



Wohnmarkt- bericht 2026



für das Geschäftsgebiet
der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

CHANCENMARKT IN FREIBURG UND IM NÖRDLICHEN BREISGAU



Der Großraum Freiburg gehört schon seit Jahrzehnten zu Deutschlands spannendsten Immobilienmärkten. Hiermit meine ich aber nicht, dass Mieten stark gestiegen sind und daher positiv auf die Rendite von Kapitalanlegern wirken. Die hohe Nachfrage sorgt auch dafür, dass spannende Immobilienprojekte mit innovativen nachhaltigen Bauweisen entwickelt werden. Das ist in anderen Regionen Deutschlands ohne Mietwachstum nicht zu beobachten. Denn dort ist innovative Technik schlicht nicht zu bezahlen.

Gerade die neueren Bauprojekte im Kleineschholz und künftig auch im neuen Stadtteil Dietenbach werden positiv auf den Gesamtmarkt wirken. Hier werden neue Gesamtkonzepte zum Einsatz kommen, die nicht allein ökologische, sondern auch soziale und ökonomische Belange in Einklang bringen. Märkte nehmen Trends manchmal aber auch vorweg. Denn richtet man den Blick auf das aktuelle Marktgeschehen, bemerken wir nicht nur, dass die Nachfrage nach Immobilien anzieht. Vor allem Selbstnutzer haben großes Interesse am Thema Nachhaltigkeit.

Häuser und Wohnungen, die in den letzten Jahren fertiggestellt wurden und daher durch modernere Technik und bessere Energieeffizienz gekennzeichnet sind, sind sehr gefragt. Besondere

Qualitäten sorgen manchmal sogar dafür, dass deutlich überdurchschnittliche Kaufpreise bezahlt werden. Damit ist aber auch deutlich: Nebenlagen und Eigeninitiative bieten Chancen. Der Traum vom Eigenheim wird durch stabile Zinsen und handwerkliches Engagement in der eigenen Immobilie wieder möglicher als in den Jahren zuvor. Denn die Kaufpreise unterscheiden sich hier deutlich von der Passivhausqualität.

Wo sind hier die Chancen? Wir als Team der Sparkassen Immobilien sehen uns seit mittlerweile 30 Jahren als Ihr Ansprechpartner. Wir finden für Ihre Situation und Ihr Budget die passenden Gelegenheiten. Die Seitwärtsbewegung, die Marktpreise in den letzten Jahren gemacht haben, sorgen für mehr Angebot und damit eine passende Auswahl für Sie. Gerne begleiten wir Sie auf diesem Weg – nicht nur beim Kauf. Auch das passende Finanzierungs- und Versicherungsangebot ist nicht weit.

Ihr Oliver Kamenisch
(Geschäftsführer der Sparkassen-
Immobilien-GmbH, Freiburg)

SEITWÄRTSBEWEGUNG UND LEICHTE BELEBUNGEN

So könnte man den aktuellen Immobilienmarkt zusammenfassen. Überall herrscht vorsichtige Aufbruchstimmung. Die „Zinswende“ und unberechenbare Finanzierungskosten zwischen 2022 und 2024 scheinen hinter uns zu liegen. In jener Zeit wurde das Ausleihen für Banken bei der Zentralbank in nur einem halben Jahr von 0% auf über 4% erheblich teurer. Dies hatte deutliche Folgen für Immobilienkäufer und die Baukonjunktur.

Denn für Endkunden zählt nicht allein der Leitzins. Banken müssen weitere Kosten aufschlagen, um eine Finanzierung auf den Weg zu bringen. Ab Anfang 2025 bewegt sich der Leitzins nahe 2%, so dass Finanzierungen für Kunden mit guter Bonität auch nicht weit von 4% entfernt und wieder leistbarer sind.

Entscheidend ist aber – wie so oft im Leben – die Perspektive. Denn während Kapitalanleger auf eine gewisse Rendite angewiesen sind, stehen für Selbstnutzer vielmehr die Gebrauchswerte der Immobilie und auch das Wohlempfinden im Vordergrund. Auch sie können sich Immobilien wieder günstiger leisten und profitieren ein wenig vom aktuellen Markt. Denn die Kaufzurückhaltung einzelner bedeutet auch eine bessere Auswahl für andere.

Der Markt ist aber keineswegs zum Stillstand gekommen, wartet aber an



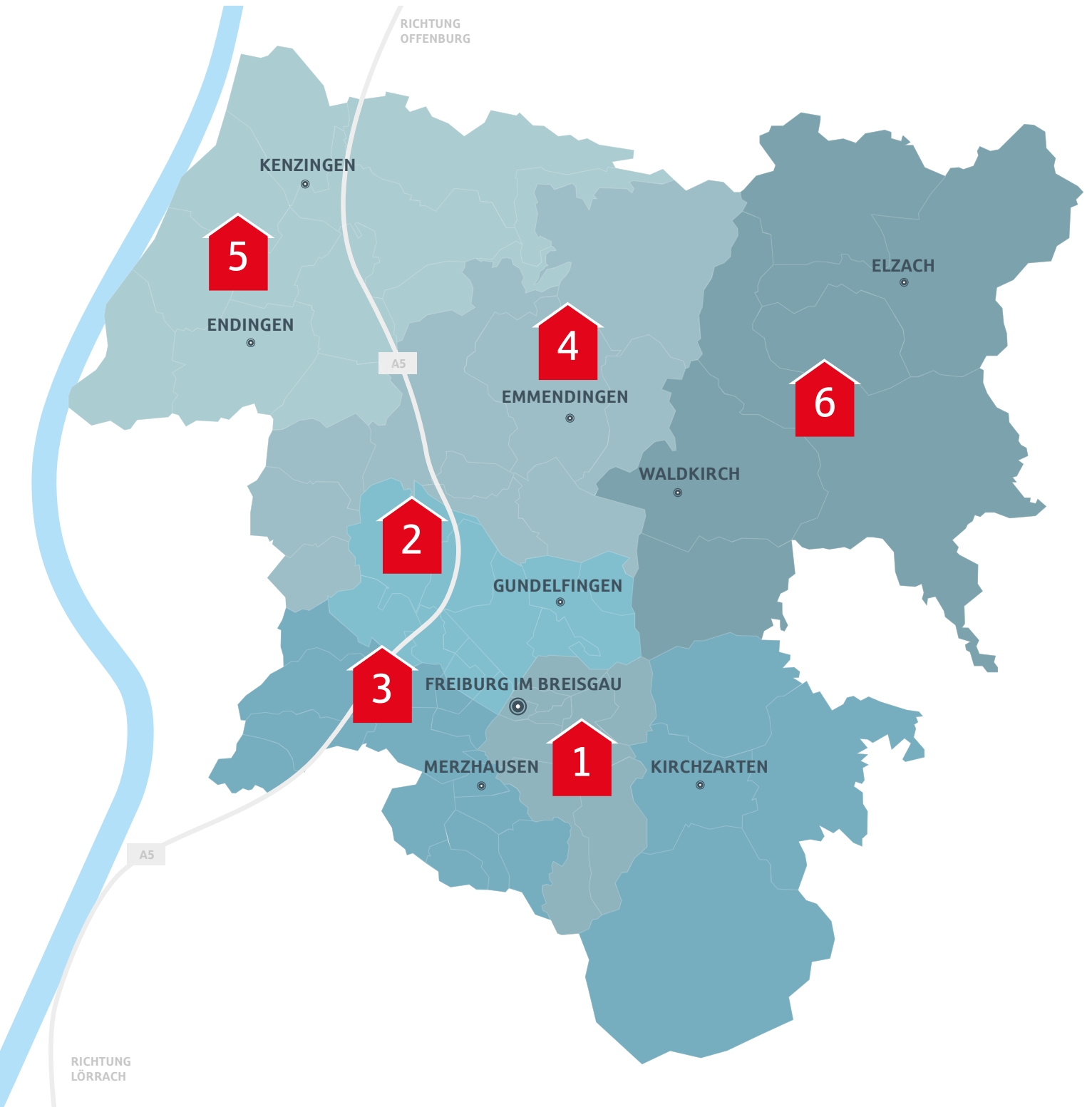
manchen Stellen auch noch auf politische Entscheidungen. Zwar waren gerade die ersten Wochen des Jahres 2026 von einer aktiven Diskussion um Mieten geprägt. Dennoch bleibt der politische Wunsch nach mehr Neubau. Klarheit und Lösungen in diesen Fragen könnten durchaus den Markt positiv beleben. Denn sie schaffen Klarheit für Investoren und Selbstnutzer.

Der Wert der Klarheit darf nicht unterschätzt werden. Denn hinter Zinsentwicklungen steckt nicht nur die Zentralbank, sondern auch das Marktrisiko. Klarheit reduziert in der Regel das Risikoempfinden und letztlich damit auch den Zins.

Ähnlich wie in den letzten Jahren lässt sich schlussfolgern: Der Immobilienmarkt in Freiburg und dem nördlichen Breisgau bleibt spannend, aber keineswegs instabil. Der wichtigste Faktor neben dem Zins ist die Nachfrage durch die Bevölkerungszahl. Und diese ist in der Region sehr stabil bis wachsend. Bis 2040 rechnet das Statistische Landesamt nicht mit einem Rückgang. Also vor allem langfristig positive Zeichen für den Freiburger Immobilienmarkt.

Ihr Prof. Dr. Marco Wölfle

Übersichtskarte



Inhaltsverzeichnis

Marktlage	Seite 6
Charts zur Marktlage	Seite 8
Freiburg und der Nördliche Breisgau	Seite 10
Teilmärkte	
1 Freiburg Mitte und Osten	Seite 24
2 Freiburg Nord und nördliches Umland	Seite 26
3 Freiburg Süd, Tuniberg und Umland	Seite 28
4 Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl	Seite 30
5 Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl	Seite 32
6 Waldkirch und Elztal	Seite 34
Immobilien vom Sachverständigen bewerten lassen oder ins Portal stellen?	Seite 38
Mit den Baufinanzierungsexperten des S-ImmoCenter	Seite 40
THEMENTEXTE	
Vom Bauland bis zur Wohnungsübergabe	Seite 18
Faktencheck Bauturbo	Seite 22
Fakten zur Baufinanzierung	Seite 42
Immobilieigentum schützt vor Mietsteigerung	Seite 46
RECHTLICHES	
Datensammlung und -bearbeitung	Seite 50
Testat zur Datenerhebung	Seite 50

Marktlage

Mit der Zinsentwicklung ist alles zum Thema Immobilienmarkt gesagt, könnte man denken. Falsch gedacht. Natürlich wirken sich Zinsveränderungen auf Finanzierungen und Baukonjunktur aus. Wie stark dies aber die einzelnen Gebiete in und um Freiburg beeinflusst, soll hier genauer betrachtet werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass Zinsen vor allem dort wirken, wo eine Finanzierung gebraucht oder der Vergleich mit anderen Renditen angestellt wird. Zwei Marktsegmente koppeln sich daher meist von Zinsentwicklungen ab. Dies sind Premiumimmobilien sowie der geförderte Wohnungsbau. Im erstgenannten Bereich werden



Liegenschaften in der Regel mit deutlich höheren Eigenkapitalanteilen erworben, so dass der Teilmarkt weniger sensibel auf Zinsänderungen reagiert. Im anderen Fall finden Marktbewegungen meist im Gleichklang mit der Füllung von Fördertöpfen statt. Legen Bund, Länder und Gemeinden Förderprogramme auf oder nutzen sie weitere Maßnahmen wie die günstige Abgabe

von Grundstücken, steuern sie die Bautätigkeit und damit den Markt erheblich mit.

Der verbleibende große Teil des Gesamtmarkts verhält sich aber regional auch sehr unterschiedlich. Im letzten Jahrzehnt haben sich größere Preisunterschiede zwischen der Stadt und den Vorortgemeinden deutlich angenähert. Gundelfingen oder Merzhausen trennen wenige Euro pro Quadratmeter von den direkt angrenzenden Stadtteilen Freiburgs. Auch Kirchzarten oder Umkirch sind in den anderen Himmelsrichtungen mit Freiburger Stadtteilen vergleichbar.

Vororte, die nicht ganz so nah an der Kernstadt liegen, profitieren vor allem von den regionalen Verkehrsverbindungen und deren Taktung. Je öfter ein Bahnhof oder eine Haltestelle angefahren werden, umso höher die Chance, eine Wertbeständige Lage zu finden. Hierbei sollte nicht vergessen werden, dass die Bevölkerung in der Region wächst. Dies liegt daran, dass Menschen zum Studium oder zur Ausbildung in die Region kommen und gerne bleiben. Kommen sie aus Großstädten oder gar Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München, sind sie Fahrtwege gewöhnt, die deutlich über 30 min Dauer hinausgehen. Mit anderen Worten richten sie ihren Blick auch in Orte wie Elzach oder die Kaiserstuhlgemeinden und empfinden diese Entfernungen nicht als weit. Das heißt, dass auch der Immobilienkauf in diesen Regionen zu erwägen ist. Die Preisauswertungen im aktuellen Marktbericht zeigen, dass Preise für Häuser oder Wohnungen teilweise unter 3.000€ beginnen, wenn es sich um Immobilien handelt, die ggf. noch renoviert werden müssen. Gleicher-

maßen hat in den letzten Jahren das Bewusstsein für energetische Standards zugenommen. Immobilien aus neueren Baujahren werden zwischen 300€ und 500€ je Quadratmeter höher gehandelt, wenn man den Marktdurchschnitt betrachtet. Vergleicht man die Marktmittel mit moderner Passivhausqualität werden 1.500€ Preisdifferenz je Quadratmeter überschritten.

Aber auch hinsichtlich des Themas Energieeffizienz kehrt Stabilität in die Märkte ein. 2022 waren Unsicherheiten wegen des neu eingeführten „Heizungsgesetzes“ sehr groß. Viele Marktteilnehmer mussten sich mit diesem Thema zuerst einmal auseinandersetzen und reagierten ggf. auch übervorsichtig bei unsicheren oder riskanten Situationen. Starke preisliche Auswertungen in dieser Hinsicht sind vorerst eingepreist. Es bleibt zu hoffen, dass diese Situation anhält.

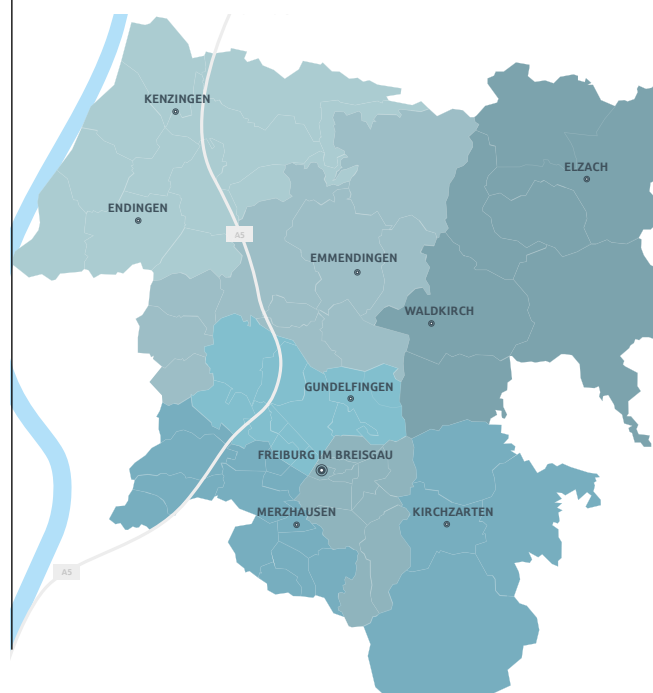
Denn neben Regulierung im Hinblick auf Energieeffizienz geht in einer stark politisch und teilweise ideologisch aufgeladenen Diskussion oft unter, dass die Fördermittel beim Heizungstausch im besten Fall 70% der Kosten überschreiten können. Selten konnten Immobilieneigentümer auf einen so hohen Betrag an Fördermitteln für Sanierungsmaßnahmen am Gebäude zurückgreifen. Zugegeben, hierfür muss die Optimalsituation der Förderung erfüllt sein und auch das eine oder andere Formular ist zu füllen. Hierfür bietet dieser Marktreport aber die nötigen und qualifizierten Ansprechpartner. Auch der Datenhintergrund für fundierte Kaufentscheidungen sollte sich finden.



Oliver Kamenisch

*Geschäftsführer der S-Immo-GmbH,
Freiburg*

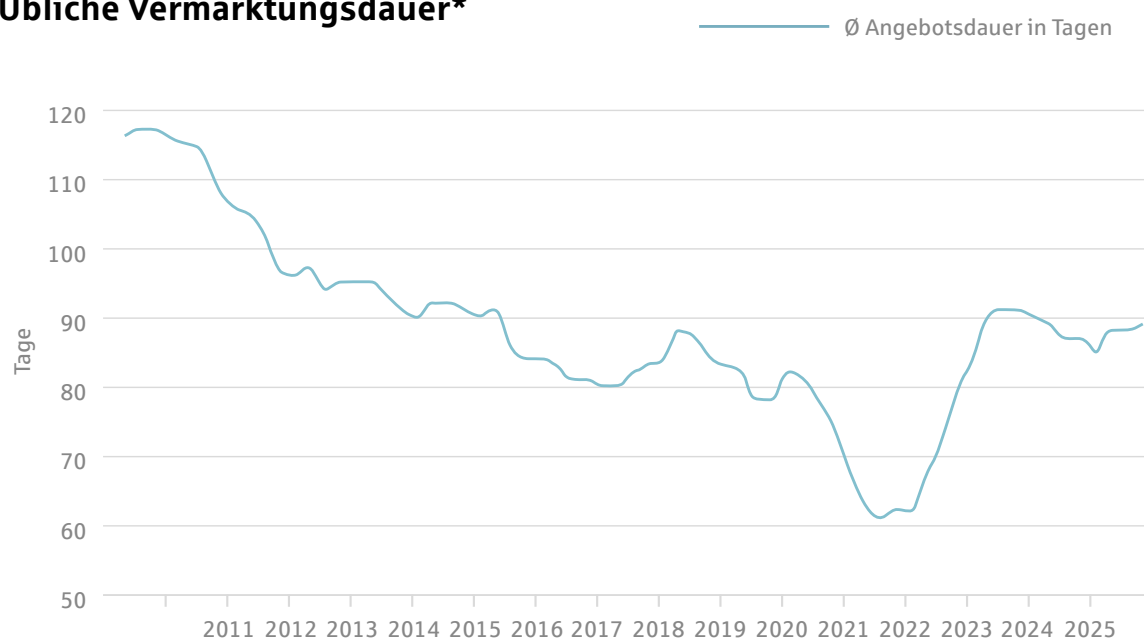
„Seit fast 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig, erlebe ich aktuell einen besonders dynamischen Markt. Gerade in unsicheren Zeiten stehen wir unseren Kunden als verlässlicher Partner mit fairer und umfassender Beratung zur Seite.“



Charts zur Marktlage

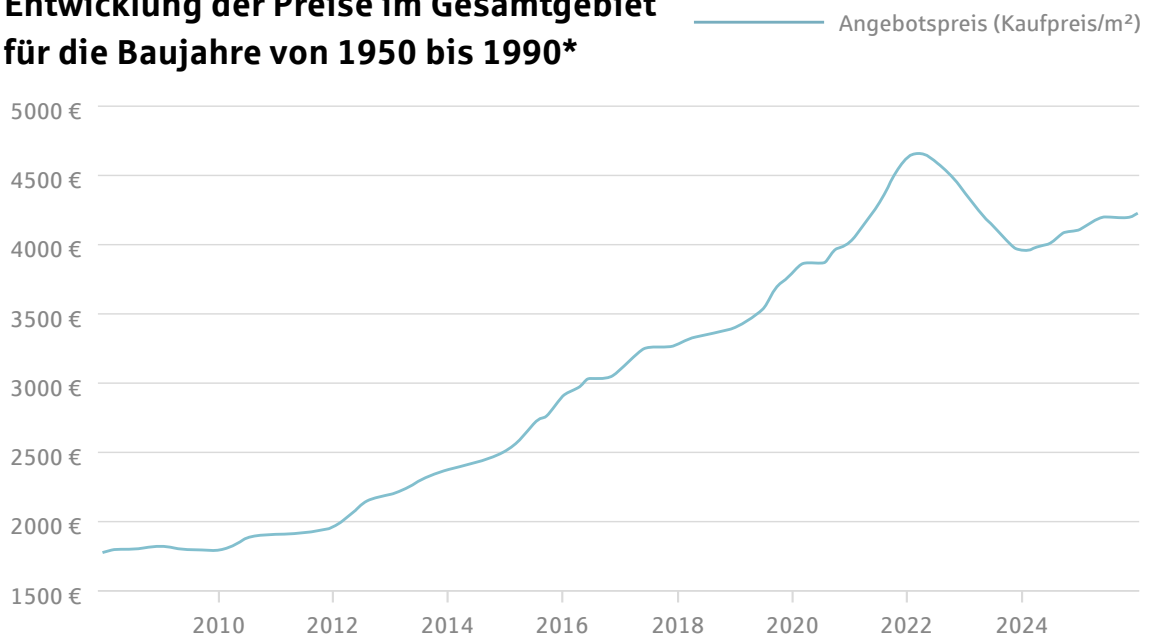


Übliche Vermarktungsdauer*



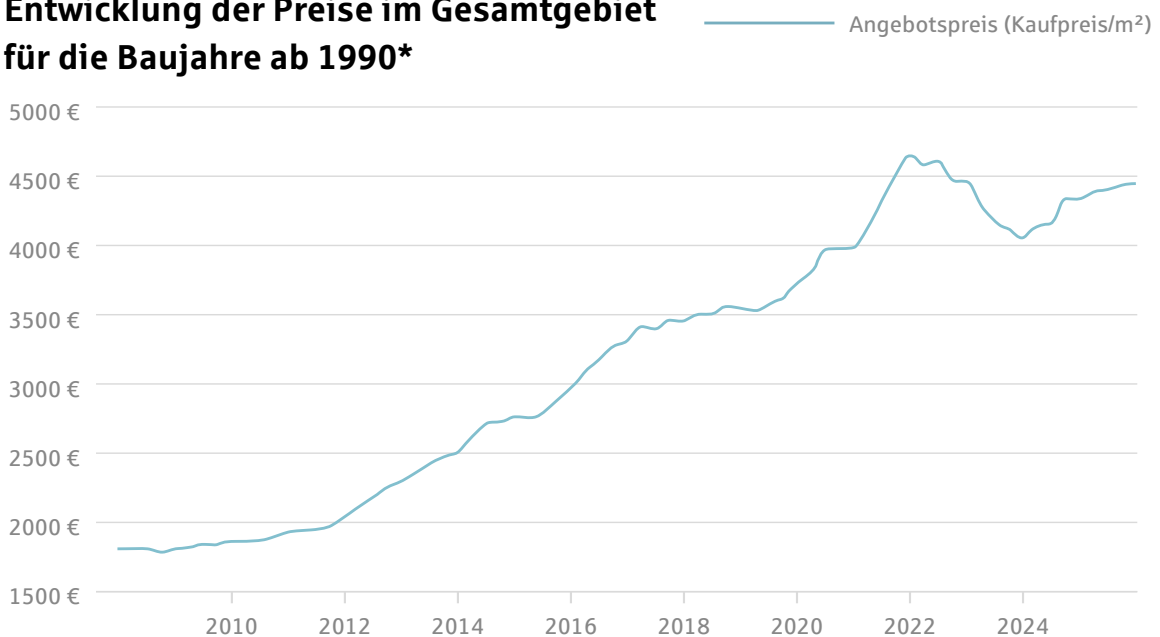
Rund 90 Tage ist die Durchschnittsimmobilie online | Seit 2023 keine Steigerungen mehr | Angebote werden wieder schneller vom Markt aufgenommen

Entwicklung der Preise im Gesamtgebiet für die Baujahre von 1950 bis 1990*



Durchschnittspreis Ende 2025: 4.200€/m² | Trend 2025: Leichte Steigerung gegenüber Vorjahr

Entwicklung der Preise im Gesamtgebiet für die Baujahre ab 1990*



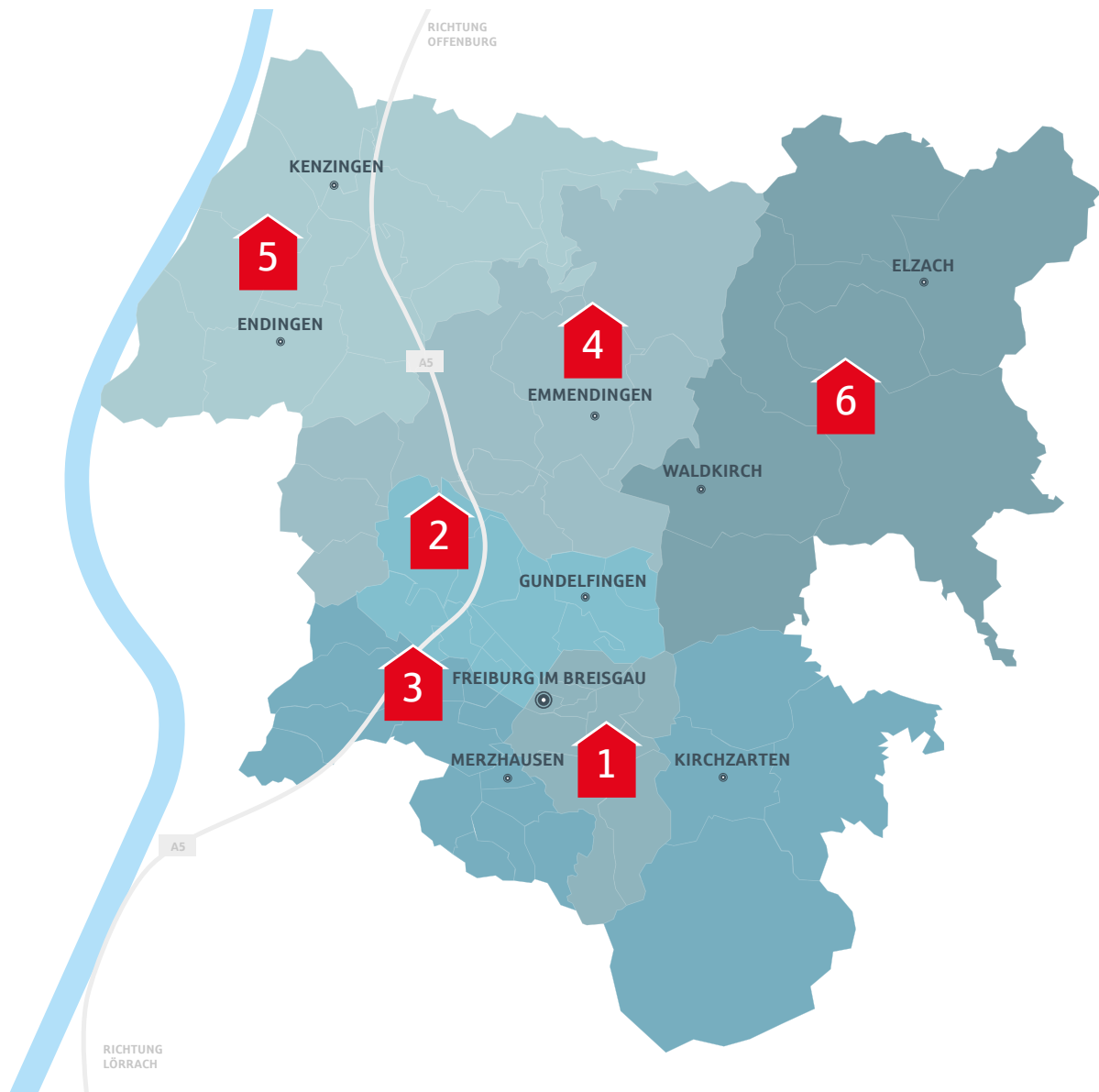
Durchschnittspreis Ende 2025: 4.950€/m² | Trend 2025: Starke Steigerung gegenüber Vorjahr | Fast wieder Höchstpreise

*Quelle: IMV Marktdaten



Freiburg und der Nördliche Breisgau

Immobilienpreise 2025 / 2026 (€/m²)



PREISSPANNE
(günstige bis hochpreisige Immobilien)

→ gering
bis 500€

↗ mittel
500 – 1.000€

↑ stark
über 1.000€

<p>FREIBURG MITTE UND OST</p> <p>Haus / Wohnung +/- 5.200€/m²</p>	<p>1</p> <p>↑</p>	<p>FREIBURG NORD UND UMLAND NORD</p> <p>Haus / Wohnung +/- 5.000€/m²</p>	<p>2</p> <p>↑</p>	<p>FREIBURG SÜD, TUNIBERG UND UMLAND</p> <p>Haus / Wohnung +/- 5.200€/m²</p>	<p>3</p> <p>↑</p>
<p>KREIS EMMENDINGEN UND ÖSTLICHER KAISERSTUHL</p> <p>Haus / Wohnung +/- 3.500€/m²</p>	<p>4</p> <p>↗</p>	<p>RHEINTAL UND NÖRDLICHER KAISERSTUHL</p> <p>Haus / Wohnung +/- 3.000€/m²</p>	<p>5</p> <p>↗</p>	<p>WALDKIRCH UND ELZACH</p> <p>Haus / Wohnung +/- 3.200€/m²</p>	<p>6</p> <p>↗</p>



IMMOBILIENPREISE IN FREIBURG

Wie in den letzten Jahren finden sich auf Fol-geseiten die Preise für das Geschäftsgebiet der Sparkassen-Immobilien-GmbH. Weiter im Verlauf des Dokuments finden sich Einschätzungen der lokalen Fachexperten, die aktuelle Trends zu einzelnen Gebieten erklären.

In allen Gebieten werden Häuserpreise und Woh-nungspreise mit Spannen angegeben. So lässt sich eine bessere Einschätzung treffen, wie viel und wie unterschiedlich das Angebot ist.

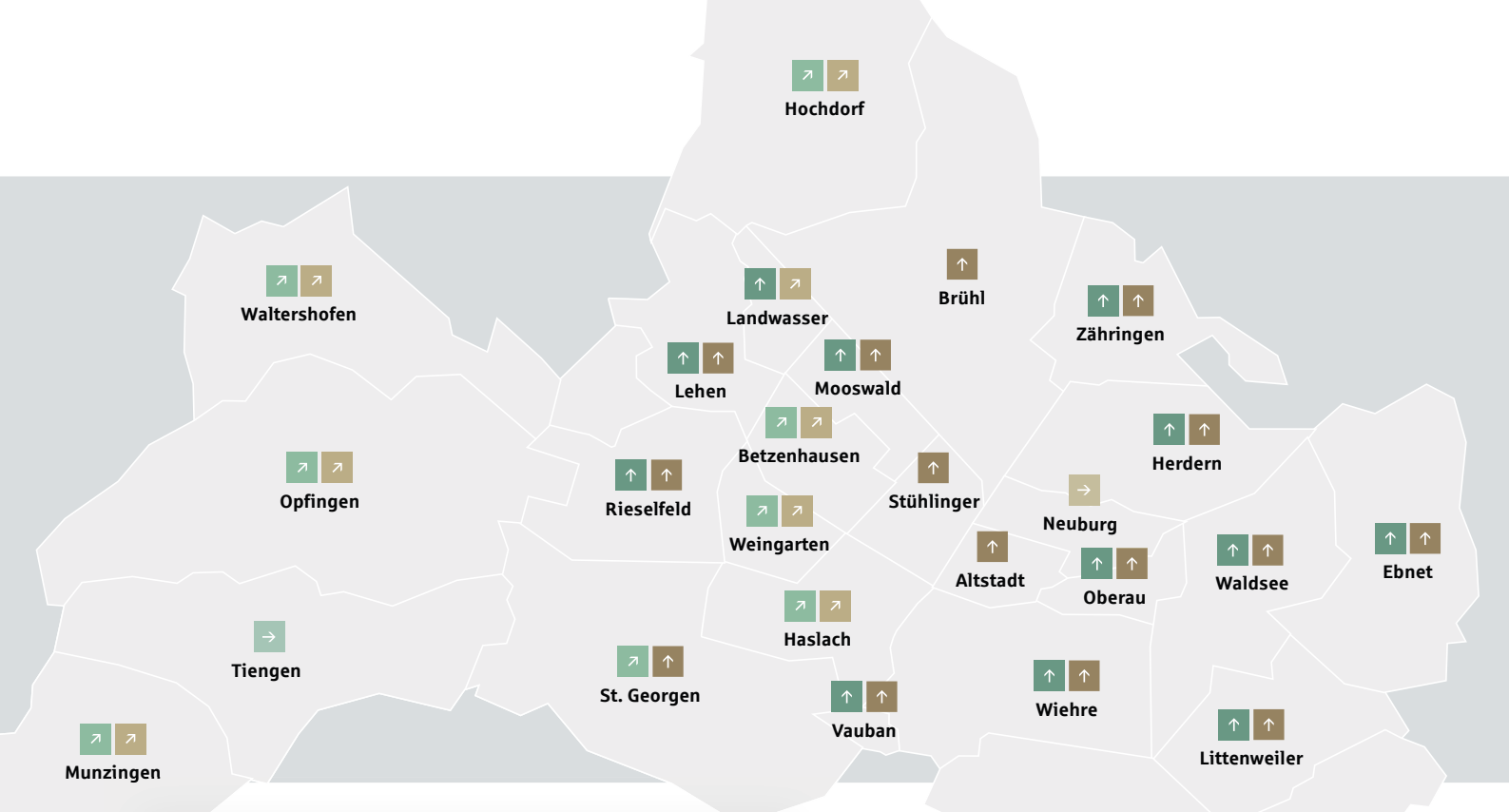
Zur Beurteilung der Preisunterschiede sind Pfeile dargestellt. Sie sollen bei der optischen Interpre-tation helfen. Denn wie in jedem Jahr, wollten wir Ihnen ein möglichst breites und vollständiges Bild der Preisentwicklung von Immobilien in Freiburg und der Region geben.

GESAMTTREND:

Weiterhin setzt sich die Entwicklung fort. Manche Teilregionen werden aber wieder belebt.

Auch wenn nicht ganz an die starken Steigerungen des letzten Jahrzehnts angeknüpft werden kann, ist von Schnäppchenmarkt keine Rede.

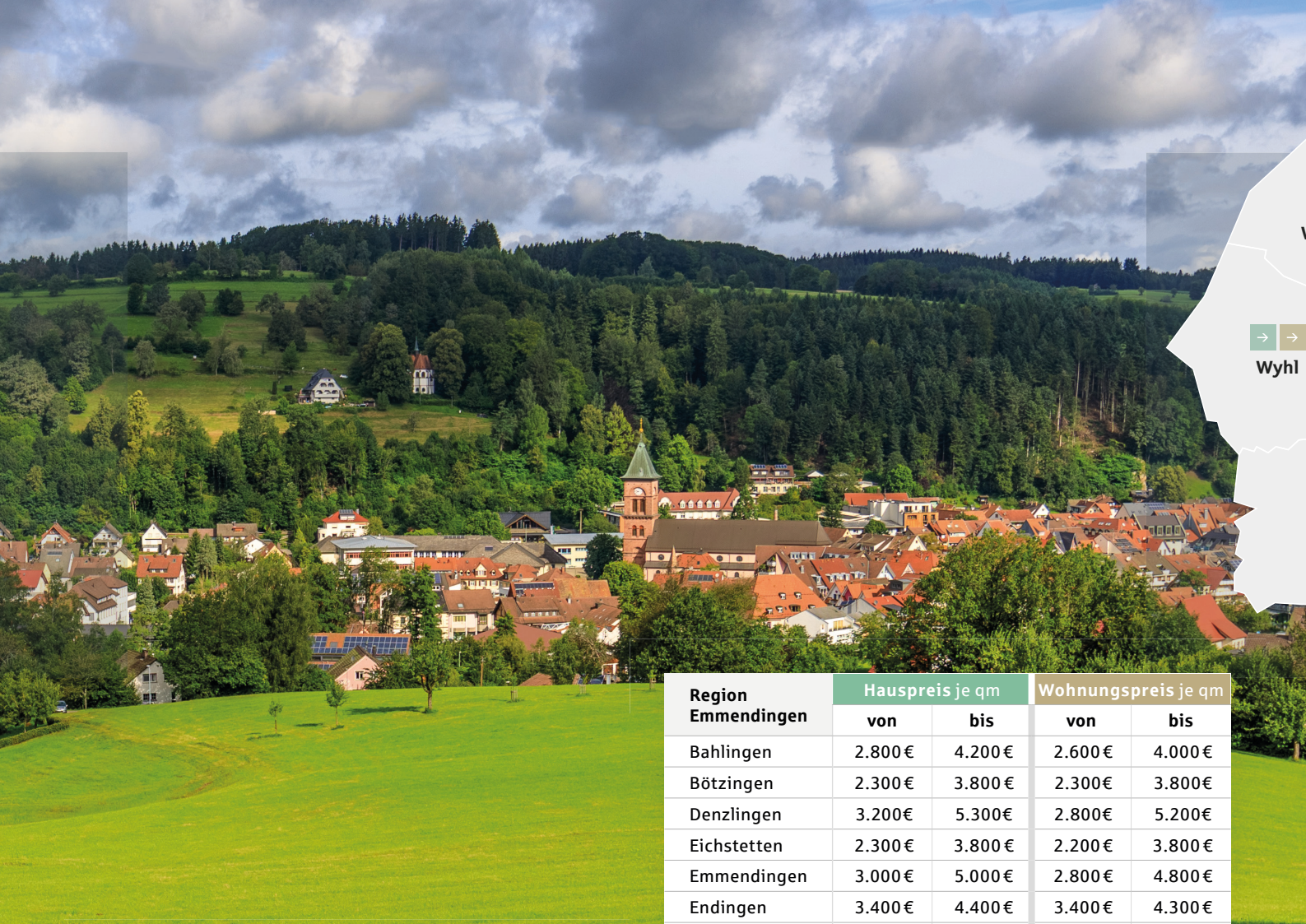
Spitzenimmobilien erreichen Preise, die teilweise erheblich über den Angaben der Folgeseite liegen. Die vorherige Diskussion zeigt, dass energeti-sche Qualität weiter ein großes Thema bleibt und Wohnungen sowie Häuser attraktiv macht.



FREIBURG	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Freiburg Mitte				
Altstadt	nicht vorhanden		4.900 €	6.900 €
Neuburg	nicht vorhanden		5.700 €	6.700 €
Freiburg Süd-West				
Haslach	2.800 €	4.000 €	3.500 €	4.900 €
Munzingen	3.000 €	4.200 €	2.800 €	4.000 €
Opfingen	3.400 €	4.800 €	3.200 €	4.500 €
Rieselfeld	5.000 €	6.500 €	5.000 €	6.500 €
St. Georgen	4.400 €	5.900 €	3.900 €	5.700 €
Tiengen	3.300 €	3.500 €	nicht vorhanden	
Vauban	5.200 €	6.800 €	5.100 €	6.800 €
Waltershofen	2.800 €	4.000 €	2.600 €	3.800 €
Weingarten	2.800 €	3.900 €	3.300 €	4.600 €
Freiburg Nord				
Betzenhausen	4.500 €	5.900 €	4.500 €	5.800 €
Brühl	nicht vorhanden		3.900 €	6.500 €
Hochdorf	4.000 €	5.100 €	3.400 €	5.000 €
Landwasser	2.900 €	4.500 €	2.900 €	4.400 €
Lehen	5.000 €	6.700 €	4.900 €	6.700 €
Mooswald	4.100 €	5.800 €	4.000 €	5.800 €
Stühlinger	nicht vorhanden		4.300 €	6.600 €
Zähringen	3.900 €	5.700 €	3.800 €	5.700 €
Freiburg Nord-Ost				
Ebnet	3.500 €	6.200 €	3.800 €	6.000 €
Günterstal	3.500 €	6.600 €	3.800 €	6.500 €
Herdern	3.800 €	6.500 €	4.200 €	6.700 €
Kappel	3.500 €	4.900 €	3.300 €	4.700 €
Littenweiler	3.700 €	6.200 €	4.000 €	6.100 €
Oberau	3.600 €	6.300 €	3.900 €	6.500 €
Waldsee	3.900 €	6.100 €	4.000 €	6.500 €
Wiehre	3.800 €	6.500 €	4.500 €	6.700 €

PREISUNTERSCHIEDE:





→
Wyhl

Region Umland Ost	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Buchenbach	3.000€	4.400€	2.900€	4.000€
Kirchzarten	3.500€	5.500€	3.500€	5.500€
Oberried	2.300€	4.000€	2.300€	4.000€
Stegen	3.200€	4.700€	3.000€	4.500€
Region Umland Nord				
Gundelfingen	4.000€	5.500€	3.700€	5.400€
Heuweiler	2.800€	4.400€	2.800€	4.700€
March	2.700€	4.700€	2.800€	5.200€
Umkirch	3.100€	4.900€	2.900€	4.500€
Region Umland Süd				
Au	3.250€	5.400€	3.350€	5.300€
Horben	2.700€	3.900€	2.800€	4.500€
Merzhausen	4.400€	6.000€	4.400€	6.000€
Sölden	2.500€	4.750€	2.500€	4.500€
Wittnau	2.900€	4.700€	3.000€	4.500€

Region Emmendingen	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Bahlingen	2.800€	4.200€	2.600€	4.000€
Bötzingen	2.300€	3.800€	2.300€	3.800€
Denzlingen	3.200€	5.300€	2.800€	5.200€
Eichstetten	2.300€	3.800€	2.200€	3.800€
Emmendingen	3.000€	5.000€	2.800€	4.800€
Endingen	3.400€	4.400€	3.400€	4.300€
Forchheim	2.800€	4.000€	2.800€	4.000€
Freiamt	2.500€	4.000€	2.500€	4.000€
Gottenheim	3.100€	5.300€	2.800€	4.500€
Herbolzheim	3.300€	3.900€	3.300€	3.900€
Kenzingen	3.300€	4.000€	3.200€	3.900€
Malterdingen	2.750€	3.750€	2.750€	3.750€
Reute	2.600€	4.300€	2.600€	4.000€
Rheinhausen	3.500€	3.900€	3.500€	3.900€
Riegel	3.100€	3.800€	2.900€	3.800€
Sexau	2.800€	4.500€	2.800€	4.500€
Teningen	2.400€	4.600€	2.400€	4.500€
Vörstetten	2.700€	4.700€	2.700€	4.700€
Weisweil	2.500€	3.600€	2.100€	3.300€
Wyhl	2.500€	3.200€	2.400€	3.000€

Region Waldkirch und Elztal	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Biederbach	2.000€	2.900€	2.500€	3.000€
Elzach	2.500€	3.500€	3.200€	4.100€
Glottertal	2.900€	4.500€	3.000€	4.700€
Gutach	2.700€	4.000€	2.700€	4.000€
Simonswald	2.500€	3.400€	2.500€	3.700€
Waldkirch	3.300€	5.500€	3.300€	5.300€
Winden im Elztal	2.000€	3.000€	2.500€	3.500€



PREISUNTERSCHIEDE:



gering

bis 1.000€



mittel

1.000€ bis 1.500€



stark

über 1.500€

Ihr verlässlicher Partner rund um die Immobilie



SPARKASSEN-IMMOBILIEN-GMBH

Eine Immobilie zu verkaufen oder zu kaufen ist immer auch eine Entscheidung mit großer Tragweite. Umso wichtiger ist ein Partner, der Markt, Menschen und Werte versteht.



Erfahrung, die Sicherheit gibt

Unsere Berater sind seit vielen Jahren im Markt aktiv – einige bereits seit über 20 Jahren. Wir kennen nicht nur Wachstumsphasen, sondern auch Zeiten mit schwankenden Preisen und begleiten Sie fundiert durch jede Marktsituation.

Fachwissen, auf das Sie sich verlassen können

Jeder unserer Immobilienberater verfügt über eine fundierte Ausbildung im Immobilien- oder Finanzbereich. Dieses Know-how ermöglicht eine ganzheitliche und realistische Beratung – von der Bewertung bis zum Abschluss.

Immer am Puls des Marktes

Durch kontinuierliche Weiterbildung und zusätzliche Qualifikationen entwickeln wir unser Wissen stetig weiter. So erkennen wir Trends frühzeitig und nutzen sie gezielt für Ihren Vorteil.

Geprüfte Qualität und Seriosität

Als eines der ersten Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg sind wir durch die DIA zertifiziert. Regelmäßige Qualitätskontrollen sichern unseren hohen Anspruch – transparent und unabhängig.

Stark vernetzt in der Region

Als Teil der Sparkassenorganisation verfügen wir über ein gewachsenes Netzwerk – regional und darüber hinaus. Von der Vermarktung bis zu Kontakten in Wirtschaft und Handwerk profitieren Sie von unserer starken Präsenz.

Vom Bauland bis zur Wohnungsübergabe

Interview mit Nicole Farrelly



Nicole Farrelly verantwortet bei der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau den Bereich Projektfinanzierungen Bauträger Immobilien Kommunen – und erklärt, warum die Region trotz schwieriger Zeiten ein verlässlicher Immobilienmarkt bleibt.

Frage: Die meisten kennen die Sparkasse durch ihr eigenes Bankkonto, ihre Baufinanzierung oder die Immobilienangebote. Wo ist die Sparkasse noch rund um die Immobilie aktiv?

Wir begleiten ein breites Spektrum an Immobilienprojekten: Bauträger, Projektentwickler, Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Akteure, Baugruppen oder Fonds. Jedes Projekt hat seine Besonderheiten und braucht spezielles Know-how. Wir haben das gebündelt – und zu Beginn des Jahres nochmals ausgebaut: Unsere Bereiche

Bauträger und Immobilien haben wir bewusst mit dem Bereich Kommunale und Institutionelle Kunden zusammengelegt. Das schafft Synergien und vereint noch mehr Expertise unter einem Dach.

Auch mit unserem Tochterunternehmen Freiburger Wirtschaftsimmobilien GmbH & Co. KG (FWI) unterstützen wir Immobilienprojekte auf vielen Ebenen. Gemeinsam mit der Freiburger Wirtschafts- und Touristik GmbH (FWTM) – der Wirtschaftsförderung der Stadt – sind wir dort Gesellschafter. Unser gemeinsames Ziel: Gewerbeimmobilien wirklich voranbringen. Das prominenteste Beispiel ist das Cerdia-Areal, wo wir namhafte Unternehmen erfolgreich ansiedeln konnten.

Frage: Was unterscheidet die Projektfinanzierung von der Finanzierung fertiger Wohnungen?

Die Tiefe des Engagements. Wir begleiten Projekte von Anfang an – mit unserer Expertise und Erfahrung, damit für alle Beteiligten der Ablauf so reibungslos wie möglich verläuft. Bevor ein Käufer oder Mieter die Schlüssel bekommt, vergehen häufig Jahre: Erst weisen die Städte Bauland aus, dann stehen Erschließung und Energiethemen im Vordergrund – und erst dann kommen Projektentwickler, Bauträger und andere Bauwillige ins Spiel. Bei uns gibt es das alles aus einer Hand: Wir finanzieren Projekte vom Bauerwartungsland bis zum fertigen Gebäude. Danach finden wir mit unserer S-Immo-GmbH den passenden Käufer – der im S-Immo-Center dann die maßgeschneiderte Finanzierung bekommt. Auch unsere Verbundpartner LBS und SV-Versicherungen binden wir in diesen Prozess ein.

Frage: Gibt es besondere Projekte, über die Sie berichten können?

Aktuell gewinnen Kleineschholz – mit seinen vorwiegend gemeinwohlorientierten Akteuren – und Dietenbach richtig an Fahrt. Wir sind früh dabei, stehen den Bauwilligen bei Fragen zu Fördermitteln, notwendigen Vorbereitungen auf Projektebene und vielem mehr zur Seite.

Frage: Der Markt ist schwieriger geworden: Inflation, gestiegene Baukosten, schleppe Konjunktur. Wie gehen Sie damit um?

Die Lage ist besser als ihr Ruf. Ja, die Rahmenbedingungen sind herausfordernder – aber angesichts der Schlagzeilen wird


zu leicht vergessen: In unserer Region gibt es seit Jahren mehr Nachfrage als Angebot, insbesondere nach Miet- und Eigentumswohnungen. Neubauten sind zwar seltener geworden, gehen aber aufgrund der Marktsituation schnell weg. Allerdings sind die Anforderungen an Vertrieb, Beratung und Finanzierung anspruchsvoller geworden. Genau hier profitieren wir davon, dass wir erfahrene Beraterinnen und Berater haben, die wirklich fundiert helfen können.

Frage: Zum Abschluss ein Insider-Tipp: Gibt es Projekte, die besonders gefragt sind?

Absolut – und die Nachfrage kann überraschen. Einzelne Projekte werden tatsächlich noch

immer vom Plan weg verkauft und sind wenige Wochen nach Vertriebsstart weitgehend ausverkauft – wie in den besten Zeiten des Booms. Das sind Projekte, die durch außergewöhnliche Lagen oder ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis einfach herausstechen. Unsere S-Immo-GmbH vermarktet Neubauten ebenfalls vom Plan weg – aktuell zum Beispiel in St. Georgen.



 Bezug im Herbst 2026

[s-immobilien-freiburg.de](https://www.s-immobilien-freiburg.de)

 Provisionsfrei für den Käufer!



Quartier Metzgergrün Freiburg-Stühlinger

**Verkauf von Neubau-
Eigentumswohnungen (Wohnungs-
größen von ca. 114 – 130 m²)**

Sparkassen-Immobilien-GmbH

Telefon 0761 219-0

info@s-immobilien-freiburg.de



 **Immobilien GmbH**
Freiburg-Nördlicher Breisgau



Im Auftrag der Freiburger
Stadtbau



📍 Bezug ab Sommer 2027

s-immobilien-freiburg.de

🔑 Provisionsfrei für den Käufer!



Neubau

Ortsmitte Denzlingen

Wohnanlage „Sommerhöfe“

- Variable Grundrisse mit 4 + 5-Zimmerwohnungen
- Gehobene Ausstattung (Parkett, elektr. Außenstores uvm.)
- Aufzug, Fahrradkeller, Spielplatz, Balkon, Tiefgaragenstellplatz
- Alles für junges Wohnen: gute Infrastruktur, zentrale Lage, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung
- Profitieren Sie von der KfW-Förderung (KfW 40)
„Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“
- Bereits 75% der Wohnungen verkauft!



Sparkassen-Immobilien-
GmbH Emmendingen

Telefon 07641 92030-0

info@s-immobilien-freiburg.de

 **Immobilien GmbH**
Freiburg-Nördlicher Breisgau





Faktencheck Bauturbo

Bericht Prof. Dr. Marco Wölfle

„BRECHSTANGE FÜR DEN WOHNUNGSBAU“ – WIE VON DER POLITIK VERSPROCHEN?

Der Bauturbo ist ein knappes Jahr alt, so dass es sich lohnt, hier mal einen Faktencheck zu machen. Das wichtigste vorab: Der Bauturbo ist kein Freifahrchein für Bauwillige. Auch hier gibt es eine Reihe an Punkten zu beachten.

Gemeinden entscheiden über die Anwendung

Der Bauturbo wurde zwar von der Bundesregierung beschlossen. Wohnungspolitik ist aber grundsätzlich „Ländersache“ und wird in den Bundesländern zudem mit den Kommunen abgestimmt. Daher muss am Ende eine Gemeinde festlegen, ob sie den Bauturbo anwenden möchte oder nicht. Es benötigt konkret einen Beschluss im Gemeinderat.

Möglichkeiten durch den Bauturbo

Hat eine Gemeinde den Bauturbo beschlossen, dann sind Ausnahmen vom Planungsrecht möglich. Diese betreffen eine Reihe bautechnischer Dinge und Aspekte, die im üblichen Bauprozess überprüft werden müssen. Keine Ausnahmen sind jedoch hinsichtlich des Umweltschutzes möglich. So steht es ausdrücklich in den Beschlüssen zum Bauturbo.

Befristung

Der Bauturbo ist zunächst bis 31.12.2030 befristet. Er soll dann überprüft und ggf. verlängert werden. Grundlage hierfür ist eine wissenschaftliche Evaluation.

Bisherige Wirkung

Bauen dauert in der Regel über

Jahre. Auch die vorgelagerte Planung benötigt Zeit und wird nicht an einem Tag verändert. Insofern mag es nicht überraschen, wenn viele noch keine allzu großen Wirkungen auf dem Immobilienmarkt beobachten. Aber auch viele Praxisvertreter sind weiterhin skeptisch. Das CRES hat 2025 eine Umfrage unter Immobilienprofis durchgeführt. Je nachdem, welcher Teilaspekt zum Bauturbo abgefragt wurde, waren die Antworten sehr kritisch. Weniger als einer von fünf Immobilienprofis rechnet mit großen Auswirkungen.

Fazit

Wohn-Immobilien bleiben weiterhin wahrscheinlich knapp in der Region Freiburg und dem nördlichen Breisgau. Daran dürfte der Bauturbo zunächst nichts ändern.



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

Duales Studium BACHELOR OF ARTS (B.A.)

IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IMMOBILIENBEWERTUNG



- ✓ **Theorie + Praxis perfekt vereint**
- ✓ **100 % persönlich und individuell**
- ✓ **Studieren unabhängig vom Wohnort**

Nächster Studienbeginn: September 2026

Center for Real Estate Studies
(CRES)

Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg

Telefon 0761/20755-22

E-Mail info@steinbeis-cres.de



JETZT
informieren!

steinbeis-cres.de

Freiburg-Mitte und Osten



	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Altstadt	nicht vorhanden		4.900 €	6.900 €
Ebnet	3.500 €	6.200 €	4.000 €	6.000 €
Günterstal	3.500 €	6.800 €	3.800 €	6.500 €
Herdern	4.000 €	6.500 €	4.400 €	6.700 €
Kappel	3.700 €	4.900 €	3.500 €	4.700 €
Littenweiler	3.900 €	6.000 €	4.000 €	6.100 €
Neuburg	nicht vorhanden		5.700 €	6.700 €
Oberau	3.600 €	6.300 €	4.000 €	6.500 €
Waldsee	3.900 €	6.100 €	4.000 €	6.500 €
Wiehre	3.800 €	6.500 €	4.500 €	6.700 €

Die zentralen und östlichen Stadtteile Freiburgs zählen zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und weisen entsprechend hohe Immobilienpreise auf, die je nach Lage, Bauqualität und Wohnumfeld variieren. Besonders die Altstadt und Herdern gehören mit ihrer historischen Bau-substanz, exklusiven Wohnqualität und zentralen Lage zu den teuersten Vierteln Freiburgs. Die Altstadt überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Sehenswürdigkeiten, während Herdern mit seinen Villen aus der Gründerzeit, ruhigen Straßen und hoher Lebensqualität besonders bei Familien und gut situierten Berufstätigen beliebt ist.

Neuburg liegt zwischen Altstadt und Herdern und ist geprägt von einer lebendigen Atmosphäre mit hohem Studierendenanteil. Die Nähe zur Universität, zahlreiche Cafés sowie eine Mischung aus Altbauwohnungen und modernen Wohnanlagen machen den Stadtteil besonders attraktiv. Die Wiehre zählt zu den beliebtesten Altbauquartieren Freiburgs und zeichnet sich durch ein urbanes Umfeld, Wochenmärkte, kleine Geschäfte und eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt aus.

Oberau und Waldsee verbinden die Nähe zum Zentrum mit naturnahen Wohnlagen entlang der Dreisam. Beide Stadtteile sind insbesondere bei Familien und jungen Berufstätigen gefragt. Littenweiler bietet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und direkter Anbindung an die Innenstadt.

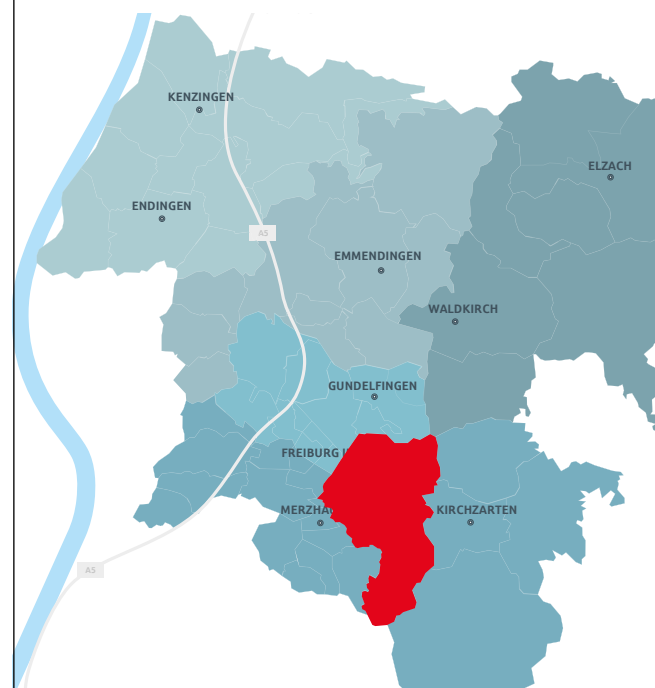
Die Randlagen Ebnet, Kappel und Günterstal sprechen vor allem Menschen an, die naturnah wohnen möchten. Während Ebnet und Kappel eher dörflichen Charakter und moderatere Preise bieten, gilt Günterstal mit seinen Villen und großzügigen Grundstücken als eine der exklusivsten Wohnlagen Freiburgs. Insgesamt zeigt sich in allen genannten Stadtteilen eine stabile bis steigende Preisentwicklung, da die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum hoch und das Angebot begrenzt ist.



Nils Müller

Immobilienfachwirt (IHK)

Markteinschätzung: „In Freiburgs Spitzenlagen bleiben die Preise stabil. Trotz einzelner leichter Anpassungen werden hochwertige Immobilien weiterhin zu hohen Preisen gehandelt. Wohnungen erreichen in Toplagen bis zu etwa 7.000€ pro m².“



Freiburg-Nord und nördliches Umland

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Betzenhausen	4.500 €	5.900 €	4.500 €	5.800 €
Brühl	nicht vorhanden		3.900 €	6.500 €
Hochdorf	4.000 €	5.100 €	3.400 €	5.000 €
Landwasser	2.900 €	4.500 €	2.900 €	4.400 €
Lehen	5.000 €	6.700 €	4.900 €	6.700 €
Mooswald	4.100 €	5.800 €	4.000 €	5.800 €
Stühlinger	nicht vorhanden		4.300 €	6.600 €
Zähringen	3.900 €	5.700 €	3.800 €	5.700 €
Gundelfingen	4.000 €	5.500 €	3.700 €	5.400 €
Heuweiler	2.800 €	4.400 €	2.800 €	4.700 €
March	2.700 €	4.700 €	2.800 €	5.200 €
Umkirch	3.100 €	4.900 €	2.900 €	4.500 €

Die nördlichen Freiburger Stadtteile sowie angrenzende Gemeinden bieten eine große Vielfalt an Wohnlagen – von urbanen Quartieren mit guter Infrastruktur bis hin zu naturnahen Wohngegenden mit hohem Erholungswert.

Brühl ist traditionell durch Gewerbe geprägt, entwickelt sich jedoch zunehmend auch als Wohnstandort. Die Immobilienpreise sind hier im Vergleich zu anderen Freiburger Stadtteilen noch moderat.

Hochdorf und Lehen bieten eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern. Durch die Kombination aus Wohnqualität und guter Anbindung an die Innenstadt steigt die Nachfrage kontinuierlich.

Zähringen verbindet historische Strukturen mit urbanem Leben und einer guten Infrastruktur. Aufgrund der attraktiven Lage sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Betzenhausen punktet mit der Nähe zum Seepark und einer Mischung aus älteren Wohngebieten und modernen Anlagen. Landwasser bietet vergleichsweise preiswerten Wohnraum mit guter Verkehrsanbindung und wird durch städtebauliche Maßnahmen zunehmend aufgewertet.

Stühlinger zählt zu den lebendigsten Vierteln Freiburgs. Die Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot machen den Stadtteil besonders bei Studierenden und jungen Berufstätigen beliebt.

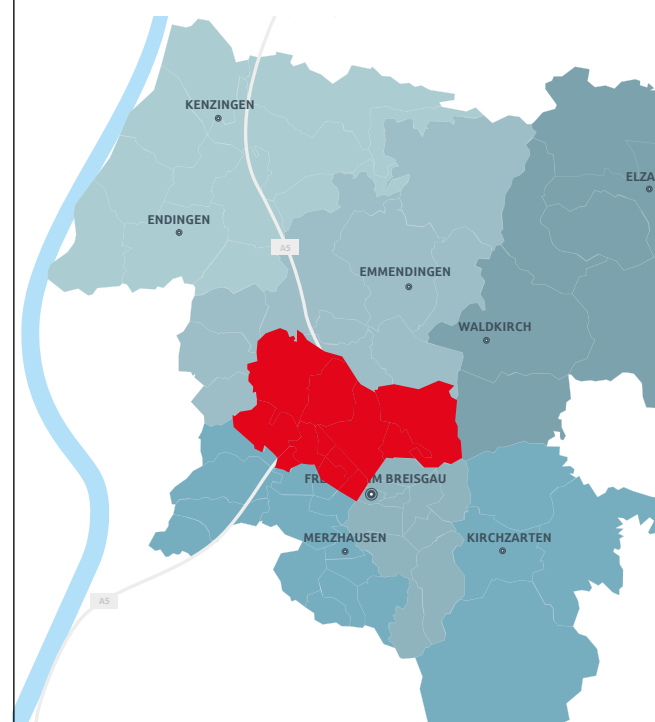
Mooswald verbindet naturnahes Wohnen mit Stadtnähe und zeigt steigende Nachfrage bei noch moderaten Preisen.

Auch die umliegenden Gemeinden March, Umkirch, Gundelfingen und Heuweiler gewinnen an Bedeutung. Während March und Umkirch vergleichsweise günstigeren Wohnraum bieten, zählen Gundelfingen und Heuweiler aufgrund ihrer hohen Lebensqualität und guten Anbindung zu den gefragten Wohnlagen im Freiburger Umland.



Hannes Schmidt,
Immobilienmakler (DIA)

Seit 1985 bei der Sparkasse Freiburg tätig. Viele Jahre im Finanzierungsgeschäft und von 1998 bis 2020 Leiter des Regionalbereichs Kenzingen/ Emmendingen. Privat ist er der Region und der Natur sehr verbunden.



Freiburg-Süd, Tuniberg und Umland

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Haslach	2.800 €	4.000 €	3.500 €	4.900 €
Munzingen	3.000 €	4.200 €	2.800 €	4.000 €
Opfingen	3.400 €	4.800 €	3.200 €	4.500 €
Rieselfeld	5.000 €	6.500 €	5.000 €	6.500 €
St. Georgen	4.400 €	5.900 €	3.900 €	5.700 €
Tiengen	3.300 €	3.500 €	nicht vorhanden	
Vauban	5.200 €	6.800 €	5.100 €	6.800 €
Waltershofen	2.800 €	4.000 €	2.600 €	3.800 €
Weingarten	2.800 €	3.900 €	3.300 €	4.600 €
Au	3.250 €	5.400 €	3.350 €	5.300 €
Horben	2.700 €	3.900 €	2.800 €	4.500 €
Merzhausen	4.400 €	6.000 €	4.400 €	6.000 €
Sölden	2.500 €	4.750 €	2.500 €	4.500 €
Wittnau	2.900 €	4.700 €	3.000 €	4.500 €
Buchenbach	3.000 €	4.400 €	2.900 €	4.000 €
Kirchzarten	3.500 €	5.500 €	3.500 €	5.500 €
Oberried	2.300 €	4.000 €	2.300 €	4.000 €
Stegen	3.200 €	4.700 €	3.000 €	4.500 €

Die südlichen und westlichen Stadtteile Freiburgs sowie die angrenzenden Gemeinden bieten eine große Bandbreite an Wohnlagen – von urbanen Quartieren mit moderner Stadtentwicklung bis hin zu naturnahen Orten mit hoher Lebensqualität. Die Immobilienpreise variieren dabei je nach Lage, Infrastruktur und Nachfrage deutlich.

Die Tuniberggemeinden Munzingen, Tiengen und Opfingen überzeugen durch ihre idyllische Lage zwischen Weinbergen und ein ruhiges Wohnumfeld mit vielen Einfamilienhäusern. Die Preise liegen hier noch unter dem Freiburger Durchschnitt, zeigen jedoch einen kontinuierlich steigenden Trend.

Haslach bietet eine gewachsene Wohnstruktur mit guter Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt. Die Nachfrage steigt durch Sanierungen und Neubauten. Die modernen Stadtteile Rieselfeld und Vauban stehen für nachhaltige Stadtentwicklung, energieeffiziente Bauweise und hohe Lebensqualität. Aufgrund der starken Nachfrage zählen sie mittlerweile zu den gefragtesten Wohnlagen für Familien.

Weingarten zeichnet sich durch eine soziale Durchmischung und vergleichsweise günstigen Wohnraum aus, gewinnt jedoch durch städtebauliche Entwicklungen zunehmend an Attraktivität. St. Georgen gehört dagegen zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Freiburgs und verbindet historische Strukturen mit hochwertigem Wohnraum und naturnaher Umgebung.

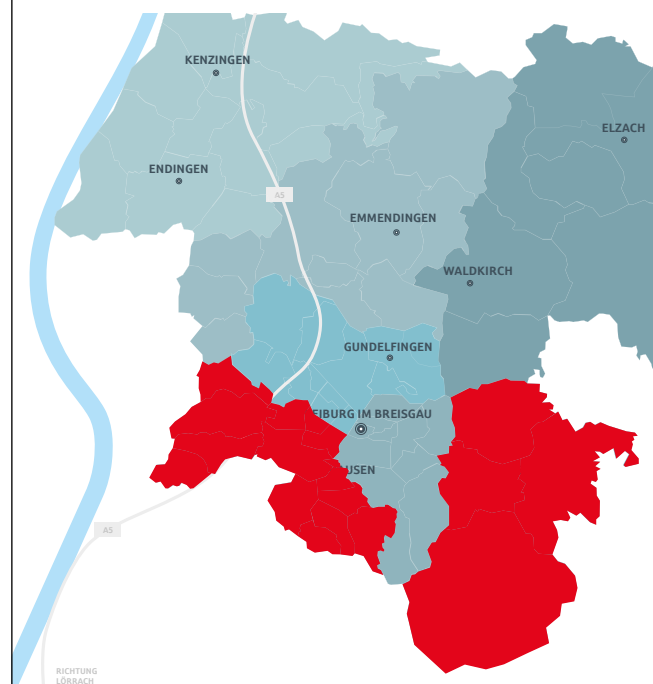
Auch die Gemeinden im Dreisamtal und südlichen Umland wie Au, Merzhausen, Wittnau, Sölden, Horben, Ebringen, Kirchzarten, Stegen, Oberried und Buchenbach gewinnen an Bedeutung. Besonders Kirchzarten und Merzhausen zählen aufgrund ihrer Infrastruktur und Nähe zur Stadt zu den gefragtesten Wohnlagen. Insgesamt steigt die Nachfrage in diesen Regionen kontinuierlich, da sie naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an Freiburg verbinden.



Nils Mayer

Immobilienkaufmann

Seit 2022 im Team der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH. Ausbildung bei der KSK Immobilien GmbH in Köln begonnen und 2024 erfolgreich abgeschlossen. In seiner Freizeit begeistert er sich für Fußball, Autos und Sport in der Natur.



Emmendingen und östlicher Kaiserstuhl

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Bötzingen	2.300€	3.800€	2.300€	3.800€
Denzlingen	3.200€	5.300€	2.800€	5.200€
Eichstetten	2.300€	3.800€	2.200€	3.800€
Emmendingen	3.000€	5.000€	2.800€	4.800€
Freiamt	2.500€	4.000€	2.500€	4.000€
Gottenheim	3.100€	5.300€	2.800€	4.500€
Reute	2.600€	4.300€	2.600€	4.000€
Sexau	2.800€	4.500€	2.800€	4.500€
Teningen	2.400€	4.600€	2.400€	4.500€
Vörstetten	2.700€	4.700€	2.700€	4.700€

Der Immobilienmarkt in Emmendingen weist viele Parallelen zu Waldkirch auf, ist jedoch dichter besiedelt und als Verwaltungssitz des Landkreises ein wichtiges regionales Zentrum. Ein Vorteil ist die direkte Nähe zur Autobahn, was besonders für Pendler attraktiv ist. Die Innenstadt mit Fußgängerzone, Marktplatz und historischen Sehenswürdigkeiten wie Stadttor, Markgrafenschloss und der nahegelegenen Burgruine Hochburg prägt das Stadtbild. Wohnungspreise bewegen sich meist zwischen 2.800 und 4.800€ pro m², Häuser erreichen je nach Lage und Grundstück teilweise höhere Werte.

Denzlingen zählt zu den gefragteren Wohnlagen der Region. Der Ort hat sich stark entwickelt und profitiert von einer hervorragenden ÖPNV-Anbindung als Verkehrsknotenpunkt zwischen Freiburg, Waldkirch und Emmendingen. Neue Wohngebiete wie Heidach mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern haben das Angebot erweitert.

In Sexau ist das Wohnen ländlicher geprägt. Bestandsimmobilien beginnen bei etwa 3.000€ pro m², Neubauten können über 5.500€ pro m² erreichen.

Auch die Randgemeinden Freiburgs wie Vörstetten und Reute verzeichnen hohe Preise, die nur leicht unter denen von Emmendingen oder Denzlingen liegen. Günstigere Immobilien finden sich teilweise entlang der B3 Richtung Teningen, wo Preise teilweise unter 3.000€ pro m² liegen.

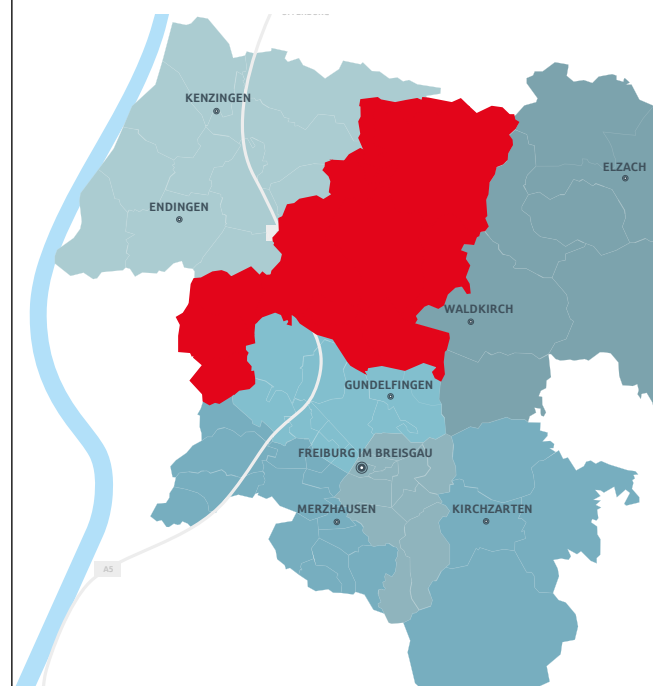
Zum Marktgebiet zählen außerdem die Kaiserstuhl-Gemeinden Eichstetten, Bötzingen und Bahlingen. Die Preise variieren hier stärker: In Bötzingen liegen sie meist zwischen 2.500 und 3.500€ pro m², während Eichstetten und Bahlingen teilweise etwas günstiger sind.



Lothar Herr

Betriebswirt (VWA)

Markteinschätzung: „Die Region zwischen Teningen, Emmendingen und Denzlingen entwickelt sich weiterhin positiv. Gleichzeitig fehlen besonders für junge Familien und altersgerechtes Wohnen passende Neubauangebote mit guter Infrastruktur.“



Rheintal und nördlicher Kaiserstuhl

	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Bahlingen	2.800 €	4.200 €	2.600 €	4.000 €
Endingen	3.400 €	4.400 €	3.400 €	4.300 €
Forchheim	2.800 €	4.000 €	2.800 €	4.000 €
Herbolzheim	3.300 €	3.900 €	3.300 €	3.900 €
Kenzingen	3.300 €	4.000 €	3.200 €	3.900 €
Malterdingen	2.750 €	3.750 €	2.750 €	3.750 €
Rheinhausen	3.500 €	3.900 €	3.500 €	3.900 €
Riegel	3.100 €	3.800 €	2.900 €	3.800 €
Weisweil	2.500 €	3.600 €	2.100 €	3.300 €
Wyhl	2.500 €	3.200 €	2.400 €	3.000 €

Der nördliche Teil des Geschäftsgebiets zeichnet sich durch seine attraktive Lage zwischen Kaiserstuhl, Rhein und den Ausläufern des Schwarzwaldes aus. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren und ist überregional für ihre Weinlandschaft und traditionellen Weinfeste bekannt. Auch die Nähe zum Elsass und zum Europapark steigert die Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Bahnverbindungen, die Breisgau-S-Bahn sowie die Autobahn A5 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Freiburg und der gesamten Region. Wirtschaftliche Zentren sind die Städte Kenzingen, Herbolzheim und Endingen, die von kleineren Gemeinden wie Riegel, Malterdingen oder Rheinhausen umgeben sind.

Die hohe Lebensqualität sowie zahlreiche Arbeitsplätze im Mittelstand, Handwerk und öffentlichen Einrichtungen haben in den vergangenen Jahren zu einem Bevölkerungswachstum und verstärkter Bautätigkeit geführt. In Kenzingen wurde der Stadtkern durch die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen verdichtet, während gleichzeitig neue Wohngebiete entstanden.

Die Immobilienpreise in Kenzingen und Herbolzheim liegen für Bestandsimmobilien meist zwischen 3.000€ und 4.000€ pro m², Neubauwohnungen erreichen teilweise bis zu 5.500€ pro m². Auch Riegel und Malterdingen profitieren von einer guten Verkehrsanbindung und bewegen sich preislich in einem ähnlichen Bereich.

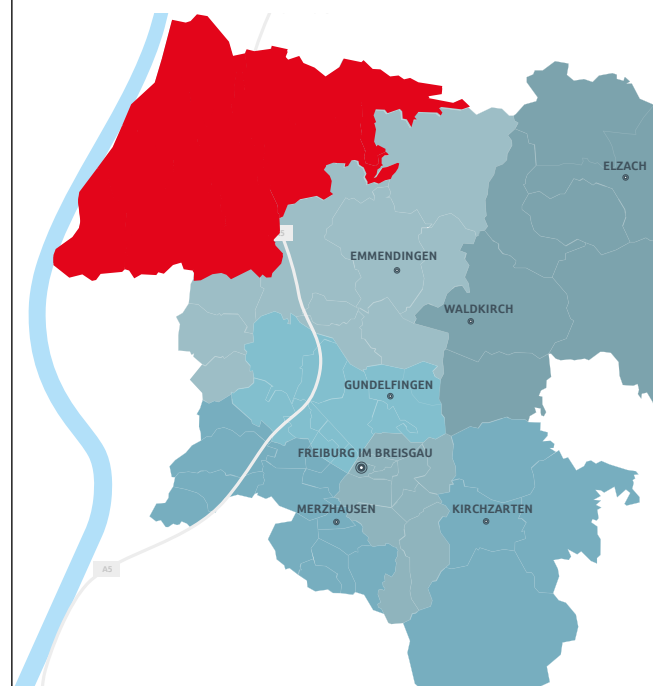
Typisch für die Kaiserstuhlregion sind Orte wie Wyhl, Sasbach und Endingen, die historische Ortskerne mit Fachwerkhäusern und neuen Wohngebieten verbinden. In Endingen liegen die Preise für Eigentumswohnungen etwa zwischen 3.400€ und 4.400€ pro m². Insgesamt gilt auch hier: Lage und Infrastruktur haben entscheidenden Einfluss auf das Preisniveau.




Michael Frank

*Immobilienwirt (DIA) und
Bankfachwirt (SBW)*

Markteinschätzung: „Das nördliche Marktgebiet mit Orten wie Kenzingen und Herbolzheim hat sich durch gute Verkehrsanbindung und steigende Beschäftigung stark entwickelt. Immobilienpreise bis etwa 4.000€ pro m² sind realistisch.“



Waldkirch und Elztal



	Hauspreis je qm		Wohnungspreis je qm	
	von	bis	von	bis
Biederbach	2.000 €	2.900 €	2.500 €	3.000 €
Elzach	2.500 €	3.500 €	3.200 €	4.100 €
Glottertal	2.900 €	4.500 €	3.000 €	4.700 €
Gutach	2.700 €	4.000 €	2.700 €	4.000 €
Simonswald	2.500 €	3.400 €	2.500 €	3.700 €
Waldkirch	3.300 €	5.500 €	3.300 €	5.300 €
Winden im Elztal	2.000 €	3.000 €	2.500 €	3.500 €

Die Stadt Waldkirch liegt rund 16 Kilometer nordöstlich von Freiburg und gilt als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Mit etwa 22.000 Einwohnern ist sie die zweitgrößte Stadt im Landkreis Emmendingen und bildet das „Tor zum Elztal“. Zur Stadt gehören die Ortsteile Buchholz, Suggental, Siensbach und Kollnau, die unterschiedliche Wohnlagen von naturnah bis stadtnah bieten.

Die reizvolle Lage zwischen Schwarzwald und Rheinebene sorgt für ein hohes Freizeit- und Erholungspotenzial. Der Kandel als Hausberg der Stadt ist ein beliebtes Ziel für Wanderer, Mountainbiker und Wintersportler. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft des Elztals.

Auch kulturell hat Waldkirch eine lange Tradition. Die Kastelburg über der Stadt ist ein historisches Wahrzeichen, während der Orgelbau die Stadt international bekannt gemacht hat. Museen und Veranstaltungen wie das Internationale Orgelfestival erinnern an diese handwerkliche Tradition.

Waldkirch verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Breisgau-S-Bahn verbindet die Stadt im 30-Minuten-Takt mit Freiburg, sodass die Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Auch mit dem Auto ist Freiburg in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar.

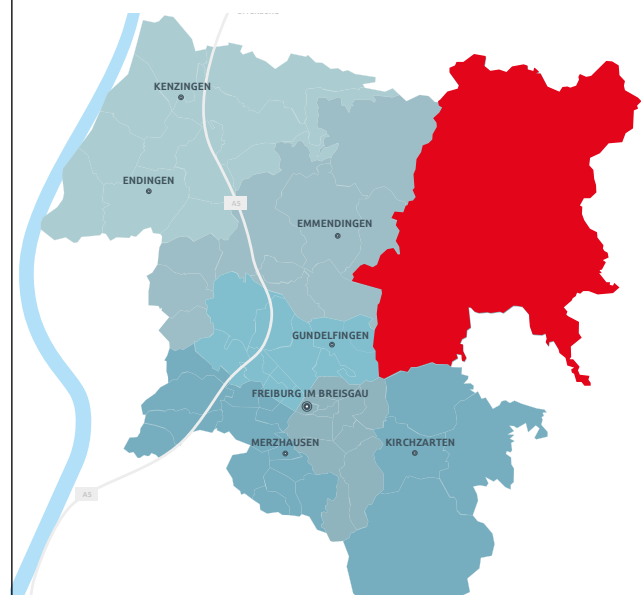
Der Immobilienmarkt ist von einer hohen Nachfrage geprägt. Häuser lagen 2025 meist zwischen 3.300€ und 5.300€ pro m², Neubauten können bis zu 6.500€ pro m² erreichen. In den umliegenden Gemeinden des Elztals sind die Preise meist moderater, bleiben jedoch stark von Lage und Verkehrsanbindung abhängig.



Yvonne Faiß

*Bankkauffrau und
Immobilienbewerterin (DIA)*

Markteinschätzung: „Nach einer Phase der Zurückhaltung Mitte 2024 hat sich die Nachfrage Anfang 2025 deutlich belebt. Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen und attraktive Neubauprojekte, etwa in Waldkirch.“



 Erstbezug im Sommer 2026

s-immobilien-freiburg.de

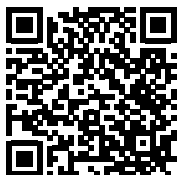
 Provisionsfrei für Käufer!



Neubauprojekt Sonnhalde in Waldkirch-Kollnau

Nachhaltig wohnen mit Weitblick ins Elztal

- Nur noch wenige Wohnungen frei verfügbar!
- Großzügige Wohnungen mit Ausblick, Terrasse und Zugang ins Grüne
- Große Terrassen und Gartenanteile
- Altersgerecht und für Kapitalanleger geeignet!



Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH Waldkirch

Telefon 07681 47436-0
sonnhalde@s-immobilien-freiburg.de

 **Immobilien GmbH**
Freiburg-Nördlicher Breisgau





www.s-immobilien-freiburg.de/meeting



ALLE PRÄSENTIERTEN SEMINARE SIND ÜBER DAS ARCHIV VERFÜGBAR

ONLINE-

SEMINAR-REIHE

**Praktisches Wissen
rund um die Immobilie**

Die Teilnahme ist kostenlos.

**Anmeldung über den QR-Code oder
www.s-immobilien-freiburg.de/meeting**

Wir freuen uns auf Sie!



Immobilien vom Sachverständigen bewerten lassen oder ins Portal stellen?

Viele Immobilienportale bieten Schnellbewertungen oder kurze Einschätzungen über mögliche Verkaufspreise von Immobilien an. Die ermittelten Zahlen stammen aus Preisdatenbanken, die vom „Markt“ gefüttert werden und damit selten besser sein können als der Marktdurchschnitt. Immer mehr kommt hier auch die KI ins Spiel. Ob die künstliche Intelligenz aber die echte Intelligenz ersetzen kann, darf ich hier einmal in Frage stellen. Noch lange vor der KI galt, dass die Arbeit eines Immobiliensachverständigen dort beginnt, wo der Markt endet. Das ist auch heute noch so. Viele Bewertungsvorschriften folgen dem Prinzip, dass Immobiliensachverständige einen Markt simulieren, wo eigentlich keiner ist. Damit ist gemeint, dass Angebot und Nachfrage in der Realität zum aktuellen Zeitpunkt zu unterschiedlich oder weit weg voneinander sind, um eindeutige Preisaussa-

gen treffen zu können. Sachverständige werden in ihrer Ausbildung genau auf solche Situationen geschult und neben sehr viel Immobilienmarktwissen auch mit Techniken aus der Statistik ausgerüstet, um aus Vergangenheitsdaten oder andern Marktsituationen Ableitungen anzustellen. Derart spezifische, kontextbezogene Analysen sind nicht die Aufgabe der KI, die eher auf allgemein meist passende Aussagen getrimmt ist.

Sachverständige sind erfolgreich, wenn Spezialfragestellungen wie die folgenden beantwortet werden müssen:

- Die Immobilie liegt in einem Gebiet, in dem selten bis nie Immobilien verkauft werden und infolgedessen keine oder schlechte Vergleichsmöglichkeiten für Preise vorliegen.
- Die Immobilie ist nur wenig mit anderen Wohnungen oder Häusern im Umkreis zu vergleichen und daher wohl kaum mit dem Preis des Marktdurchschnitts zu verkaufen.
- Es liegen Sonderfälle wie Wegerechte, Nießbrauch oder Wohnrechte vor, die besonders berücksichtigt werden müssen.
- Bauschäden oder Instandhaltungsrückstau könnten die Marktgängigkeit der Immobilie beeinflussen.
- Die Grundsteuerbescheide haben die Situation verändert, weil eine deutliche Korrektur zur Vergangenheit erfolgt ist.
- Innerhalb einer Familie oder Erbengemeinschaft soll Immobilienvermögen verteilt werden.



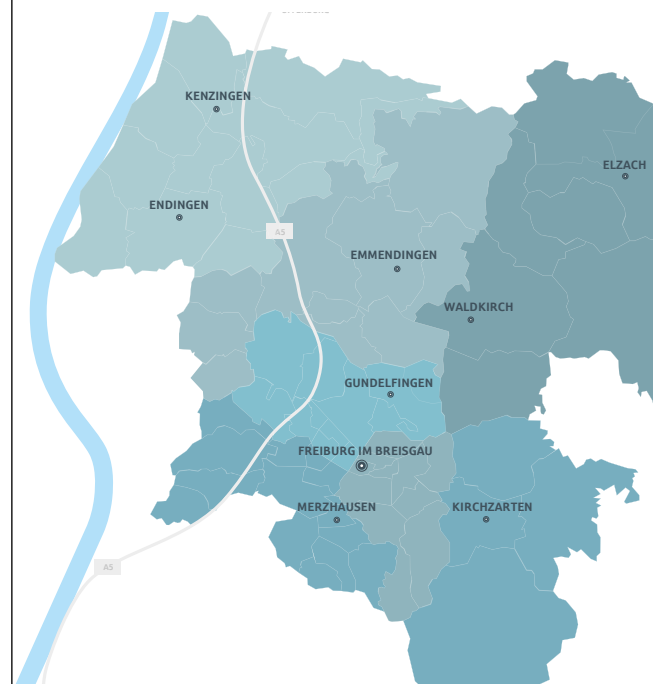
Gibt man vergleichbare Situationen in Online-Rechner oder die KI ein, kommen möglicherweise abenteuerliche Ergebnisse zustande. Dabei kann man sich noch auf eine andere Sache verlassen: Geschulte Sachverständige bewegen sich im gesetzlichen Rahmen, manchmal sogar mit hoheitlich-gesetzlichem Auftrag. Damit gilt aber auch eine übliche Eigenschaft von Qualität: Sachverständigenarbeit kostet Geld. Dies ist aber auch bei anderen Dingen, die mit Qualität zu tun haben, so. Innerhalb der Sparkassen Immobilien wird bei Häusern, Wohnungen und Grundstücken geprüft, ob neben einer marktlichen Einschätzung auch vertiefende Analysen eines Sachverständigen relevant sein könnten. Ein Beratungstermin zur Einschätzung, ob Sie einen Sachverständigen beauftragen wollen, kostet meistens nichts außer Ihrer Zeit. Bei Immobilienpreisen von mehreren 100.000€ daneben zu liegen, ist in der Regel erheblich teurer.



Judith Schweitzer

*Diplom-Sachverständige (DIA),
Immobilienwirtin (DIA),*

„Durch meine langjährige Erfahrung als Immobilienberaterin und Immobiliensachverständige unterstütze ich Kunden dabei, Immobilien objektiv zu bewerten und einen marktgerechten Preis zu ermitteln.“





Mit den Baufinanzierungs- experten des S-ImmoCenter sicher in Ihrem „DaHeim“

Das Sparkassen-ImmoCenter hilft ihren Kunden, sich den Traum einer Immobilie zu erfüllen oder eine bestehende Immobilie mit energetischen oder sonstigen Maßnahmen auf den neuesten Stand zu bringen. Die Baufinanzierungsberaterinnen und Baufinanzierungsberater befinden sich in den 3 Finanzzentren Freiburg, Emmendingen und Waldkirch. Sie sind die Experten rund um die private Baufinanzierung. Das Team verfügt über eine langjährige Erfahrung und eine hohe fachliche Kompetenz und legt sehr viel Wert auf eine ganzheitliche und individuelle Beratung. Jeder Kunde erhält eine auf ihn maßgeschneiderte Finanzierung. Dabei stehen die Ziele und Wünsche des Kunden stets im Vordergrund.

Wir kennen uns in den staatlichen Förderprogrammen genauestens aus und helfen damit unseren Kunden viel Geld zu sparen. Außerdem bieten wir in Zusammenarbeit mit unserem Verbundpartner, der LBS Süd, die Möglichkeit, eine Finanzierung langfristig mit einem niedrigen Zinssatz zu ergänzen.

Für uns ist es selbstverständlich, neben der Absicherung der Immobilie auch die der Familie und der Arbeitskraft zu beleuchten. Damit kann es für unsere Kunden keine bösen Überraschungen geben. Zum wiederholten Male sind wir auch dieses Jahr wieder mit sehr gut in der Baufinanzierung bewertet worden. Darauf sind wir sehr stolz.



Für euer Wohnort Glück bauen leben

Sehen, was wirklich zählt.

Ein Eigenheim ist mehr als vier Wände. Es ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Wir begleiten den Weg dorthin mit fairer Finanzierung, ehrlicher Beratung und einem offenen Ohr. Damit aus einem Traum ein Zuhause wird.

QR-Code scannen und die verborgene Botschaft im Bild entdecken:



200 JAHRE 

Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau



Fakten zur Baufinanzierung

Dorothea Müller
Bereichsleiterin Immobilien der Sparkasse-Freiburg Nördlicher Breisgau

Die hohen Inflationsraten der letzten Jahre haben sich wieder nahe 2% normalisiert und auch die starke Entwicklung der Leitzinsen von 2022 bis 2024 liegt hinter uns. Die Rahmenbedingungen für Finanzierungen haben sich seit 2025 wieder stabilisiert. Das schafft Planungssicherheit für Immobilienkäufer. Ein kurzfristiges Sicherheitsgefühl ist wichtig, um sich langfristig an Immobilieninvestitionen mit sechs- bis siebenstelligen Preisen heranzuwagen. Aber das allein reicht nicht aus. Unser Beratungsansatz sieht die Gesamtperspektive und geht über Momentaufnahmen hinaus. Während der Kreditlaufzeit prüfen wir mögliche Risiken und auch beim Anschluss an auslaufende Finanzierungen beraten wir mit maßgeschneiderten Kon-

zepten. Was heißt das konkret: Wir rechnen gemeinsam leistbare Raten, prüfen notwendige Puffer bei veränderten Rahmenbedingungen und sichern Zinsen sowie Risiko ab.

In der Momentaufnahme bemerken wir eine zunehmende Zahl an Anfragen von Selbstnutzern und weniger von Kapitalanlegern, wobei letztere stärker auf Zinsänderungen reagieren. Was genau muss aber monatlich für eine Finanzierung bezahlt werden? Die Antwort hängt von drei Faktoren ab: Lage und damit Kaufpreis, Tilgungsanteil im Darlehen und Zinssatz der Finanzierung.

Beim letzten Punkt angefangen wird ein Zinssatz bei weniger Risiko immer geringer ausfallen als bei hohem. Kunden, die einen Eigenkapitalbetrag ein-

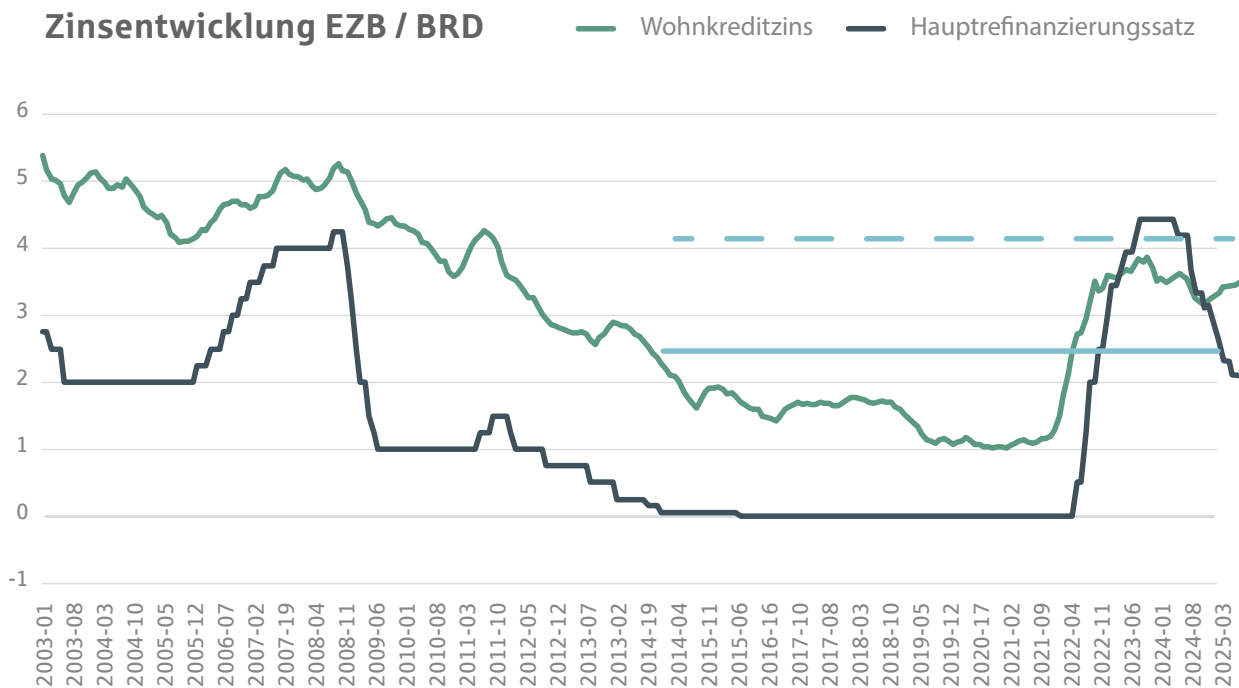
bringen oder auf andere Sicherheiten zurückgreifen können, erreichen hier bessere Werte und können den Finanzierungszins positiv beeinflussen. So lassen sich bei auslaufenden Darlehen Zinsänderungsrisiken durch die geringeren Restschulden besser abfedern. Was den Kaufpreis angeht, erscheint es logisch, dass viele Quadratmeter zu hohen Preisen auch höhere Finanzierungskosten nach sich ziehen. Gemessen an 150 Quadratmetern für ein Einfamilienhaus kann mit Raten zwischen 2.200€ und bei Eigentumswohnungen mit 90 Quadratmetern mit Raten zwischen 1.400€ und 1.600€ pro Monat gerechnet werden, falls eine Eigenkapitalbasis von 80% des Kaufpreises angenommen wird. Mieter werden eine Kaufentscheidung meist mit

der aktuellen Miete vergleichen. Hier gilt aber zu bedenken, dass nur der Zinsanteil mit der Miete verglichen werden sollte. Die Tilgung spart man ja für sich, weil man die Immobilie bezahlt. Hinzu kommen vielleicht über die lange Zeit auch Wertsteige-

rungen. Diese fallen für Vermieter genauso an wie für Selbstnutzer. Vermieter profitieren neben den Mieteinnahmen noch von möglichen Abschreibungen. Hier haben sich die Bedingungen in den letzten Jahren besonders für Neubau verbessert.

Vielleicht lohnt es sich doch mehr als gedacht, über einen Immobilienkauf nachzudenken. Unser Team freut sich jedenfalls darauf, Sie bei dieser Überlegung beraten und begleiten zu dürfen.

Zinsentwicklung EZB / BRD



Quelle: Deutsche Bundesbank, 11.12.2025.





„Wir lieben was wir tun“



Erfolgreichster Makler für Wohnimmobilien

Die **Sparkassen-Finanzgruppe** ist von der **Zeitschrift „im immobilienmanager“** im Herbst 2025 zum wiederholten Male ausgezeichnet worden.

Sparkassen-Immobilien-GmbH

Telefon 0761 219-0

info@s-immobilien-freiburg.de

 **Immobilien GmbH**
Freiburg-Nördlicher Breisgau



Immobilieneigentum schützt vor Mietsteigerungen

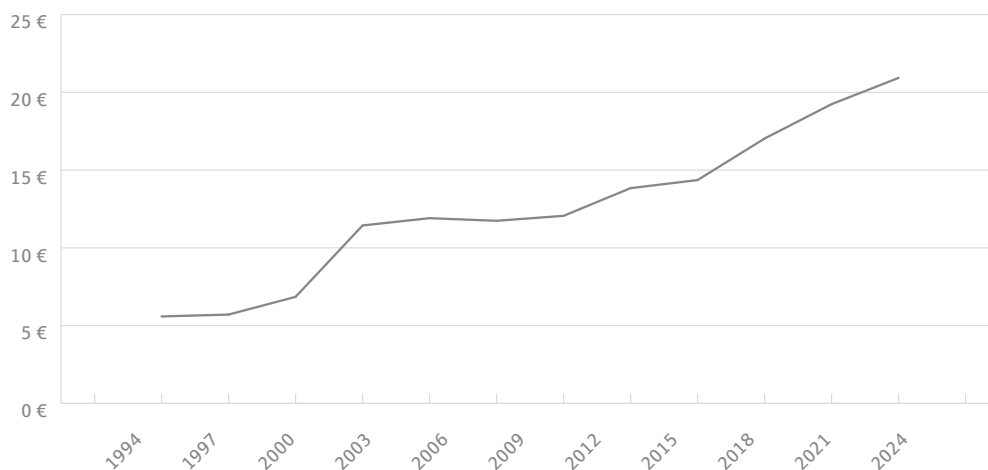
Die Aussage liest sich vielleicht etwas „abgedroschen“. Dennoch ist sie weiterhin richtig bzw. in der letzten Zeit umso richtiger. Dies liegt daran, dass Freiburg und der nördliche Breisgau zu Deutschlands attraktivsten Regionen gehören und infolgedessen Bevölkerungszuwachs schon seit Jahren zur Normalität gehört. Mehr Einwohner benötigen aber auch mehr Wohnraum

und so zeigen sich gerade seit 2006 starke Mietsteigerungen. Nutzt man zur Analyse einmal die Basismiete, die der Mietspiegel für die kleinen Wohnungen (20 Quadratmeter) ausweist, so errechnet sich von 11,44€ in 2006 bis heute mit 20,93€ eine Steigerung um knapp 83%. Dies sind pro Jahr immerhin rund 3%. Wer 2026 kaufte, nimmt an dieser Mietentwicklung nicht

Teil. Denn der Kaufpreis kann sich nachträglich nicht erhöhen.

Aus der Perspektive eines Selbstnutzers ergibt sich ein großer Betrag an gesparten Mietsteigerungen. Kapitalanleger, die Wohnungen vermieten, hatten sogar die Chance, Mietsteigerungen leicht über der Inflationsrate zu realisieren. Natürlich müssen beim Erwerb

Beispiel Marktentwicklung – Basismieten bei 20 Quadratmetern





von Wohnraum zur Vermietung viele weitere Faktoren wie die Zinsbelastung und Instandhaltungen beachtet werden. Aber die Entwicklung zeigt, dass der Freiburger Immobilienmarkt als stabil zu bezeichnen ist und weiterhin attraktive Chancen bietet, falls Immobilien zur Absicherung der Altersvorsorge erworben werden wollen.

Hier spielt dann die langfristige Perspektive in die Zukunft eine Rolle. Wesentlich hierfür ist, ob der Bevölkerungstrend sich stabil entwickelt. Die folgende Tabelle fasst hierzu die Daten aus der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Großraum Freiburg zusammen. Auch auf die lange Sicht soll die Bevölkerung leicht wachsen. Der Trend scheint sich fortzusetzen.

JAHR	INSGESAMT
2025	410.098
2030	412.366
2040	417.142
Zuwachs 2025 bis 2030	+0,55%
Zuwachs 2025 bis 2040	+1,72%





**Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH
Freiburg**

Telefon 0761 21 90

Oliver Kamenisch
Gertrud Emmler
Nils Mayer
Judith Schweitzer
Martina Cooper
Hannes Schmidt
Carmen Monsch
Nils Müller

(Bild von links nach rechts)



**Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH
Waldkirch**

Telefon 07681 47 43 60

Yvonne Faiß
Amelie Bährle

(Bild von links nach rechts)



**Das Team der Sparkassen-
Immobilien-GmbH
Emmendingen**

Telefon 07641 92 03 00

Lothar Herr
Jana Kabus
Michael Frank
Elena Deuschel

(Bild von links nach rechts)

„Hier sind

wir daheim“



 **Immobilien GmbH**
Freiburg-Nördlicher Breisgau

 **30** JAHRE
1995
2025

Beraten. Bewerten. Verkaufen.

Datensammlung und -bearbeitung

Datengrundlage und Erhebungszeitraum

Viele der gewonnenen Daten stammen aus dem Portal IMV Marktdaten GmbH. Das Portal sammelt Daten von allen gängigen Internetportalen mit Immobilieninseraten. Diese werden durch Angebote in lokalen Tageszeitungen ergänzt und abgeglichen. So ist sichergestellt, dass ein möglichst großer Anteil der tatsächlich gelisteten Immobilien in den Datensatz gelangt. Da einzelne Immobilien grundsätzlich auch von mehreren Maklern angeboten werden können oder von einem Makler in mehreren Portalen inseriert werden kann, erfolgt eine Kürzung des Datensatzes um Doubletten.

Im Zuge der Doublettenkontrollen erfolgte auch ein Abgleich der Daten mit den Verkaufsinformationen des Auftraggebers, um Trends in die Auswertung einfließen zu lassen.

Die Daten stammen aus dem Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.03.2025. Hierbei wurden die Datenpunkte jährlich gegliedert seit 2009 genutzt. Danach erfolgten Ausreißerkontrollen und zusammenfassende Berechnungen.

Zuschnitt Geschäftsgebiet

Die Angebote stammen aus dem Geschäftsgebiet der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, um Aussagen über den Wirkungskreis der Sparkassen-Immobilien-gesellschaft-mbH treffen zu können. Daten wurden auf Ortsebene und im Falle von Freiburg auch auf Stadtteilebene ausgelesen und verwertet, um eine möglichst solide Datenbasis zu haben.

Orte mit wenigen auslesbaren Datenpunkten oder stark unterschiedlichen Angebotspreisen von Häusern und Wohnungen wurden gesondert analysiert. Bei großen Abweichungen wurden weitere Plausibilitätskontrollen oder Streichungen von unplausiblen Werten durchgeführt.

Eigenschaften der untersuchten Immobilien

Neben der Lage lässt das Portal IMV Schlussfolgerungen auf einzelne Immobilieneigenschaften zu. Nach Möglichkeit wurden diese bei der Auswertung entsprechend genutzt. In den meisten Fällen erfolgt eine Differenzierung nach Haus oder Wohnung.

Qualitätskontrolle

Die gewonnenen Daten wurden nach gängigen Maßstäben der Statistik überprüft und

ausgewertet. Einzelne Datenpunkte – insbesondere bei Orten mit wenig Daten – wurden per Sichtkontrolle untersucht, bevor sie für weitere Auswertungen zur Nutzung übergeben wurden. Hiernach wurde der Datensatz auf das gängige 95%-Konfidenzintervall beschnitten. Eine solche Kürzung des Datensatzes ist üblich, um Ausreißer am unteren und oberen Ende des Datensatzes möglichst ausschließen zu können.

Für Datenpunkte zur Stadt Freiburg wurde diese Kürzung auf der Ebene der Stadtteile durchgeführt. Bei den weiteren untersuchten Orten, konnte aufgrund der Datenmenge keine Gliederung unterhalb der Ortsebene vorgenommen werden.

Eckdaten der finalen Stichprobe

Die verfügbare Datengrundlage je Jahr schwankt in der Menge. Nach Ausreißerkontrolle fanden sich 2021 mit 2.799 Datenpunkten die wenigsten und mit 4.587 Datenpunkten im Jahr 2017 die größten Datengrundlagen. Seit 2009 ist ein für lange Zeit sinkender und in den letzten beiden Jahren steigender Trend der Angebotszahl zu beobachten.

Testat zur Datenerhebung

Die vorliegenden Analysen basieren wesentlich auf Angebotsdaten von Wohnimmobilien, die mittels der Datensammlungssoftware IMV Marktdaten ermittelt wurden. Hierbei wurden in Freiburg und Umland alle gängigen Internetportale ausgewertet und um Informationen aus Printmedien ergänzt. Die Sammlung der Daten erfolgte ohne Bevorzugung einzelner Portale oder der Daten des Auftraggebers.

Um Informationen zu ergänzen, wurden weitere Daten hinzugefügt, die aus Datenquellen stammen, die an den jeweiligen Stellen ausgewiesen wurden. Bei der Auswertung der Daten wurde nach den üblichen Grundsätzen wissenschaftlicher Arbeit vorgegangen. Insbesondere wurden interne Qualitätskontrollen seitens der Stein-

beis-Hochschule ohne Mitentscheidungsrecht des Auftraggebers durchgeführt. Auch bei der Auswertung wurden dessen Inserate und Objekte im Vergleich zu den Immobilienangeboten anderer Anbieter nicht besonders gewichtet.

Prof. Dr. Marco Wölfle

Leitung der Studie
Akademischer Leiter
Center for Real Estate Studies
Studienleiter an der
Deutschen Immobilien-Akademie
Freiburg

Daniel Buchholz

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Center for Real Estate Studies



Center for Real Estate Studies

Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

SPARKASSEN-IMMOBILIEN- GESELLSCHAFT MBH

Die Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft mbH (S-Immo) ist eine 100-%-ige Tochter der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau. Das Hauptgeschäft der SIG umfasst im Wesentlichen die Beratung von Immobilieneigentümern, Verkäufern und Kaufinteressenten, vorzugsweise im Geschäftsgebiet der Sparkasse. Aktuell beschäftigt die S-Immo 17 Mitarbeiter, davon sieben Immobilienberater bzw. Sachverständige, welche über eine langjährige Betriebszugehörigkeit und auch langjährige Erfahrung verfügen. Die S-Immo unterhält neben dem Hauptsitz Freiburg zwei weitere Beratungsbüros in Emmendingen und Waldkirch. Seit 2022 ist die S-Immo auch Ausbildungsbetrieb.

www.s-immobilien-freiburg.de

CENTER FOR REAL ESTATE STUDIES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule gegründet.

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft, wird ein berufsintegriertes Masterstudium angeboten. Einen weiteren Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiterzuentwickeln.




www.steinbeis-cres.de

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Gauchstraße 3 | 79098 Freiburg
Telefon: +49 (0) 761/ 219-0

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Marktplatz 13 | 79312 Emmendingen
Telefon: +49 (0) 7641/ 920 30 -0

Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Damenstraße 8 | 79183 Waldkirch
Telefon: +49 (0) 7681/ 474 36-0

info@s-immobilien-freiburg.de
www.s-immobilien-freiburg.de
www.s-immobilien-bewertung.de

-  www.facebook.com/FreiburgImmobilien
-  www.instagram.com/s_immobilien_freiburg
-  www.youtube.com/WohnenFreiburg

