



STÄDTE - REPORT

FREIBURG

Büromarkt - Beschaulicher Markt mit niedrigem Leerstand

Freiburg verfügt über rund 1,5 Mio. m² Bürofläche. Der Büroflächenumsatz 2024 belief sich auf geschätzte rund 31.000 m², wobei Eigennutzer weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Großabschlüsse über 1.000 m² blieben selten. Die Leerstandsquote liegt bei 3,4%, da das Neubauvolumen knapp den Bedarf deckt. Die Spitzenmiete lag 2024 bei rund 19 €/m², während die Durchschnittsmieten weiter leicht anstiegen (13,50 €/m²).

Ausblick Büromarkt 2025: Aufgrund der stabilen Nachfrage (insb. öffentliche Hand, Forschung, Gesundheit) bleibt der Markt angespannt. Die Leerstandsquote dürfte auf aktuellem Niveau verharren. Die Spitzenmieten dürften sich weiter der 20 €/m²-Marke nähern. Kleinere, flexible Flächen für hybride Nutzung sind besonders gefragt.

Einzelhandel - Stabilisierung dank Tourismus und limitierter Flächen

Laut Bericht wurden 2024 in der Innenstadt kaum Leerstände in 1A-Lagen wie der Kaiser-Joseph-Straße verzeichnet. Die Spitzenmieten lagen stabil bei 85 €/m². Der Umsatz profitiert vom Tourismus mit 2,17 Mio. Übernachtungen im Jahr. Es wurde keine Erweiterung von Center-Flächen festgestellt. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf kleinere Läden und Gastronomien, während großflächige Warenhäuser unter Druck stehen.

Ausblick Einzelhandel 2025: Leichtes Mietwachstum in Toplagen ist möglich, voraussichtlich bis zu 90 €/m². Die Um-

nutzung großer Handelsflächen dürfte zunehmen, z. B. in Richtung Büros oder Wohnraum. Die Innenstadt bleibt attraktiv, getragen durch Tourismus, Zuzug und hohe Kaufkraft.



Freiburger Münster, umgeben von über 230.000 Einwohnern.
Foto: istock



Hohe Lebensqualität, kaufkräftiger Tourismus, stabile Mieten.
Foto: istock

Investmentmarkt

Leichte Erholung sichtbar

2024 wurde ein Transaktionsvolumen von 910,6 Mio. € erreicht – ein Anstieg von +19 % zum Vorjahr. Den größten Anteil machten Wohn- und Teileigentum aus (ca. 485 Mio. €), gefolgt von bebauten Grundstücken (ca. 342 Mio. €). Die Anzahl der Kauffälle stieg auf 1.964 (+21 %). Die Spitzenrenditen lagen bei 5 % für Büro und bis zu 6,5 % für Einzelhandel. Institutionelle Investoren agierten vorsichtig, während private Kapitalanleger und Eigennutzer dominierten.

Ausblick Investmentmarkt 2025: ESG-konforme Core-Objekte bleiben begehrt. Die Renditen könnten leicht sinken, sobald das Vertrauen in den Markt weiter zurückkehrt. Großvolumige Deals bleiben jedoch die Ausnahme.

Freiburg bleibt stabil

Freiburg ist und bleibt Schwarm-Stadt mit Ausnahmemarkt. Die Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot und sichert stabile Preise. Die Bodenrichtwerte sind laut Gutachterausschuss weiter gestiegen. Kaufinteressenten erholen sich vom Schock des Zinsanstiegs und finden sich im neuen Markt zurecht. Dennoch dürften Leveragekäufe die Ausnahmen bleiben.

In der Bilanzplanung der lokalen Banken zeigt sich, dass diese mit einem deutlichen Anstieg von Bauträger und Immobilienfinanzierungen und somit wiederkehrenden Märkten für dieses Jahr rechnen. Die aktuelle Zeit der Schnäppchenkäufe im Bestand, mit Renditeerwartungen, die Zins und Tilgung abdecken sollen, ohne die steuerlichen Vorteile zu beachten, könnten bald vorbei sein. Der Neubau erholt sich aufgrund der besonders hohen Abschreibung besonders für KfW 40 / QNG immer mehr. Mieten kennen zudem weiterhin nur eine Richtung - nach oben.



Freiburger Bächle, charakteristisch für die Freiburger Altstadt.

Foto: Beyer Immobilien