

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Heide



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” 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

Heide

Die Stadt



Heide, die charmante Kreisstadt im Herzen Dithmarschens, besticht durch ihre einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Infrastruktur. Mit rund 22.467 Einwohnern und einer Fläche von knapp 32 km² bietet Heide eine angenehme Lebensqualität für Menschen jeden Alters. Die Stadt ist für ihre idyllische Lage in der Nähe der Nordseeküste bekannt, was sie für Naturliebhaber attraktiv macht. Diese naturverbundene Umgebung, gepaart mit einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz, macht Heide zu einem idealen Wohnort.

Heide auf einen Blick



Einwohner: **22.467**
Bevölkerungsdichte: **705 / km²**



Kaufpreisfaktor
17,1



Fläche
31,87 km²



Durchschnittsalter
44,8 Jahre



Wohneigentumsquote
49,6 %



Wohnungsquote
39,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die wirtschaftliche Stabilität der Region spiegelt sich im Immobilienmarkt wider. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von etwa 2.183 €/m² im Jahr 2025 zeigt der Markt ein moderates Preisniveau, das sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant ist. Der Kaufpreisfaktor von 17,1 signalisiert eine attraktive Mietrendite, was besonders Kapitalanleger anspricht, die nach sicheren Investitionsmöglichkeiten suchen.

Die demografische Struktur, geprägt von einer starken Präsenz der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre, unterstreicht das Potenzial der Region als Alterswohnsitz. Auch die positive Bevölkerungsentwicklung seit 2020 spricht für eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Wohneigentumsquote

Heide

In Heide dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 50,4 %, was auf eine lebhaftete Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Trotz dieser Mietdominanz bieten die 60,9 % Eigenheime interessante Chancen für Investoren, da sie Stabilität und Wertzuwachs versprechen. Der Kreis Dithmarschen weist eine noch höhere Eigentumsquote von 61,9 % auf, was ein solides Investitionsumfeld signalisiert.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

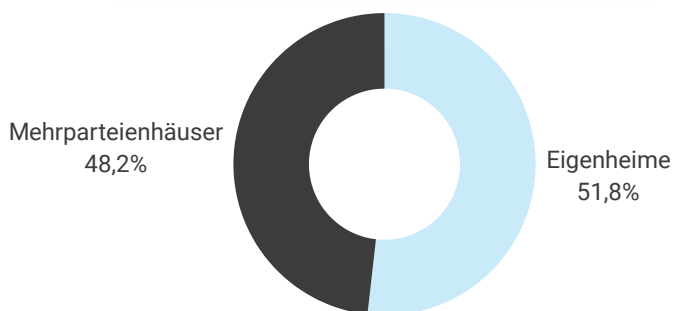
Häufigste Wohnform:

Miete



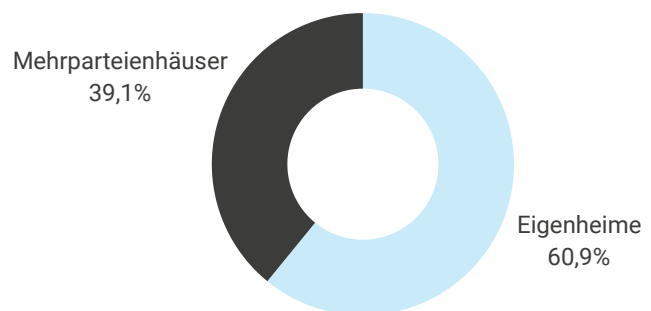
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

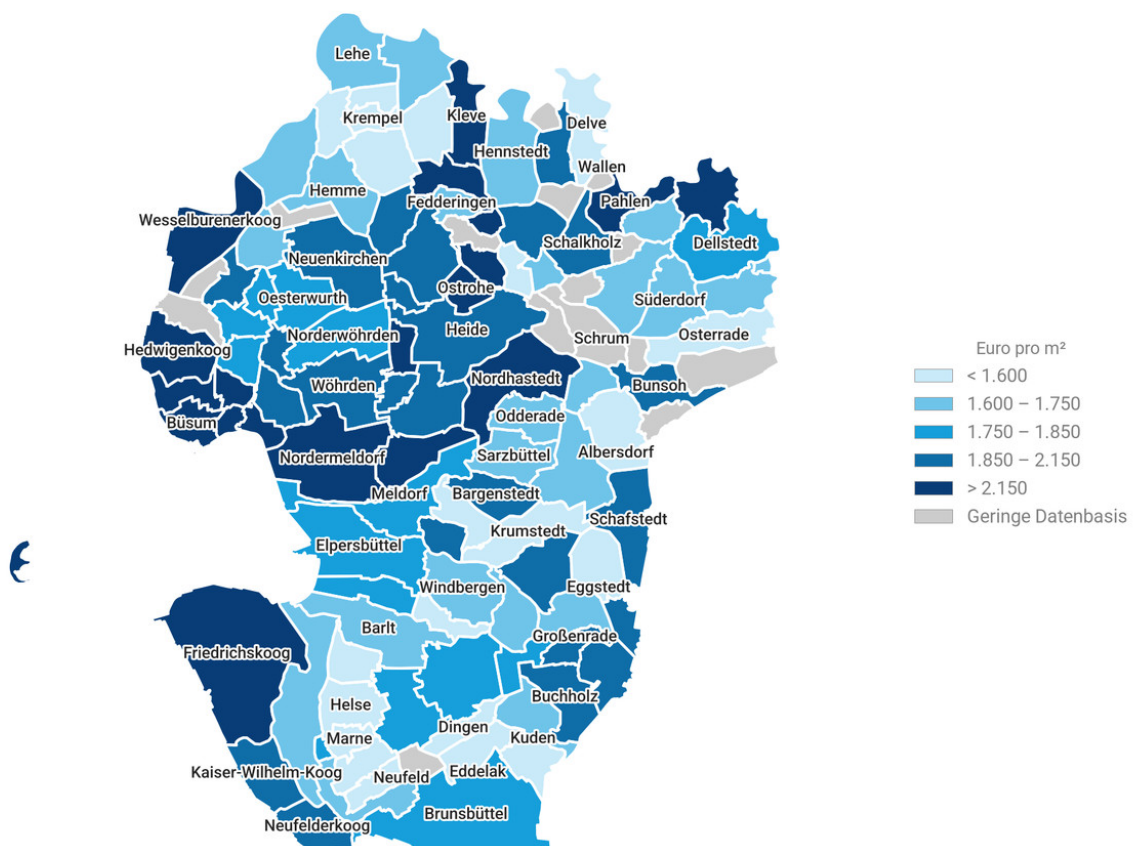
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime in Heide liegt Ende 2025 bei 1.947 €/m² und positioniert sich im unteren Bereich im Vergleich zu anderen Gemeinden. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,6 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die Lage in der Nähe der Nordseeküste wirkt als Preistreiber, wobei sich regionale Preisunterschiede zwischen den Gemeinden abzeichnen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.878 €/m ²	Kaufpreis	1.947 €/m ²
Trend 2026	+2,9 %	Trend 2026	+1,6 %



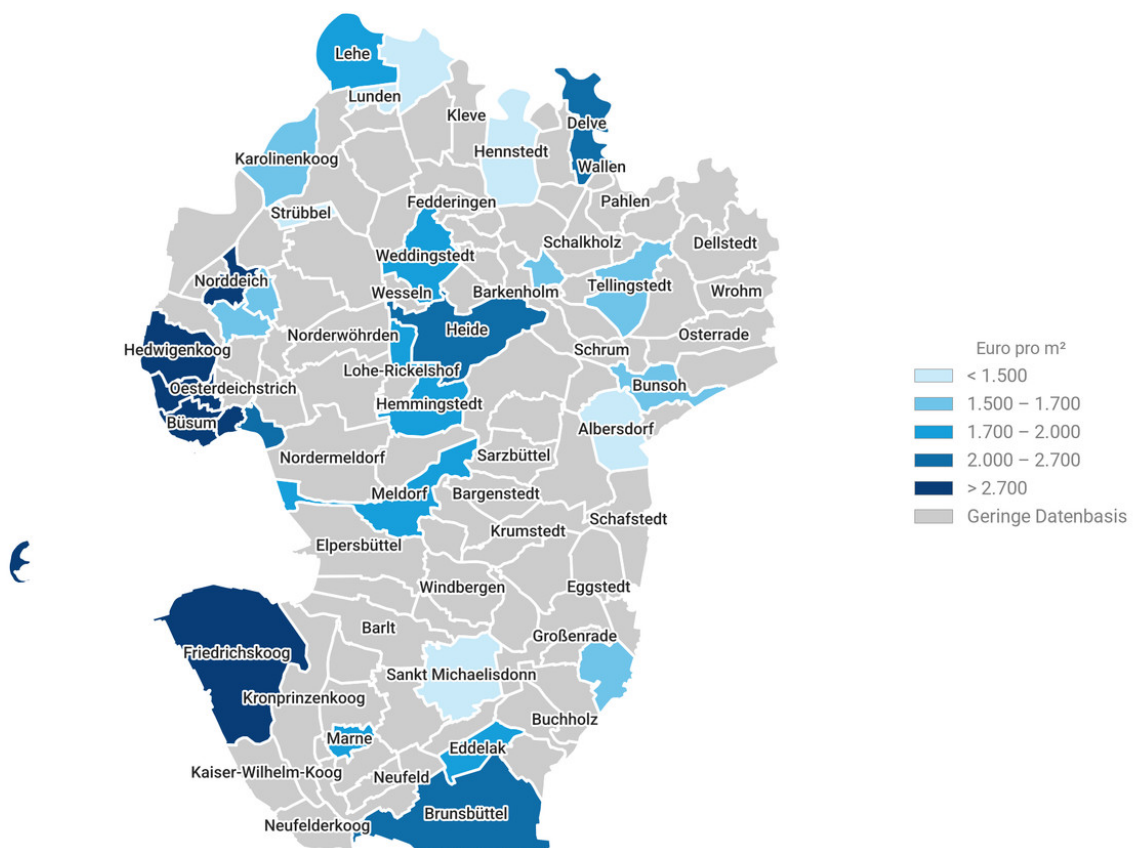
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Die Wohnungspreise in Heide verzeichnen Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von etwa 2.194 €/m². Im Vergleich mit anderen Städten zeigt sich ein moderates Preisniveau. Der Trend 2026 prognostiziert eine leichte Preissteigerung von 0,5 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Regionale Unterschiede sind deutlich spürbar, wobei Gemeinden mit attraktiver Lage höhere Preise aufweisen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.032 €/m ²	Kaufpreis	2.194 €/m ²
Trend 2026	+1,8 %	Trend 2026	+0,5 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Heide zeigt sich vielversprechend. Mit einer durchschnittlichen Miete von 10,14 €/m² Ende 2025 liegt Heide im unteren Bereich im Vergleich mit anderen Gemeinden. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 2,5 % hin, was die Stabilität und Attraktivität des Marktes unterstreicht.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,77 €/m ²	Mietpreis	10,14 €/m ²
Trend 2026	+2,5 %	Trend 2026	+2,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Heide präsentiert sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 8,62 €/m², was im Vergleich der Gemeinden ein unterdurchschnittliches Niveau darstellt. Der Trend 2026 weist auf eine Seitwärtsbewegung hin. Der Kaufpreisfaktor von 21,2 bringt eine moderate Mietrendite von 4,7 %, die für Kapitalanleger interessant sein kann.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,99 €/m ²	Mietpreis	8,62 €/m ²
Trend 2026	-0,7 %	Trend 2026	-0,7 %

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 den Gemeinden des Kreises Dithmarschen ist signifikant. Der Preisunterschied zwischen der teuersten Gemeinde Tielenhemme und der günstigsten Marne beträgt über 1.700 €/m².



Gemeinden wie Tielenhemme und Büsum sind wegen ihrer Nähe zur Nordsee und guter Infrastruktur gefragt. Dies macht sie attraktiv für Kapitalanleger. Günstigere Gemeinden bieten Einstiegsmöglichkeiten für Eigennutzer, die ein naturnahes Lebensumfeld schätzen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Tielenhemme	3.091 €
Warwerort	2.635 €
Kleve	2.624 €
Oesterdeichstrich	2.541 €
Büsum	2.500 €
Hedwigenkoog	2.448 €
Büsumer Deichhausen	2.398 €
Westerdeichstrich	2.324 €
Nordermeldorf	2.316 €
Wesselburenerkoog	2.315 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,5 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Wohnungspreise in den Gemeinden des Kreises Dithmarschen zeigen eine deutliche Spannweite, von günstigen 1.249 €/m² in Strübbel bis zu 3.525 €/m² in Büsum.



Gemeinden wie Büsum und Norddeich sind Spitzenreiter bei den Wohnungspreisen, was auf ihre Beliebtheit als Ferienorte hinweist. Günstigere Gemeinden wie Heide bieten dagegen Potenzial für Eigennutzer, die in einem zentraleren Umfeld kaufen möchten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Büsum	3.525 €
Norddeich	3.307 €
Büsumer Deichhausen	3.235 €
Friedrichskoog	3.154 €
Westerdeichstrich	3.028 €
Hedwigenkoog	2.829 €
Warwerort	2.674 €
Brunsbüttel	2.579 €
Heide	2.194 €
Delve	2.129 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
0,5 %
2,0 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Heide zeigt im Jahr 2025 ein moderates Preisniveau mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.947 €/m² für Häuser und 2.194 €/m² für Wohnungen. Die Mietpreise liegen bei 10,14 €/m² für Häuser und 8,62 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote von 49,6 % bietet Investoren stabile Möglichkeiten. Für 2026 deuten die Trends auf eine leichte Preissteigerung bei Häusern und eine stabile Entwicklung bei Wohnungen hin. Die Nähe zur Nordsee trägt zur Attraktivität für Kapitalanleger bei.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Heide bietet ein moderates Preisniveau mit 1.947 €/m² für Häuser und 2.194 €/m² für Wohnungen.
- Der Mietmarkt in Heide ist stabil, mit Mieten von 10,14 €/m² für Häuser und 8,62 €/m² für Wohnungen.
- Mit einer Wohneigentumsquote von 49,6 % und einer attraktiven Lage bietet Heide stabile Investitionsmöglichkeiten.

Ausblick:

Für 2026 zeigt sich ein positiver Trend bei den Hauspreisen in Heide, mit einer erwarteten Preissteigerung von 1,6 %. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt stabil, unterstützt durch die attraktive Lage in der Nähe der Nordsee. Die Mietrenditen sind insbesondere bei Häusern mit 6,2 % vielversprechend. Eigennutzer und Investoren können von der wertstabilen Perspektive der Region profitieren, während die bauliche Entwicklung und Infrastruktur weiterhin Wachstumspotenzial bieten.

- Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 1,6 % bei Häusern, was stabile Nachfrage signalisiert.
- Die Nähe zur Nordsee macht Heide weiterhin attraktiv für Investoren, die auf Wertstabilität setzen.
- Mit Mietrenditen von 6,2 % bei Häusern bietet Heide interessante Gelegenheiten für Kapitalanleger.

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 Einschätzung¹ 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 Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ 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.

Heide und der Kreis Dithmarschen steht für mich für Natur, Ruhe und Nachfrage im Ferien- und Alterswohnsitzbereich. Die Region gewinnt durch ihre Nähe zur Nordsee an Beliebtheit. Für mich ist der Kreis ein Markt mit wertstabiler Perspektive. Besonders Kapitalanleger finden hier interessante Ansätze.

Jan Neumann, PlanetHome Regionalleiter Nord-Ostsee-Region



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.

