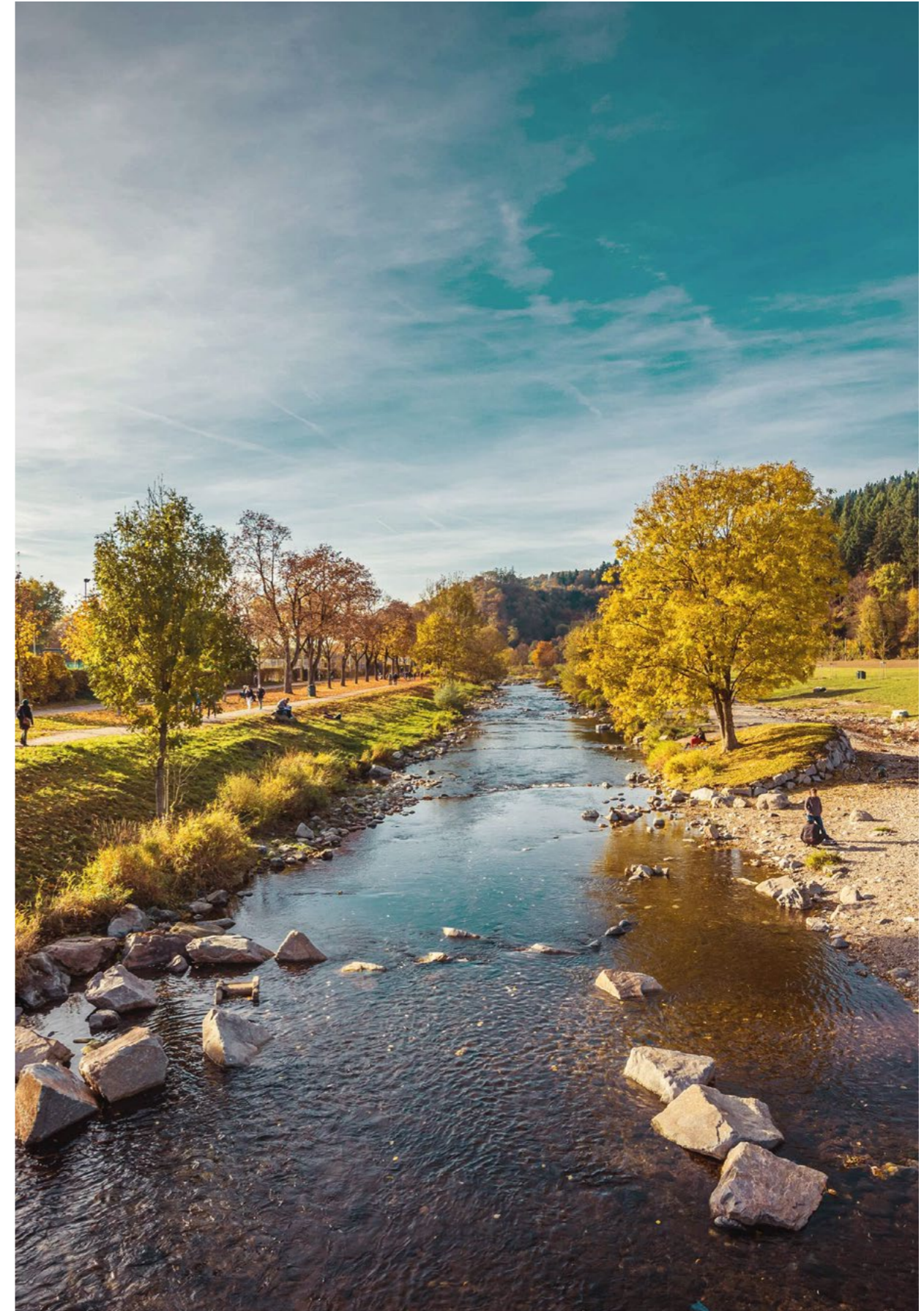
Weitere Bildmotive stammen von der Agentur Clotten und Felix Risch Photography. Teilweise KI-generierte Bildmotive von Adobe Firefly.

Druck: rombach digitale manufaktur / Hofmann Druck, Emmendingen

Erscheinungsjahr: Immobilienreport Freiburg 2025 / Ausgabe 2026

© Sprenker & Röder Immobilien GmbH, Freiburg

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.





menschen. werte. immobilien.

————— BERATER ————— SACHVERSTÄNDIGE ————— MAKLER —————

Sprenker & Röder Immobilien GmbH

Sprenker & Röder Immobilien
Wilhelmstraße 18 · 79098 Freiburg
immobilien@spreker-roeder.de · 0761 20298-2

Sprenker & Röder Sachverständige
Bertoldstraße 5 · 79098 Freiburg
gutachten@spreker-roeder.de · 0761 20298-1

www.spreker-roeder.de