# Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

## Villingen-Schwenningen

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

**Frühjahr/Sommer 2026**



planethOme

*Bild mit KI generiert*



*” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”*

**Christopher Schnell**
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme



# Villingen-Schwenningen

## Die Stadt

Villingen-Schwenningen, im Herzen des Schwarzwald-Baar-Kreises gelegen, besticht durch seine ideale Kombination aus industriellem Potenzial und natürlicher Schönheit. Mit knapp 89.145 Einwohnern und einer Fläche von rund 165 km² bietet die Stadt nicht nur reichlich Raum, sondern auch eine dynamische Wirtschaft, die von mittelständischen Unternehmen dominiert wird. Diese wirtschaftliche Stabilität, gepaart mit der malerischen Umgebung in unmittelbarer Nähe zum Schwarzwald, macht die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufstätige.

### Villingen-Schwenningen auf einen Blick

Einwohner: **89.145**
Bevölkerungsdichte: **542 / km²**

Kaufpreisfaktor
**20,7**

Fläche
**164,99 km²**

Durchschnittsalter
**43,8 Jahre**

Wohneigentumsquote
**58,8 %**

Wohnungsquote
**51,6 %**

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Lebensqualität in Villingen-Schwenningen wird durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer soliden Infrastruktur ergänzt. Die größte Altersgruppe der Stadt sind die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine etablierte und engagierte Gemeinschaft hindeutet. Für Immobilienkäufer, ob Eigennutzer oder Investoren, bietet die Stadt interessante Optionen: Der durchschnittliche Kaufpreis von 2.625 €/m² und der Kaufpreisfaktor von 20,7 versprechen ein ausgewogenes Verhältnis von Preis und Ertrag.

planethOme

# Wohneigentumsquote Villingen-Schwenningen

Mit einer Eigentumsquote von 58,8 % zeigt Villingen-Schwenningen eine Balance zwischen Eigentums- und Mietwohnungen. Mehrparteienhäuser machen 51,6 % der Immobilien aus und bieten Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger. Diese Struktur begünstigt Eigennutzer und Investoren, da der Markt stabile Mieterträge und Potenzial für Wertsteigerungen bietet. Die hohe Nachfrage nach Eigentum, schafft eine attraktive Umgebung für Investitionen.

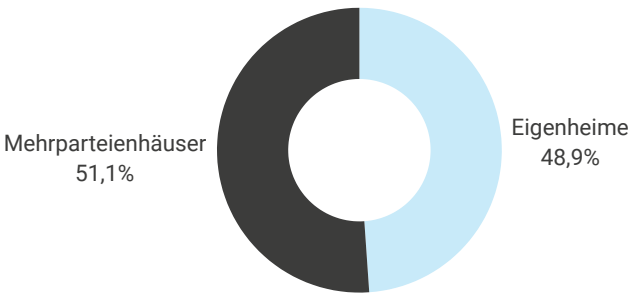
| Region | Stadt |
|---|---|
| Häufigste Wohnform: **Eigentum** | Häufigste Wohnform: **Eigentum** |

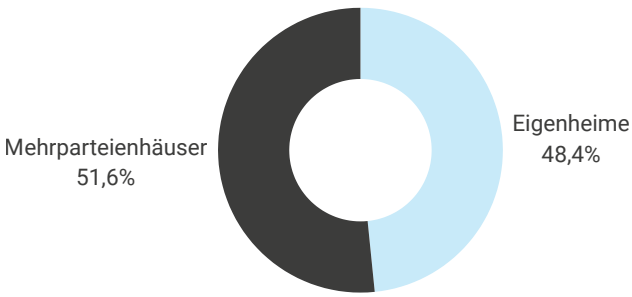






| Region | Stadt |
|---|---|
| Häufigster Immobilientyp[1]: **Mehrparteienhäuser** | Häufigster Immobilientyp[1]: **Mehrparteienhäuser** |




[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

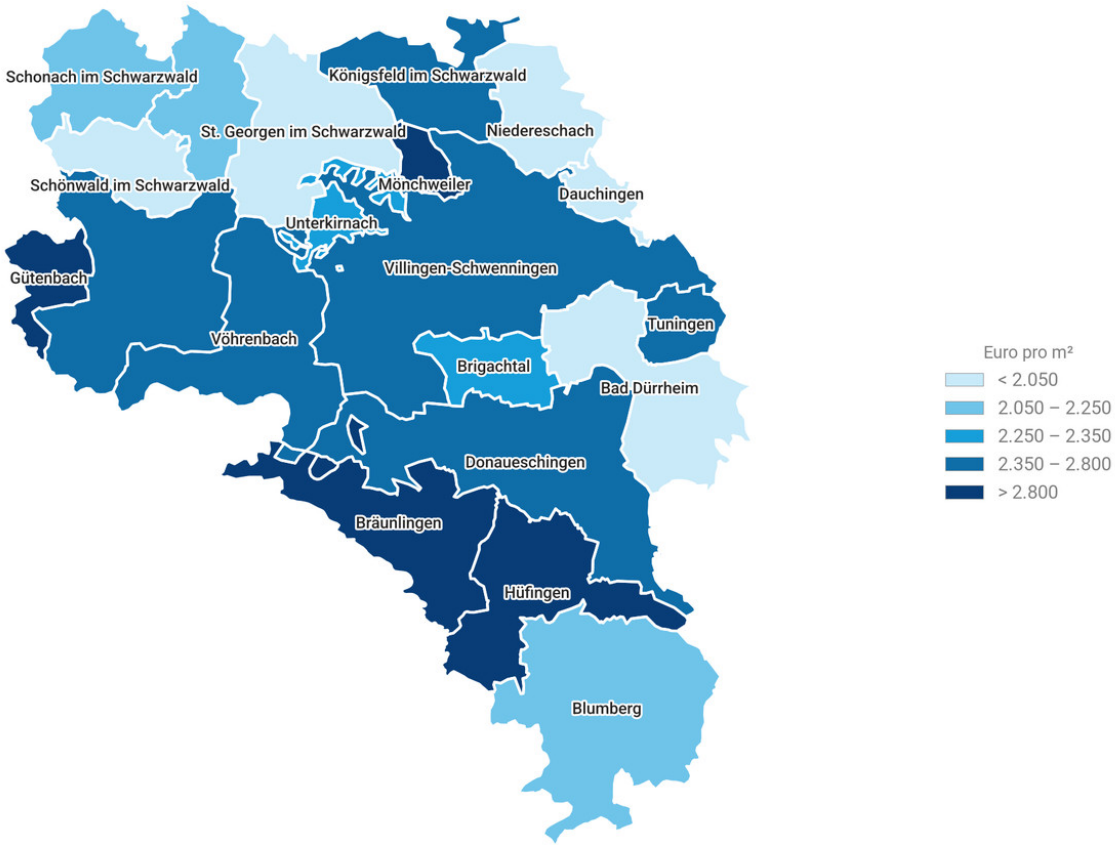
planethOme

# Kaufpreise von
## Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Villingen-Schwenningen liegt Ende 2025 bei 2.372 €/m². Dieser Wert positioniert die Stadt im unteren Bereich des Städtevergleichs, was sie für Käufer preislich interessant macht. Der Trend für 2026 zeigt eine positive Preisentwicklung von 3,2 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist.

### Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis | **2.361 €/m²** | Kaufpreis | **2.372 €/m²** |
| Trend 2026 | **+3,2 %** | Trend 2026 | **+3,2 %** |




[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

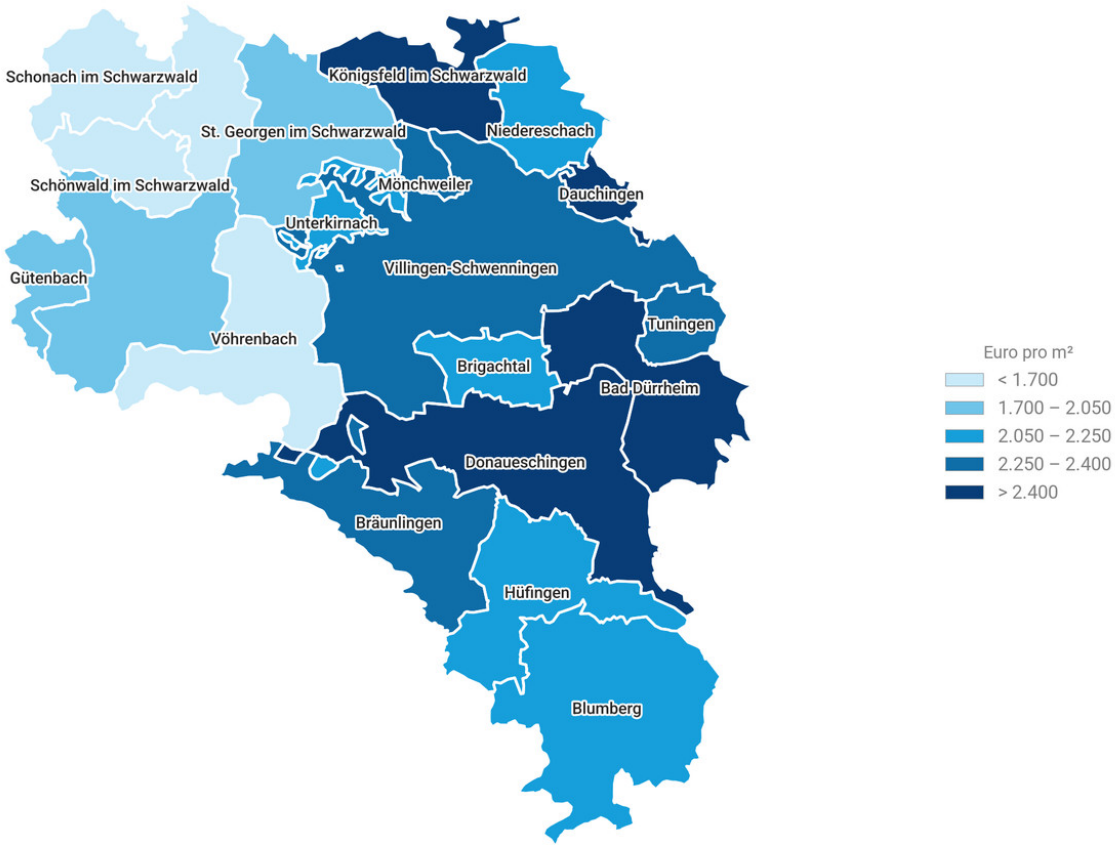
planethOme

# Kaufpreise von
## Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Villingen-Schwenningen beträgt Ende 2025 2.309 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dieses Preisniveau moderat. Für 2026 wird ein positiver Trend mit einem Anstieg von 2,1 % erwartet, was auf eine stabile Nachfrage schließen lässt. Stadtgebiete mit guter Anbindung und Nähe zur Natur verzeichnen höhere Preise. Wohnungen bleiben eine attraktive Alternative für Käufer, die zentrale Lagen bevorzugen.

**Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Kaufpreis | **2.231 €/m²** | Kaufpreis | **2.309 €/m²** |
| Trend 2026 | **+2,0 %** | Trend 2026 | **+2,1 %** |




[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme



# Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Villingen-Schwenningen zeigt moderate Preise. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 9,09 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten günstig erscheint. Der Trend für 2026 weist mit -2,9 % auf eine leichte Abnahme hin, was potenzielle Chancen für Mieter bietet. Dennoch bleibt die Mietrendite mit 4,6 % attraktiv für Investoren.

**Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Mietpreis | **8,74 €/m²** | Mietpreis | **9,09 €/m²** |
| Trend 2026 | **-2,9 %** | Trend 2026 | **-2,9 %** |

# Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt zeigt sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 9,53 €/m² als vergleichsweise günstig. Der Trend für 2026 deutet mit einem Rückgang von 4,3 % auf sinkende Mieten hin, was potenziell mehr Zugang für Mieter schafft. Trotz der abnehmenden Mietpreise bleibt die Stadt für Investoren interessant, da die Mietrendite solide Perspektiven bietet.

**Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]**

| Region | | Stadt | |
|---|---|---|---|
| Mietpreis | **9,00 €/m²** | Mietpreis | **9,53 €/m²** |
| Trend 2026 | **-4,3 %** | Trend 2026 | **-4,3 %** |

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

# Top Gemeinden nach Preisen

## Haus



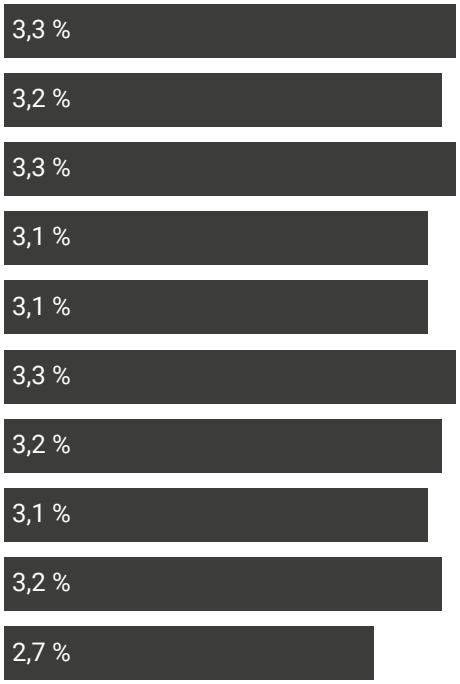
### Das Wichtigste im Überblick:

- Die Preisspanne für Häuser in Villingen-Schwenningen reicht von 1.814 €/m² in günstigeren Lagen bis zu 3.708 €/m² in den Spitzenlagen.
- Gemeinden wie Gütenbach und Mönchweiler dominieren die Spitzenpreise, was auf ihre hohe Lebensqualität schließen lässt.

### Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1]




### Trend 2026




[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

# Top Gemeinden nach Preisen

## Wohnung



### Das Wichtigste im Überblick:

Die Preisspanne bei Wohnungen von 1.423 €/m² bis 2.658 €/m² zeigt ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Diese Vielfalt bietet sowohl preisgünstige Optionen für Erstkäufer als auch hochpreisige Lagen für anspruchsvolle Käufer, die in Spitzenlagen investieren möchten.

Gemeinden wie Königsfeld im Schwarzwald und Donaueschingen führen das Preisranking an, was auf ihre Beliebtheit und hohe Nachfrage hindeutet. Diese Lagen bieten Kapitalanlegern Wertstabilität, während günstigere Gemeinden wie Triberg attraktive Einstiegsmöglichkeiten darstellen.

| | Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1] | Trend 2026 |
|---|---|---|
| Königsfeld | 2.658 € | 2,1 % |
| Donaueschingen | 2.630 € | 2,1 % |
| Bad Dürrheim | 2.506 € | 1,8 % |
| Dauchingen | 2.407 € | 2,1 % |
| Tuningen | 2.386 € | 2,0 % |
| Villingen-Schwenningen | 2.309 € | 2,1 % |
| Bräunlingen | 2.304 € | 2,0 % |
| Mönchweiler | 2.260 € | 2,1 % |
| Brigachtal | 2.204 € | 1,9 % |
| Niedereschach | 2.174 € | 1,9 % |

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

# Zusammenfassung & Ausblick

## Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Villingen-Schwenningen zeigt Ende 2025 ein attraktives Preisniveau. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime liegt bei 2.372 €/m², mit einem Wachstumstrend von 3,2 % für 2026. Wohnungen verzeichnen einen durchschnittlichen Preis von 2.309 €/m² und einen erwarteten Anstieg von 2,1 % im Jahr 2026. Mietpreise für Häuser und Wohnungen sind mit 9,09 €/m² bzw. 9,53 €/m² vergleichsweise günstig, wobei ein leichter Rückgang der Mietpreise prognostiziert wird. Die solide Mietrendite von 4,8 % macht die Stadt weiterhin attraktiv für Kapitalanleger.

**Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:**

- Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser 2.372 €/m².
- Die Mietrendite liegt bei attraktiven 4,8 %.
- Der Trend für 2026 zeigt steigende Kaufpreise für Häuser und Wohnungen bei gleichzeitig sinkenden Mieten.

## Ausblick:

Für 2026 zeigt der Markt in Villingen-Schwenningen ein positives Bild: Steigende Kaufpreise und sinkende Mieten bieten Chancen für verschiedene Käufertypen. Der Wohnungsmarkt profitiert von der soliden lokalen Wirtschaft und der Nähe zum Schwarzwald, die den Standort sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv macht. Die stabile Nachfrage und das begrenzte Angebot an Neubauten könnten mittelfristig zu Wertsteigerungen führen.

- Der positive Trend bei den Kaufpreisen für 2026 bietet Potenzial für Wertsteigerungen.
- Sinkende Mieten könnten den Wohnungsmarkt für Mieter zugänglicher machen.
- Langfristiges Potenzial durch begrenztes Neubauangebot und stabile lokale Wirtschaft gegeben.

## Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“*

**Christopher Schnell**
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



# Unsere Analyseprodukte im Überblick

## ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.




## ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.




## ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.




## MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.




## Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.




Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

*Villingen-Schwenningen steht für eine ausgewogene Mischung aus Industrie, Natur und Wohnqualität im südlichen Baden-Württemberg. Die Nachfrage ist solide – getragen von mittelständischer Wirtschaft und regionaler Verwurzelung. Für mich ist die Stadt ein verlässlicher Markt mit Potenzial für Eigennutzer und Bestandshalter gleichermaßen. Die Nähe zum Schwarzwald verleiht dem Standort zusätzlichen Freizeitwert und landschaftlichen Reiz.“*

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg 2



planethome

# Ihr Partner
# rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.


**PlanetHome**

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de


## Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.




planethome