

WIR BRINGEN SIE INS GESCHÄFT.

GEWERBE IMMOBILIEN REPORT 2025

Stadtkreis Freiburg & Umland

Markt · Chancen · Perspektiven



MSI GEWERBEIMMOBILIEN
FREIBURG

ZUKUNFT BRAUCHT RAUM

Zwischen Wandel, ESG und
neuen Anforderungen.

INHALTSVERZEICHNIS

01	VORWORT	4
02	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	6
03	DER GEWERBEIMMOBILIENMARKT 2025 IM STADTKREIS FREIBURG IM BREISGAU	8
04	DER GEWERBEIMMOBILIENMARKT IM UMLAND	18
05	AUF EINEN BLICK	22
06	GEWERBEIMMOBILIEN IM WANDEL – ESG FORDERT INVESTOREN HERAUS	24
07	RISIKEN UND HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM FREIBURGER GEWERBEIMMOBILIENMARKT	26
08	CHANCEN UND PERSPEKTIVEN	28

01 VORWORT



Sehr geehrte Leser und Leserinnen,

das Jahr 2025 war für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Jahr der Konsolidierung und Neuorientierung. Nach den dynamischen, teils überhitzten Marktphasen der vergangenen Jahre hat sich das Umfeld spürbar normalisiert. Finanzierungskosten blieben auf erhöhtem Niveau, Investitionsentscheidungen wurden sorgfältiger geprüft und Nutzer agierten deutlich selektiver.

Diese Marktphase ist jedoch keineswegs Ausdruck von Schwäche – vielmehr zeigt sie eine gesunde Rückkehr zu belastbaren Fundamentaldaten. Renditeerwartungen haben sich neu justiert, Kaufpreisvorstellungen wurden realistischer, und Projektentwicklungen standen stärker unter wirtschaftlichem Prüfstand. Qualität, Lage und Nutzungskonzept sind 2025 mehr denn je zu den entscheidenden Werttreibern geworden.

In unserer Region – wirtschaftlich stabil, mittelständisch geprägt und weiterhin attraktiv für Unternehmen – beobachten wir eine zunehmende Differenzierung:

Moderne, flexibel nutzbare und ESG-konforme Flächen behaupten ihre Marktposition, während Objekte mit strukturellem Anpassungsbedarf stärkere Preissensibilität zeigen. Gleichzeitig eröffnete das Marktumfeld gut vorbereiteten Investoren und expandierenden Unternehmen neue Chancen, die noch vor wenigen Jahren kaum denkbar gewesen wären.

Mit diesem Gewerbeimmobilienreport möchten wir Transparenz schaffen und Orientierung bieten. Unser Anspruch ist es, Marktbewegungen nicht nur darzustellen, sondern einzuordnen: Welche Segmente zeigten Stabilität? Wo entstanden neue Dynamiken? Und welche Entwicklungen verdienen besondere Aufmerksamkeit für strategische Entscheidungen im kommenden Jahr?

Der Report basiert auf realen Transaktionsdaten, konkreten Vermarktungserfahrungen und unserer täglichen Beratungspraxis. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit – wohl aber auf Substanz, Marktkenntnis und eine ehrliche Bewertung des vergangenen Jahres.

Unser Ziel ist es, Ihnen eine fundierte Grundlage für Investitions-, Standort- und Entwicklungsentscheidungen zu geben.

Wir sind überzeugt: Märkte verändern sich zyklisch – doch gute Standorte, tragfähige Konzepte und unternehmerischer Mut bleiben konstante Erfolgsfaktoren. Wer die aktuelle Phase strategisch nutzt, legt heute den Grundstein für nachhaltige Wertschöpfung in den kommenden Jahren.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre und wertvolle Impulse für Ihre unternehmerischen Entscheidungen.

Freiburg, im Juli 2026

Raoul Röder



02 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

MSI Gewerbeimmobilien blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2025 zurück. Als lokaler Akteur in der Metropolregion Freiburg vermietete die MSI einundzwanzig Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Assetklassen und begleitete sieben Transaktionen mit Verkaufsvolumina zwischen 4 und 24 Millionen Euro. Der bedeutendste Abschluss und gleichzeitig der TOP-DEAL des Jahres 2025 auf dem Freiburger Immobilienmarkt war der Verkauf der Freiburger Bahnhof-zeile für 88 Millionen Euro, betreut von Colliers Deutschland.

Die folgende Infografik fasst die Zahlen des vergangenen Jahres anschaulich zusammen.



*bereinigt

03 DER GEWERBEIMMOBILIENMARKT 2025 IM STADTKREIS FREIBURG IM BREISGAU

Freiburg im Breisgau zählt zu den dynamischsten und attraktivsten Städten im süddeutschen Raum und bietet ideale Voraussetzungen für einen stabilen und vielseitigen Gewerbeimmobilienmarkt. Die geografische Lage zwischen Schwarzwald und Rheinebene sowie die Einbindung in leistungsfähige Verkehrsachsen begründen nachhaltige Standortvorteile für Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

Als traditionsreiche Universitätsstadt mit der 1457 gegründeten Albert-Ludwigs-Universität und rund 30.000 Studierenden verfügt Freiburg über eine ausgeprägte Wissenschafts- und Forschungsinfrastruktur. In Freiburg sind insgesamt fünf Fraunhofer-Institute angesiedelt – darunter auch das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme, das größte Solarforschungsinstitut Europas und das größte Fraunhofer-Institut weltweit. Damit zählt die Stadt zu den fünf größten Fraunhofer-Standorten in Deutschland. Außerdem gibt es mehrere hochrangige Institute der Max-Planck-Gesellschaft und eine Vielzahl an weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen und Privatschulen. Diese wirken stabilisierend auf den Arbeitsmarkt, fördern wissensintensive Dienstleistungen und generieren eine kontinuierliche Nachfrage nach Büro- und Forschungsflächen.

Der Tourismus stellt einen weiteren wirtschaftlichen Faktor dar. Mit über drei Millionen Besuchern jährlich stärkt er insbesondere innerstädtische Einzelhandels- und Gastronomielagen und trägt zur Frequenzsicherung etablierter Geschäftsstandorte bei.

Die Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz erweitert den wirtschaftlichen Einzugsbereich erheblich. Unternehmen profitieren vom Zugang zu internationalen Absatzmärkten, grenzüberschreitenden Arbeitskräftenressourcen sowie der Nähe zu den Wirtschaftsräumen Basel, Straßburg und Mulhouse.

Durch diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, universitärer Qualität, touristischer Attraktivität und internationaler Lage zeigt sich Freiburg als besonders widerstandsfähig auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Die Flächennachfrage verteilt sich breit über Büro-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Innovationsstandorte. Gleichzeitig profitieren Investoren und Unternehmen von einer ausgeprägten Aufenthaltsqualität, hoher Lebensqualität und einem Standort, der wie kaum ein anderer Natur, Wissenschaft und europäische Vernetzung miteinander verbindet.

Insgesamt zeigt sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Freiburg sehr robust. Trotz allgemeiner wirtschaftlicher Herausforderungen weist Freiburg im Breisgau eine hohe Standortstabilität auf. Büro- und Lagerflächen zeigen eine solide bis gute Nachfrage, während der Einzelhandel weiterhin stark polarisiert. 1A-Lagen zeigen sich stabil, während Nebenlagen mit längeren Vermarktungsprozessen konfrontiert sind. Die nachfolgenden Daten geben einen Einblick in die verschiedenen Assetklassen und verdeutlichen, dass Qualität, Lage und Flexibilität der Flächen zunehmend entscheidend für die Marktperformance sind.

03.01 BÜRO- UND PRAXISFLÄCHEN

LAGE	PREISSPANNE	VERMARKTUNGSDAUER
Büroflächen 1A-Lage	16,00 €/m ² – 20,00 €/m ²	2 – 4 Monate
Büroflächen B-Lage	14,00 €/m ² – 16,00 €/m ²	5 – 9 Monate
Büroflächen C-Lage	10,00 €/m ² – 14,00 €/m ²	Ab 10 Monaten

Besonders im Bereich Büroimmobilien bleibt die Nachfrage stabil, getragen von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der konstant hohen Standortattraktivität. Moderne Büroflächen wie im Güterbahnhofareal werden nach wie vor gut angenommen, was sich in Vermarktungsdauern zwischen drei und sechs Monaten widerspiegelt. Kleinere Flächen in zentralen Lagen weisen kurze Vermarktungsphasen auf, während größere, spezialisierte Einheiten – etwa mehrgeschossige Bürohäuser – eine entsprechend längere Platzierungszeit benötigen. Die Mietpreise im Stadtgebiet (1A-Lagen) bewegen sich dabei überwiegend zwischen 16,00 und 18,00 Euro pro Quadratmeter, abhängig von Lage, Qualität und Ausstattung.

03.02 EINZELHANDELSFLÄCHEN

LAGE	PREISSPANNE	VERMARKTUNGSDAUER
Einzelhandelsflächen 1A-Lage	60,00 €/m ² – 80,00 €/m ²	2 – 4 Monate
Einzelhandelsflächen B-Lage	35,00 €/m ² – 60,00 €/m ²	5 – 9 Monate
Einzelhandelsflächen C-Lage	15,00 €/m ² – 35,00 €/m ²	Ab 10 Monaten

Der Einzelhandelsmarkt zeigt ein differenziertes Bild: Während Toplagen in der Freiburger Innenstadt, allen voran die Kaiser-Joseph-Straße, weiterhin Höchstmieten erzielen, ist die Vermarktung von Flächen in Nebenlagen deutlich herausfordernder. Die Spitzenmiete von rund 65,00 Euro pro Quadratmeter in der „Kajo“ unterstreicht die anhaltende Nachfragequalität der 1A-Lage. Gleichzeitig verdeutlicht eine Vermarktungsdauer von 27 Monaten für eine Ladenfläche im Güterbahnhofareal, dass sich die Nachfrage in B- und C-Lagen spürbar reduziert hat und der stationäre Handel strukturellen Veränderungen unterliegt. Nebenlagen bewegen sich daher preislich eher im Bereich von 15,00 bis 20,00 Euro pro Quadratmeter. Die Tabellen zeigen deutlich: Insbesondere die Lage ist für Büro- und Einzelhandelsflächen das ausschlaggebende Kriterium zu Erzielung einer angemessenen Rendite.

Für einen tieferen Einblick in den Bereich der Büro- und Einzelhandelsflächen, führten wir ein Interview mit Frau Olivia Volpp (MSI Gewerbeimmobilien). Sie verrät, warum in Freiburg nicht die Nachfrage nach Gewerbeflächen, sondern das begrenzte Angebot ein Problem darstellt und ordnet aktuelle Entwicklungen sowie Perspektiven im Bereich der Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Raum Freiburg ein:

Persönliche Vorstellung

Mein Name ist Olivia Volpp. Ich bin seit zwölf Jahren bei MSI tätig und für die Vermittlung von Büro- und Retailflächen zuständig. Gelegentlich betreue ich auch Gastronomieimmobilien. Ich bin im Bereich Freiburg und Umgebung, südlich bis zur Schweizer Grenze und nördlich bis Offenburg tätig.

Heute widmen wir uns hauptsächlich dem Thema Freiburger Innenstadt. Seit der Corona Pandemie ist der Onlinehandel nachhaltig gewachsen und die Innenstadt sieht sich zunehmenden strukturellen Herausforderungen gegenüber. Wiederholt wird in den Medien über die angespannte Situation des Einzelhandels berichtet. Wie spiegeln sich diese Entwicklungen in Ihrem Arbeitsalltag wider? Gestaltet sich die Vermietung von Gewerbeflächen anspruchsvoller?

Freiburg bleibt aufgrund seiner hohen Lebensqualität und als Studentenstadt im Vergleich zu anderen Städten ein sehr stabiler und attraktiver Markt. Die Nachfrage internationaler Einzelhändler ist hoch. Das Hauptproblem ist das begrenzte Flächenangebot in den 1A-Lagen. Viele Bestandsgebäude lassen nur eingeschränkt moderne Flächennutzungskonzepte zu; gleichzeitig werden seit der Pandemie kleinere, kompakte Erdgeschossflächen bevorzugt – vor allem aufgrund von Personalmangel.

Pro Etage stehen oft nicht die Flächengrößen zur Verfügung, die Filialisten benötigen. Dennoch steigt die Nachfrage weiter, auch dank Neuanmietungen wie beispielsweise von der spa-



nischen Modekette Zara. Die Nähe zur Schweiz und zu Frankreich sowie der Tourismus haben zusätzlich positive Auswirkungen.

Für kleinere Boutiquen hingegen bleibt die Situation schwierig: Die Mieten sind trotz Stabilisierung häufig nicht mehr tragbar. Dennoch: In Freiburg gibt es kaum Leerstand.

Im Bürosegment zeigt sich ein ähnliches Bild: sehr geringer Leerstand und eine klare Verlagerung der Nachfrage in periphere Lagen wie das Güterbahnhofareal. Die Ursache der Verlagerung liegt dabei nicht in der veränderten Nachfrage, sondern in dem fehlenden Angebot an Büroflächen in den 1A-Lagen (Innenstadt).

Homeoffice, flexible Arbeitsmodelle und eine effizientere Raumnutzung, beispielsweise durch Großraumkonzepte, führen außerdem zu kleinerem Flächenbedarf und mehr Wechselbewegung.

Sie haben es bereits angesprochen: Zara ist eingezogen – und auf der Kaiser-Joseph-Straße haben noch weitere Änderungen stattgefunden: Hunkemöller und Salamander sind umgezogen und Starbucks hat geschlossen. Werden Gewerbevermietungen künftig schnelllebiger werden?

Der Umbruch ist daher bedingt, dass viele vor der Pandemie abgeschlossene Mietverträge ausgelaufen sind, wodurch zahlreiche Mieter neue Konditionen verhandelt haben. Manche Betriebe mussten wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten schließen oder sind – wie Calzedonia und Intimissimi – an andere Standorte gewechselt. Was man aber klar sagen muss: Die Vertragslaufzeiten haben sich deutlich verkürzt: Zehnjahresverträge sind selten, gängig sind heute etwa fünf Jahre, im Innenstadtbereich teilweise sogar nur drei Jahre. Langfristige Verträge werden fast nur noch von krisenstabilen Branchen wie dem Lebensmittel- oder Drogerieeinzelhandel abgeschlossen.

Wie sehen Sie die Chance von Pop-up-Stores in der Innenstadt? Ist das ein Konzept, welches die Unternehmen auch langfristig in eine Stadt zieht?

Ich persönlich bin großer Fan von Pop-up-Konzepten. Sie bieten Vermietern eine gute Möglichkeit, Leerstand zu überbrücken und Nebenkosten zu decken, während Mieter ihre Konzepte flexibel testen können. Wir sehen Beispiele, in denen Pop-ups mit kurzen Mietphasen erfolgreich waren und dadurch anschließend dauerhaft in Mietverträge mit mehrjähriger Laufzeit umgewandelt wurden. Sie beleben die Innenstadt und können der Einstieg in langfristige Anmietungen sein.

Um nochmal auf den Sektor Büroflächen zu kommen: Sie hatten bereits angesprochen, dass der Flächenbedarf nicht mehr ganz so groß, aber immer noch stetig vorhanden sei. Zum Stichwort Mixed-Use-Konzepte: Was wird aktiv getan, um die Mitarbeiter zurück ins Büro zu holen?

Bei neuen Büroflächenplanungen steht zunehmend das Wohlbefinden der Arbeitnehmer im Mittelpunkt.

Unternehmen investieren verstärkt in hochwertige Aufenthaltsbereiche, bessere Ausstattung und Zusatzangebote wie Fitnessräume oder Serviceleistungen. Büros werden insgesamt vielfältiger und ansprechender gestaltet, mit dem klaren Ziel, den Arbeitsplatz attraktiver zu machen.

Was halten Sie von dem Konzept Kindertagesstätten in Bürogebäude zu integrieren?

Als Mutter von zwei Kindern sehe ich einen großen Vorteil darin, wenn Arbeitsplatz und Kinderbetreuung an einem Ort gebündelt sind. Das erhöht die Lebensqualität und ist organisatorisch sehr effizient. Für Unternehmen bieten integrierte Kitas zudem ein starkes Standortargument und langfristig stabile Mietverhältnisse, da Kita-Träger meist über viele Jahre anmieten. Für berufstätige Eltern – besonders für Mütter – können solche Konzepte ein entscheidender Vorteil sein.



Gibt es da bereits Beispiele im Raum Freiburg oder Projekte, die in Entwicklung sind in der Hinsicht?

Kita-Integrationen entstehen in Freiburg derzeit eher in neuen Wohnquartieren als in Gewerbebauten; einzelne Beispiele gibt es am Güterbahnhof. Die größte Hürde sind die sehr umfangreichen und wenig flexiblen Genehmigungsverfahren, die solche Projekte leider stark verzögern. Zusätzlich erschwert der Mangel an geeigneten Flächen die Umsetzung. Der Fachkräftemangel bleibt ebenfalls ein Thema, auch wenn sich die Situation inzwischen leicht verbessert hat.

Welche Trends sehen Sie für die nächsten Jahre - insbesondere im Raum Freiburg?

Freiburg bleibt ein stabiler Markt mit hoher Nachfrage und wenig Leerstand, verstärkt durch den Rückgang neuer Bauprojekte. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen: Mieter wünschen mehr Flexibilität, kürzere Laufzeiten und nutzen zunehmend Modelle wie Shared Offices oder geteilte Lagerflächen. Für die Zukunft wird die Drittverwendungsfähigkeit von Immobilien wichtiger, da eine Umnutzung von spezialisierten Gebäudeflächen nur mit erheblichem Aufwand realisierbar ist. Entsprechend müssen Neubauten deutlich flexibler geplant werden.

Wir bedanken uns für das Gespräch mit Olivia Volpp.



03.03 LAGER- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

FLÄCHEN	PREISSPANNE
Produktionsflächen	5,00 €/m ² – 10,00 €/m ²
Lagerflächen – gehobener Nutzungswert	6,00 €/m ² – 9,00 €/m ²
Lagerflächen – mittlerer Nutzungswert	4,00 €/m ² – 6,00 €/m ²
Lagerflächen – einfacher Nutzungswert	2,00 €/m ² – 4,00 €/m ²

Deutlich dynamischer zeigt sich der Markt für Lager- und Logistikflächen. Es besteht insgesamt eine hohe Nachfrage, die zu kurzen Vermarktungszeiten führen kann. Insbesondere Laborflächen sind stark nachgefragt, jedoch aufgrund ihrer technischen Komplexität und eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit nur sehr begrenzt verfügbar. Lagerflächen stellen weiterhin eine vergleichsweise stabile und verlässliche Ertragsquelle dar.

Insbesondere kleinere Lagerflächen sind stark nachgefragt. Währenddessen werden Produktionsflächen in Freiburg derzeit kaum noch gesucht. Die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Standort- und Produktionskosten in Südbaden machen den Standort für Produktions- oder gar Industriezwecke zunehmend unattraktiv. Freiburg ist nach wie vor im Dienstleistungssektor sehr gut aufgestellt. Rund 80 % aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer Freiburgs sind im Dienstleistungssektor beschäftigt, während die Land- und Forstwirtschaft lediglich eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Die Assetklasse der Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien wird bei MSI von unserem Prokuristen Michael Wierzbicki betreut. Im nachfolgenden Interview erläutert er die Bedeutung von ESG-Kriterien im Gewerbeimmobilienmarkt und ordnet aktuelle Herausforderungen dieser Assetklasse ein.



Persönliche Vorstellung

Mein Name ist Michael Wierzbicki, ich bin seit 16 Jahren bei MSI und betreue dort großflächige und technisch anspruchsvolle Gewerbeimmobilien, hauptsächlich in den Bereichen Produktion, Industrie und Logistik. Außerdem begleite ich gewerblich genutzte Projektentwicklungen und arbeite mit unserem Geschäftsführer Raoul Röder gemeinsam an komplexen Großprojekten. Ich bin ebenfalls im Raum Freiburg und Umgebung tätig und habe aktuell noch zwei Objekte außerhalb dieses Tätigkeitsgebiets - in Singen und in Tuttlingen. Das nördlichste Projekt war bisher in Gengenbach, welches wir im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen haben.

Was dürfen wir uns unter dem Punkt Projektentwicklung vorstellen? Begleiten Sie dort aktiv Neubauprojekte?

Nein, wir sind „klassische Makler“. Unsere Aufgabe ist in der Regel bei der Übergabe oder aber bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags beendet. In Einzelfällen stehen wir allerdings projektbegleitend und beratend zur Seite. Eigenständige Projektentwicklungen im Sinne eines Bauträgers gehören nicht zu unserem Geschäftsfeld.

Schauen wir uns einmal die spezielleren Immobilientypen an – beispielsweise Lager- bzw. Logistikimmobilien oder den Bereich der Life-Science-Immobilien: Gibt es in diesem Bereich in Freiburg Änderungen in Bezug zum Beispiel auf die Nachfrage?

Laborflächen sind in Freiburg stark nachgefragt, aber sehr schlecht verfügbar, da sie technisch komplex, teuer und nur bedingt flexibel nutzbar sind. Viele Unternehmen bauen ihre Laborflächen daher selbst, sodass kaum Angebote auf den freien Markt kommen. Parallel dazu gehen klassische Produktionskapazitäten in Freiburg deutlich zurück – einfache industrielle Tätigkeiten verschwinden, auch



wegen hoher Standortkosten und fehlender geeigneter Flächen. Bei Lagerflächen besteht Nachfrage, insbesondere für kleinere Handwerkslager, doch Neubauten scheitern oft an fehlendem Bauland oder hohen Baukosten. Größere Logistikimmobilien sind kaum realisierbar, da die dafür benötigten Flächen, Gebäudestrukturen und Erschließungen in Freiburg, aber auch in der Region schlicht nicht vorhanden sowie teilweise auch von den Gemeinden nicht gewünscht sind.

Wie wirken sich die ESG-Kriterien auf den Gewerbeimmobilienmarkt aus? Legen Investoren oder Gewerbekunden Wert auf ESG-konforme Objekte?

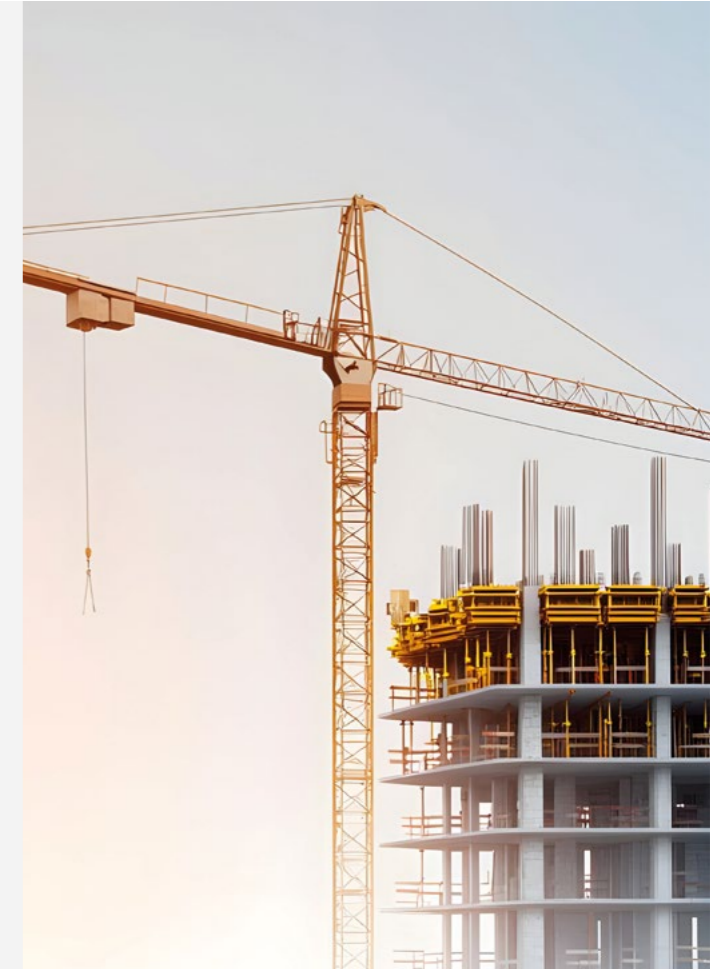
ESG ist im Markt präsent, wird aber meist als regulatorische Pflicht wahrgenommen und weniger aus Überzeugung umgesetzt. Große Fonds berücksichti-

gen ESG-Kriterien konsequent, doch Unternehmen wählen Büroflächen selten gezielt wegen guter ESG-Standards. Vorrangig geht es um Reduzierung von Betriebskosten, die in der Vergangenheit stark gestiegen sind. Unter vier Euro pro Quadratmeter für die reinen Nebenkosten ist im Bürosegment heute kaum noch etwas realisierbar.

Gibt es weitere gesetzliche Änderungen, die sich auf den Gewerbeimmobilienmarkt auswirken?

Nein, direkte Auswirkungen sehen wir derzeit nicht. Natürlich entwickeln sich Bereiche wie der Brandschutz kontinuierlich weiter, aber das ist ein normaler Prozess innerhalb der Baubranche. Einzelne Anforderungen werden einfacher, andere komplexer – ein klarer, marktverändernder Trend lässt sich aktuell jedoch nicht ableiten.

Wir bedanken uns auch bei Michael Wierzbicki für das Gespräch.



04 DER GEWERBEIMMOBILIENMARKT IM UMLAND

Die Metropolregion Freiburg, bestehend aus den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, bildet einen der vielseitigsten und wirtschaftlich stabilsten Räume im Südwesten Deutschlands. Die Region erstreckt sich von der Oberrheinischen Tiefebene bis in die Höhen des Schwarzwalds und profitiert sowohl von ihrer Nähe zur dynamischen Großstadt Freiburg als auch von der strategischen Lage an der Grenze zu Frankreich. Diese Nähe zu internationalen Märkten wirkt sich positiv auf Logistik-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen aus und stärkt langfristig den gewerblichen Immobilienbedarf.

Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, der Freiburg nahezu vollständig umschließt, verbindet Urbanität mit ländlicher Struktur. Die Region vereint wirtschaftlich dynamische Tourismusgemeinden mit bedeutenden Gesundheits- und Kurorten wie Bad Krozingen oder Hinterzarten und wird zugleich von einem starken produzierenden Gewerbe geprägt, insbesondere in Bereichen wie Mess- und Regeltechnik, Spezialmaschinenbau sowie Automotive.

Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Freiburg entstehen attraktive Standorte für medizinische Dienstleistungszentren, Hotellerie, produzierende Betriebe und regionale Dienstleister. Die hohe landschaftliche Qualität und die starke Tourismuswirtschaft erhöhen die Nachfrage nach Hotel- und Gastronomieflächen, während innovationsgetriebene Projekte – wie regionale Initiativen im Bereich E-Mobilität oder Landwirtschaft – den Bedarf an spezialisierten Gewerbeflächen im Kreis zusätzlich untermauern.

Der Landkreis Emmendingen zeichnet sich durch eine besondere räumliche Vielfalt aus: Das Gebiet ist sowohl wirtschaftlich als auch touristisch stark geprägt. Die gute infrastrukturelle Anbindung und die attraktiven Gewerbemieten machen den Kreis zu einem wachsenden Standort für Gewerbe- und Logistikimmobilien. Die Nähe zu Frankreich und die Lage im nördlichen Breisgau begünstigen grenzüberschreitende Dienstleistungen, Handwerk und exportorientierte Betriebe. Die wirtschaftliche Verzahnung mit Freiburg schafft zudem einen soliden Pendler- und Unternehmerstrom, der die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien im Kreis erhöht.

Insgesamt zeigt das Freiburger Umland eine enge funktionale Verflechtung mit dem Oberzentrum Freiburg. Während Freiburg vor allem hochpreisige Büro-, Forschungs- und Dienstleistungsflächen aufweist, bieten die Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald größere, erschwinglichere und flexiblere Gewerbeflächen für Produktion, Logistik, Handwerk und Tourismus. Dadurch entsteht ein ausgewogenes Marktgefüge:

Freiburg fungiert als Innovations-, Hochschul- und Dienstleistungszentrum. Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald bieten Flächen für wachsende Gewerbeparks, Tourismusbetriebe und regionale Dienstleister. Die gesamte Region profitiert somit von einem mehrstufigen gewerblichen Standortgefüge, bei dem Freiburg die urbane Nachfrage bündelt, während das Umland die räumlichen und wirtschaftlichen Wachstumsimpulse aufnimmt.

Durch die Lage in der trinationalen Metropolregion Oberrhein – einem grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum zwischen Deutschland, Frankreich und der Schweiz – profitieren Unternehmen und Beschäftigte von internationalen Netzwerken, kurzen Wegen, vielfältigen Arbeitsmärkten und erhöhter wirtschaftlicher Dynamik, was den Gewerbeimmobilienmarkt nachhaltig stärkt.

04.01 BÜRO- UND PRAXISFLÄCHEN

LAGE	PREISSPANNEN
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	6,00 €/m ² – 10,00 €/m ²
Landkreis Emmendingen	8,00 €/m ² – 14,00 €/m ²

Der Büroflächenmarkt der Region rund um Freiburg unterscheidet sich deutlich vom innerstädtischen Angebot der Freiburger Kernstadt. Während Freiburg selbst als Universitäts-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum gilt und entsprechend hohe Nachfrage und ein hohes Mietniveau aufweist, bieten die umliegenden Regionen vor allem flächenstärkere, kostengünstigere und flexiblere Alternativen.

Geringere Mietpreise und bessere Parkplatzsituationen schaffen Standortvorteile für Unternehmen. Dennoch bleibt das Umland eng mit dem Arbeits- und Pendlermarkt Freiburgs verbunden. Auch die wirtschaftliche Dynamik – getragen durch Tourismus, Industrie und Gesundheitswirtschaft – schafft dort wachsendes Potenzial.

Trotz der zahlreichen Vorteile, die das Umland bietet, bleibt die Nachfrage und somit auch die Mieten für Büroflächen in der Freiburger Innenstadt deutlich höher. In der Praxis erleben wir häufig, dass viele Firmen Wert auf eine Freiburger Anschrift legen. Die Flächen im Umland werden zwar geschätzt, erfahren jedoch aktuell noch nicht das gleiche Nachfragelevel wie die Standorte in der Innenstadt.

04.02 EINZELHANDELSFLÄCHEN

LAGE	PREISSPANNEN
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	12,00 €/m ² – 16,00 €/m ²
Landkreis Emmendingen	10,00 €/m ² – 14,00 €/m ²

Der Einzelhandel in der Metropolregion Freiburg entwickelt sich im Spannungsfeld zwischen dem stark frequentierten Oberzentrum Freiburg und den eher alltagsorientierten Handelslagen des Umlands. In den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald zeigen sich preisgünstige, flächenstarke und hauptsächlich versorgungsorientierte Standorte. Die Besucherströme erreichen in diesen Lagen nicht die Premiumfrequenz der Freiburger Innenstadt. Gleichzeitig prägen touristische Gemeinden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald – etwa Kur- oder Ferienorte – die Nachfrage nach gemischt genutzten Handelsflächen mit lokalen Angeboten und Dienstleistungsbezug.

Insgesamt ergänzen sich Freiburg und das Umland funktional: Während Freiburg als hochpreisige, touristisch gekennzeichnete Einkaufsdestination fungiert, bietet das Umland stabile Nahversorgung, gute Erreichbarkeit und ausreichend Flächen für Fachmärkte und regionale Dienstleister. Dadurch entsteht ein ausgewogenes Marktgefüge, das unterschiedliche Einzelhandelskonzepte optimal aufnehmen kann.

04.03 LAGER- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT	PREISSPANNEN
Logistikflächen – sehr gute Ausstattung	7,00 €/m ² – 9,00 €/m ²
Logistikflächen – gute Ausstattung	5,00 €/m ² – 7,00 €/m ²
Logistikflächen – durchschnittliche Ausstattung	3,00 €/m ² – 5,00 €/m ²
Logistikflächen – einfache Ausstattung	1,50 €/m ² – 3,00 €/m ²

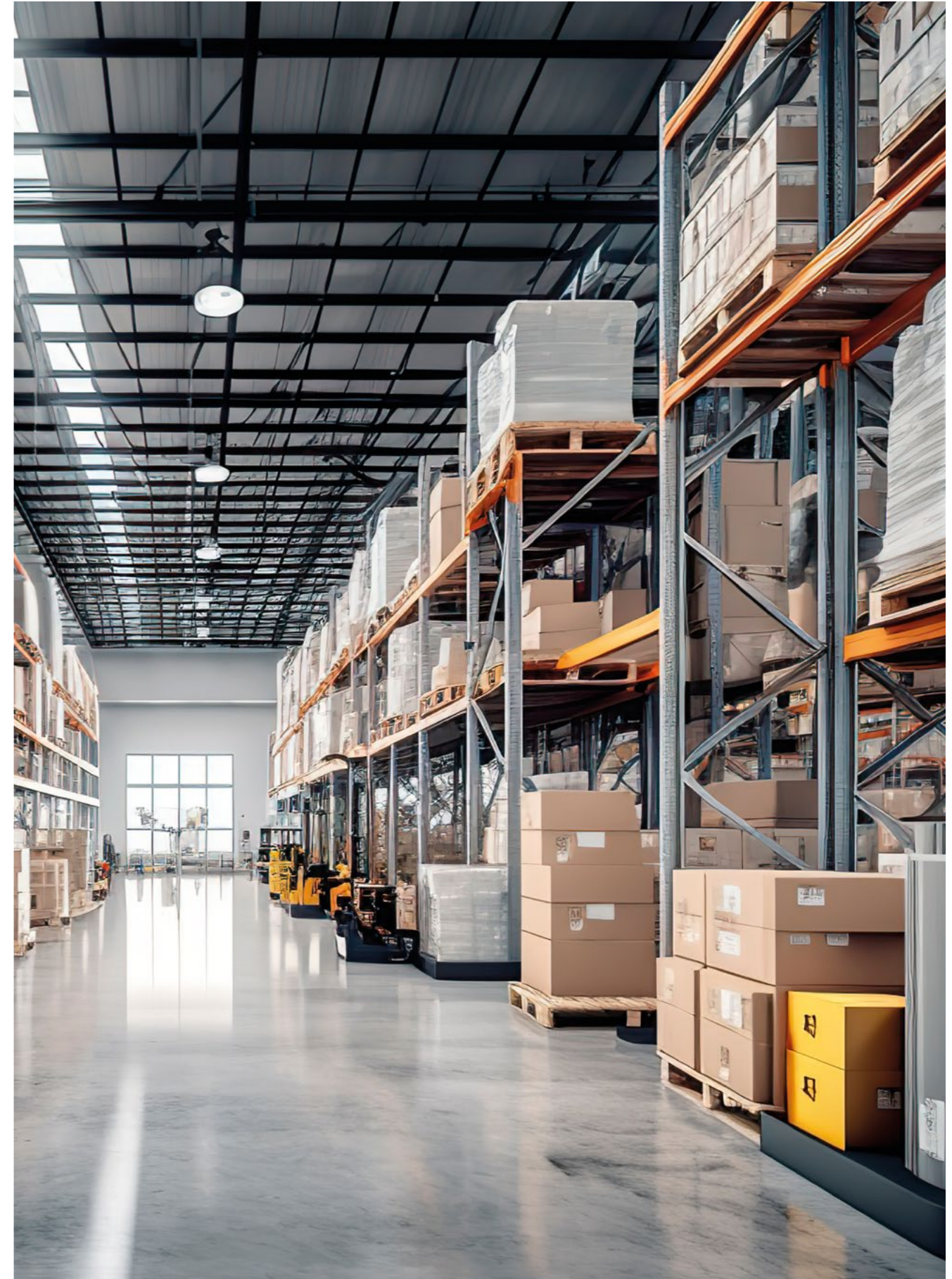
Der Markt für Lager- und Logistikimmobilien ist deutlich zugunsten des Umlands verteilt. Freiburg selbst bietet aufgrund seiner engen Tallage und dichten Bebauung nur begrenzte Flächen für größere Logistikobjekte. Im Gegensatz dazu verfügen die umliegenden Kreise über verkehrsgünstige Standorte und ausreichend Raum für Gewerbe- und Logistikflächen.

Gemeinden in der Rheinebene profitieren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald von der guten Erreichbarkeit entlang der Autobahn A5, wodurch sie sich für regionale Logistik und produzierende Betriebe eignen. Insgesamt bietet das Umland größere Flächenreserven, bessere infrastrukturelle Anbindung und flexiblere Entwicklungsmöglichkeiten, während Freiburg strukturell stärker auf Dienstleistungen, Forschung und urbane Nutzungen ausgerichtet bleibt.

04.04 DER ORTENAUKREIS ALS EIGENSTÄNDIGER WIRTSCHAFTS- UND LEBENSRAUM

Der Ortenaukreis, nördlich an Emmendingen anschließend, gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Baden-Württembergs und weist eine breite Branchenstruktur mit Industrie, Logistik, Handel und Tourismus auf. Als großer Kreis mit internationaler Ausrichtung ist er besonders für exportorientierte mittelständische Unternehmen attraktiv. Damit fungiert der Ort als Erweiterungsraum für Betriebe, die größere Produktionsflächen benötigen, als sie beispielsweise im Freiburger Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Insbesondere großflächige Industrie- und Logistikstandorte werden durch den Ortenaukreis bereitgestellt und stärken die internationale Ausrichtung des gesamten Wirtschaftsraums.



05 AUF EINEN BLICK

GEWERBEMIETEN IN FREIBURG

Büro- und Praxisflächen

LAGE	PREISSPANNE	VERMARKTUNGSDAUER
Büroflächen 1A-Lage	16,00 €/m ² – 20,00 €/m ²	2 – 4 Monate
Büroflächen B-Lage	14,00 €/m ² – 16,00 €/m ²	5 – 9 Monate
Büroflächen C-Lage	10,00 €/m ² – 14,00 €/m ²	Ab 10 Monaten

Einzelhandelsflächen

LAGE	PREISSPANNE	VERMARKTUNGSDAUER
Einzelhandelsflächen 1A-Lage	60,00 €/m ² – 80,00 €/m ²	2 – 4 Monate
Einzelhandelsflächen B-Lage	35,00 €/m ² – 60,00 €/m ²	5 – 9 Monate
Einzelhandelsflächen C-Lage	15,00 €/m ² – 35,00 €/m ²	Ab 10 Monaten

Lager- und Produktionsflächen

FLÄCHENGEGEBENHEITEN	PREISSPANNE
Produktionsfläche	5,00 €/m ² – 10,00 €/m ²
Lagerflächen – gehobener Nutzungswert	6,00 €/m ² – 9,00 €/m ²
Lagerflächen – mittlerer Nutzungswert	4,00 €/m ² – 6,00 €/m ²
Lagerflächen – einfacher Nutzungswert	2,00 €/m ² – 4,00 €/m ²

GEWERBEMIETEN IN DER METROPOLREGION

Büroflächen

LAGE	PREISSPANNEN
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	6,00 €/m ² – 10,00 €/m ²
Landkreis Emmendingen	8,00 €/m ² – 14,00 €/m ²

Einzelhandelsflächen

LAGE	PREISSPANNEN
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	12,00 €/m ² – 16,00 €/m ²
Landkreis Emmendingen	10,00 €/m ² – 14,00 €/m ²

Lager- und Logistikflächen

AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT	PREISSPANNE
Logistikflächen – sehr gute Ausstattung	7,00 €/m ² – 9,00 €/m ²
Logistikflächen – gute Ausstattung	5,00 €/m ² – 7,00 €/m ²
Logistikflächen – durchschnittliche Ausstattung	3,00 €/m ² – 5,00 €/m ²
Logistikflächen – einfache Ausstattung	1,50 €/m ² – 3,00 €/m ²

06 GEWERBEIMMOBILIEN IM WANDEL – ESG FORDERT INVESTOREN HERAUS

Im Jahr 2026 rücken Nachhaltigkeitskriterien insbesondere im Segment der Gewerbeimmobilien noch stärker in den Fokus und entwickeln sich zunehmend zu einem entscheidenden Preis- und Wertfaktor. Das Jahr markiert einen Wendepunkt, an dem Gebäude ohne ausreichende ESG-Konformität zunehmend an Attraktivität verlieren und schwieriger finanzierbar werden, während nachhaltige Immobilien vermehrt Bewertungsprämien erzielen können.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist ein zunehmend wachsendes Instrument, um Gebäudedaten in vergleichbare und prüfbare Kennzahlen zu überführen. Energieverbrauch, Emissionen und Sanierungsfahrpläne werden harte Faktoren im Reporting. Die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ist die EU-Richtlinie, die seit den Jahren 2024/2025 die Nachhaltigkeitsberichterstattung für viele Unternehmen verpflichtend macht, um Transparenz über ESG-Kriterien zu schaffen. Die ESRS (European Sustainability Reporting Standards) sind die dazugehörigen zwölf verbindlichen Berichtstandards, die festlegen, wie über Umwelt, Soziales und Unternehmensführung berichtet werden muss.

Die EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), also die EU-Gebäuderichtlinie wird ab 2026 in nationales Recht überführt: Mindestenergiestandards und digitale Gebäudedokumentation gewinnen an Bedeutung. Ohne eine belastbare und detaillierte Datenbasis ist ESG-Konformität künftig kaum noch nachvollziehbar darstellbar.

Für ESG-konforme Objekte können höhere Mieten verlangt werden – ein Preisaufschlag, der von vielen Mietern zunehmend akzeptiert wird. Nicht ESG-fähige Gebäude verlieren an Marktattraktivität und geraten stärker unter Differenzierungsdruck.

Auch die Banken erwarten zur Finanzierung von Gewerbeimmobilien transparente ESG-Daten und konkrete Maßnahmenpläne. Nachhaltige Gebäude erhalten häufig bessere Finanzierungsbedingungen,

weil sie als risikoärmer gelten und damit Zugang zu günstigerem Kapital erhalten.

Neben den Umweltthemen gewinnt auch die Gesundheit und das Wohlbefinden der Gebäudenutzer – insbesondere im Segment der Büroimmobilien – an Bedeutung. ESG gilt längst nicht mehr als freiwillige Zusatzanforderung, sondern als zentraler Erfolgsfaktor im Investmentprozess. Nachhaltigkeitsaspekte entwickeln sich damit zu einem der maßgeblichen Werttreiber im Gewerbeimmobilienmarkt. Wer frühzeitig investiert, profitiert von besseren Finanzierungsmöglichkeiten, stabileren Mietverhältnissen und langfristig höheren Immobilienwerten. Wer hingegen zögert, muss mit steigenden Kosten, Wertabschlägen und eingeschränkter Marktgängigkeit rechnen.

Gleichzeitig zeigt sich in der Praxis häufig ein differenziertes Bild: Viele Immobilienunternehmen setzen ESG-Maßnahmen vor allem deshalb um, weil Banken und Finanzierer zunehmend bessere Finanzierungsbedingungen für nachhaltige Gebäude gewähren und entsprechende ESG-Daten zur Voraussetzung für Kredite machen. Damit fungiert ESG im operativen Alltag weniger als normativer Wertekompass, sondern primär als finanzierungs- und regelungsgetriebenes Steuerungsinstrument.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Nachweisbarkeit ist das A und O: Die EPBD wird in nationales Recht überführt.
- Preisauflschlag für ESG-konforme Gewerbeimmobilien: Prognose liegt bei 15 – 20 Prozent.
- Strengere Regulierungen: CSRD und ESRS sind für viele Unternehmen verpflichtend.
- Heizungstausch: Ab Juli 2026 müssen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern neu installierte Heizungen mindestens 65 % erneuerbare Energie nutzen – sofern das Gebäudeenergiegesetz bestehen bleibt (Stand: Juni 2026).
- Gesetzesreform: Die Bundesregierung plant die Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes und die Einführung des Gebäudemodernisierungsgesetzes.
- Strengere Anforderungen: Für Datenzentren gelten ab Juli 2026 strengere Energieeffizienz-Anforderungen und Auflagen zur Nutzung von Abwärme.
- Finanzierung: Ohne ESG-Nachweis werden Finanzierungen deutlich anspruchsvoller, kostenintensiver und administrativ aufwendiger.



07 RISIKEN UND HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM FREIBURGER GEWERBEIMMOBILIENMARKT

Die stabilen Gewerbemieten und der geringe Leerstand in der Freiburger Innenstadt verdeutlichen, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Freiburg weiterhin stabil ist und in einzelnen Segmenten sogar zunimmt – ein im bundesweiten Vergleich bemerkenswert positives Marktbild.

Das begrenzte Flächenangebot in den 1A-Lagen der Innenstadt und die teilweise hohen Anforderungen moderner Einzelhändler schränken jedoch flexible Nutzungskonzepte erheblich ein. Einzelhändler bevorzugen in den letzten Jahren kleinere und kompaktere Flächen. Grund dafür ist unter anderem der Fachkräftemangel. Den Händlern fehlt das Personal, um die Flächen zu besetzen. Die Corona-Pandemie und der dadurch wachsende Onlinehandel haben die Veränderung der nachgefragten Flächen beschleunigt. Genau dieses Flächensegment ist in der Freiburger Innenstadt jedoch nur begrenzt verfügbar. Das erschwert insbesondere die Nachvermietung älterer Bestandsimmobilien. Umbauten lassen sich nur eingeschränkt realisieren, da in großen Teilen der Innenstadt die Denkmalschutzsatzung der Stadt Freiburg zu berücksichtigen ist.

Bis vor einigen Jahren waren Mietvertragslaufzeiten von zehn Jahren im Gewerbesegment weit verbreitet – auch das hat sich im Zeitablauf verändert. Die Einzelhändler sind vorsichtiger geworden, üblich sind heute Laufzeiten von etwa fünf Jahren, teilweise sogar nur drei Jahre. Nur krisensichere Branchen (z. B. Lebensmittel- und Drogeriehandel) schließen weiterhin längere Verträge ab. Für Eigentümer führt diese Entwicklung zu höheren Leerstandsrisiken, häufigeren Vertragsverhandlungen und volatileren Cashflows.

Bedingt durch Homeoffice und neue Raumkonzepte wie offene Bürostrukturen („Open Space“) oder flexible Arbeitsbereiche benötigen Unternehmen häufig deutlich geringere Büroflächen als noch vor wenigen Jahren. Flächen von über 1.000 m² werden daher seltener nachgefragt. Dies erhöht den

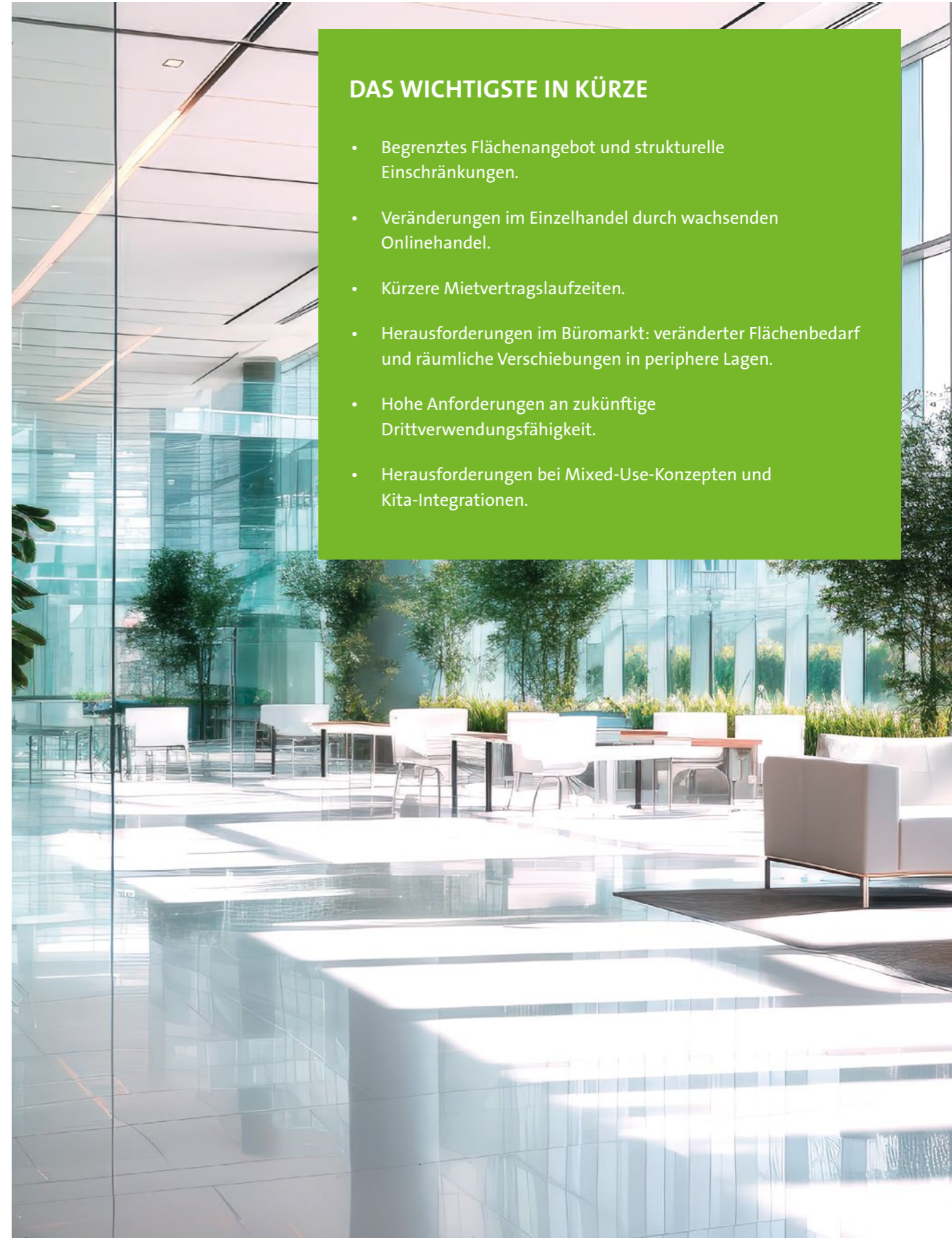
Anpassungsdruck auf bestehende Gebäude und erfordert eine stärkere Flexibilität sowie Umnutzbarkeit der vorhandenen Flächen – eine Herausforderung, die aufgrund der baulichen und strukturellen Gegebenheiten besonders ausgeprägt ist.

Insgesamt müssen Neubauten künftig deutlich flexibler und nutzungsneutraler geplant werden. Die Drittverwendungsfähigkeit hat spätestens seit der Pandemie erheblich an Bedeutung gewonnen. Bestandsobjekte verlieren dadurch an Wettbewerbsfähigkeit und sind häufig mit höheren Investitions- und Anpassungskosten verbunden. Spezialimmobilien stellen in diesem Zusammenhang ein zunehmendes Risiko dar, da sie nur schwer umnutzbar sind. Innovative Nutzungskonzepte stoßen zudem häufig auf komplexe Genehmigungsprozesse, wodurch Projekte teilweise verzögert oder wirtschaftlich schwer darstellbar werden.

Trotz hoher Standortattraktivität und geringem Leerstand steht Freiburg damit vor einem strukturellen Wandel des Gewerbeimmobilienmarkts: Sinkende Flächengrößen, kürzere Vertragslaufzeiten, steigender Flexibilitätsdruck und wirtschaftliche Belastungen kleinerer Händler prägen zunehmend das Marktgeschehen. Für Eigentümer bedeutet dies vor allem die Notwendigkeit, Immobilien modular, flexibel und multifunktional zu konzipieren, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Begrenzt Flächenangebot und strukturelle Einschränkungen.
- Veränderungen im Einzelhandel durch wachsenden Onlinehandel.
- Kürzere Mietvertragslaufzeiten.
- Herausforderungen im Büromarkt: veränderter Flächenbedarf und räumliche Verschiebungen in periphere Lagen.
- Hohe Anforderungen an zukünftige Drittverwendungsfähigkeit.
- Herausforderungen bei Mixed-Use-Konzepten und Kita-Integrationen.



08 CHANCEN UND PERSPEKTIVEN

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Freiburg und der umliegenden Region ist weiterhin von einer spürbaren Angebotsknappheit bei gleichzeitig stabiler Nachfrage geprägt. Diese Marktstruktur schafft attraktive Rahmenbedingungen für Investoren und Bauträger. Zentrale Herausforderungen bleiben jedoch die Genehmigungssituation und das fehlende Bauland, was eine Ausweitung des Flächenangebots häufig verzögert oder nicht ermöglicht.

Im Stadtgebiet Freiburg zeigt sich insbesondere bei Einzelhandels- und Büroflächen eine anhaltend robuste Nachfrage. Innerhalb beider Bereiche konzentriert sich die Nachfrage vorrangig auf etablierte 1A-Lagen und Innenstadtbereiche. Vor dem Hintergrund Freiburgs als dienstleistungsgeprägtem Standort mit hoher touristischer Strahlkraft ist davon auszugehen, dass beide Assetklassen auch künftig eine stabile Marktnachfrage aufweisen werden.

Gleichzeitig befinden sich Gewerbeflächen im strukturellen Wandel. Neue Arbeitsmodelle – insbesondere die verstärkte Nutzung von Homeoffice – erfordern flexible Büroflächenkonzepte. Zentrale Anforderungen sind hierbei gemischt genutzte Gebäude, die eine Kombination aus Arbeiten, Wohnen und Aufenthaltsflächen ermöglichen. Zukünftig werden diejenigen Büroflächen besonders gefragt sein, die den Beschäftigten eine bessere Integration von Arbeitsort und Lebensumfeld ermöglichen.

Auch im Einzelhandel gewinnen flexible Nutzungskonzepte an Bedeutung. Pop-up-Formate bieten Potenziale für Vermieter und Mieter, da sie Leerstände reduzieren und zur Belebung des urbanen Raums beitragen. Besonders für junge Unternehmen stellen solche temporären Flächen attraktive Einstiegsmöglichkeiten dar. Langfristig ist jedoch eine zunehmende Flexibilisierung der Flächenstrukturen im Einzelhandel erforderlich, um moderne Nutzungskonzepte angemessen abzubilden.

Gut angebundene Randlagen entwickeln sich zu wirtschaftlich attraktiven Alternativen mit erheblichem Entwicklungspotenzial.

Für Produktions-, Lager- und Logistikflächen ist mittelfristig von einer verstärkten Verlagerung in das Umland auszugehen. Innerstädtische Flächen stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung oder sind mit hohen Kosten verbunden. Insbesondere in diesen Nutzungssegmenten wird die Metropolregion künftig eine zunehmend wichtige Rolle als Flächenreserve für gewerbliche Entwicklungen einnehmen.

Über alle Assetklassen hinweg haben sich die Mietpreise in den vergangenen Jahren stabilisiert. Für die kommenden Jahre wird eine moderate Mietpreisentwicklung von etwa drei bis fünf Prozent erwartet, abhängig von Lage, Flächenqualität und objektspezifischen Rahmenbedingungen.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Angebotsknappheit bei stabiler Nachfrage stärkt Eigentümer und Bestandshalter.
- Mixed-Use-Konzepte und Kita-Integrationen vereinbaren Wohnen und Arbeiten.
- Ein attraktives Konzept für Vermieter und Mieter: Pop-up-Konzepte.
- Lage, Lage, Lage: Einzelhandel und Büro boomen – jedoch standortabhängig.

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: MSI Gewerbeimmobilien GmbH
 Erbprinzenstr. 23 · 79098 Freiburg
 Tel.: 0761 888 999 0
www.msi-gewerbeimmobilien.de
info@msi-gewerbeimmobilien.de

Geschäftsführer: Raoul Röder

Redaktion: Hanna Becherer

Lektorat: Nadine Gänswein

Art Direction & Layout: Simone Fehrenbach

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

Fotografen: xy, yannik27s, bbsferrari, danza_medial, Jan, frankaterhardt, Sina Ettmer, volkergoehr, Kateryna Kordubailo, pvl0707, ant, Justlight, SGoldschmidt sowie Felix Risch Photography (Portraitfoto im Vorwort).

Weitere Bildmotive wurden mit Adobe Firefly (KI-generiert) und mit Adobe Express erstellt.

Druck: rombach digitale manufaktur / Hofmann Druck, Emmendingen

Erscheinungsjahr: Immobilienreport Freiburg 2025 / Ausgabe 2026

© MSI Gewerbeimmobilien GmbH, Freiburg

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



IHR ANSPRECHPARTNER

MICHAEL WIERZBICKI
mw@msi-gewerbeimmobilien.de

MSI Gewerbeimmobilien GmbH
Erbprinzenstraße 23 • 79098 Freiburg
Tel. + 49 761.888 999-0
Fax + 49 761.888 999-5
info@msi-gewerbeimmobilien.de
www.msi-gewerbeimmobilien.de