

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Heidelberg



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

Heidelberg

Die Stadt



Heidelberg, die Perle am Neckar, vereint historische Pracht und modernes Leben. Mit etwa 163.000 Einwohnern ist die Stadt ein bedeutender Wissensstandort, getragen von einer der ältesten Universitäten Deutschlands. Die Stadt zieht eine junge, dynamische Bevölkerung an, wobei die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen dominiert. Diese Demografie trägt zur regen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei, insbesondere im Segment der Mietwohnungen.

Heidelberg auf einen Blick



Einwohner: **162.960**
Bevölkerungsdichte: **1.492 / km²**



Kaufpreisfaktor
23,3



Fläche
109,19 km²



Durchschnittsalter
40,8 Jahre



Wohneigentumsquote
32,1 %



Wohnungsquote
66,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Lebensqualität in Heidelberg wird durch die malerische Landschaft und das reiche kulturelle Angebot bereichert. Heidelberg bietet eine starke wirtschaftliche Basis und gilt als hoch- wertiger Immobilienstandort. Das Preisniveau für Immobilien ist im oberen Bereich angesiedelt, was das Potenzial für Investitionen im gehobenen Segment unterstreicht.

Die Stadt ist insbesondere für Kapitalanleger attraktiv, da der Mietmarkt stabil bleibt und die Mietrenditen solide sind. Eigennutzer profitieren von der hohen Lebensqualität und der ausgezeichneten Infrastruktur. Insgesamt bietet Heidelberg ein einzigartiges Investitionsumfeld, das sowohl Tradition als auch Innovation vereint.

Wohneigentumsquote Heidelberg



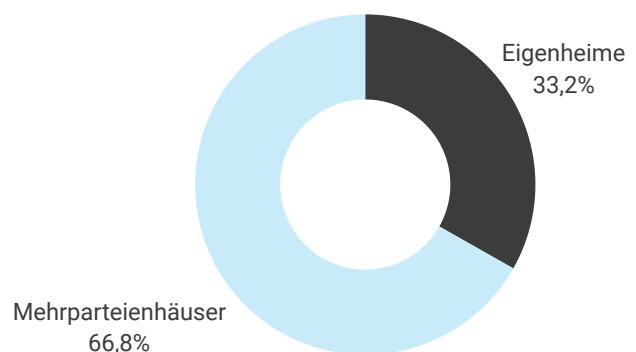
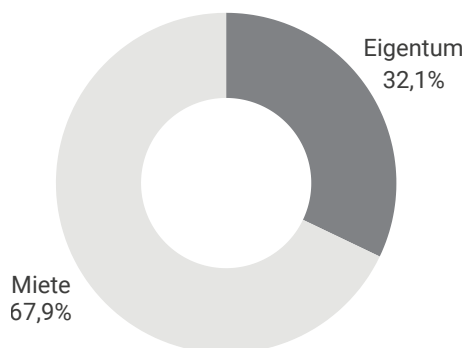
In Heidelberg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 67,9 %, was die Nachfrage nach Mietwohnungen widerspiegelt. Mehrparteienhäuser sind mit 66,8 % der häufigste Immobilientyp. Diese Struktur bietet Kapitalanlegern Investitionsmöglichkeiten, da die Mietnachfrage stabil bleibt. Für Eigennutzer ist der Markt aufgrund der geringen Anzahl an Eigenheimen herausfordernd, doch die hohe Lebensqualität der Stadt bietet Wohnwert. Investoren profitieren von konstanten Mieteinnahmen, während sich Eigennutzer in einem wettbewerbsintensiven Umfeld behaupten müssen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Heidelberg zählt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.621 €/m² Ende 2025 zu den hochpreisigeren Märkten in Deutschland. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3 %, was auf die kontinuierliche Attraktivität der Stadt hinweist. Die Lage ist nach wie vor ein entscheidender Preistreiber, wobei besonders die innenstadtnahen Stadtteile höhere Preise aufweisen. Unterschiedliche Stadtteile zeigen signifikante Preisunterschiede, die den Charakter und die Nachfrage der jeweiligen Viertel widerspiegeln. Dies bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven in einem hochwertigen Marktumfeld.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.621 €/m²
Trend 2026	+3,0 %



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

Kaufpreise von Wohnungen

Heidelberg zeichnet sich durch hohe Wohnungspreise aus, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.081 €/m² Ende 2025. Im Städtevergleich liegt Heidelberg damit im oberen Bereich, was die Beliebtheit und Exklusivität der Stadt widerspiegelt. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist. Die Lage bleibt der Hauptfaktor für Preisunterschiede, wobei zentrale Stadtteile besonders hohe Preise aufweisen. Im Vergleich zu Häusern, die mit 4.621 €/m² noch teurer sind, bieten Wohnungen eine günstigere Investitionsmöglichkeit. Regionale Unterschiede innerhalb der Stadt betonen die Vielfalt Heidelbergs als Immobilienstandort. Die Kombination aus Tradition und moderner Urbanität macht Heidelberg zu einer begehrten Adresse für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.081 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Heidelberg präsentiert sich stark. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 14,47 €/m², was im landesweiten Vergleich im oberen Bereich angesiedelt ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 8,1 %, was die Attraktivität der Stadt unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,6 bleibt die Mietrendite solide bei 3,8 %, was eine attraktive Perspektive für Investoren bietet. Heidelbergs hochwertiges Marktumfeld und seine Lage fördern das Interesse an Mietobjekten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,47 €/m²
Trend 2026	+8,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Heidelberg zeigt eine starke Entwicklung. Die durchschnittliche Miete beträgt Ende 2025 15,07 €/m², was im Städtevergleich hoch ist. Der Trend für 2026 weist eine Steigerung von 7,6 % auf, was das Wachstumspotenzial verdeutlicht. Wohnungsmieten sind höher als Hausmieten, die bei 14,47 €/m² liegen, was die Nachfrage im Mietsegment widerspiegelt. Mit einem stabilen Kaufpreisfaktor bietet der Markt in Heidelberg solide Investitionsmöglichkeiten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,07 €/m²
Trend 2026	+7,6 %

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

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Schlierbach führt mit 6.043 €/m² das Ranking an und spiegelt ein exklusives Wohnumfeld mit hohem Lebensstandard wider. Bergheim und die Altstadt folgen mit 5.650 €/m² bzw. 5.390 €/m². Diese Stadtteile sind sehr beliebt.



Rohrbach schließt die Top-10 mit 4.269 €/m² ab. Neuenheim bietet mit 4.366 €/m² ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Preisspanne zeigt die Vielfalt der Wohnlagen in Heidelberg.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Schlierbach	6.043 €
Bergheim	5.650 €
Altstadt	5.390 €
Bahnstadt	5.113 €
Handschuhsheim	5.064 €
Südstadt	5.042 €
Weststadt	4.947 €
Ziegelhausen	4.669 €
Neuenheim	4.366 €
Rohrbach	4.269 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,4 %
3,1 %
3,2 %
3,0 %
3,0 %
2,9 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Bahnstadt ist mit 5.615 €/m² führend und zeigt die moderne Entwicklung. Weststadt folgt mit 4.958 €/m², bekannt für ihren altbaulichen Charme und die zentrale Lage im überdurchschnittlichen Bereich.



Neuenheim bildet mit 3.961 €/m² das Ende der Top-10, bietet jedoch ein exklusives Wohnumfeld nahe der Universität. Diese Vielfalt zeigt Heidelbergs facettenreiche Wohngegenden.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Bahnstadt	5.615 €
Weststadt	4.958 €
Schlierbach	4.561 €
Altstadt	4.520 €
Pfaffengrund	4.475 €
Südstadt	4.397 €
Handschuhsheim	4.073 €
Bergheim	4.063 €
Ziegelhausen	4.055 €
Neuenheim	3.961 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
1,9 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %
2,3 %
2,0 %
1,8 %
1,9 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Heidelberg zeigt sich stabil und hochwertig. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt 2025 bei 4.621 €/m², während Wohnungen 4.081 €/m² kosten. Die Mieten für Häuser erreichen 14,47 €/m² und für Wohnungen 15,07 €/m². Mit einer Mietquote von 67,9 % dominiert der Mietmarkt, was stabile Mieteinnahmen bietet. Die Marktlage bleibt attraktiv, auch durch die hohe Lebensqualität und die starke Nachfrage, insbesondere im gehobenen Segment.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise 2025: 4.621 €/m², steigender Trend 2026 von 3 %.
- Wohnungspreise 2025: 4.081 €/m², mit 1,9 % Anstieg 2026.
- Mieten 2025: Häuser 14,47 €/m², Wohnungen 15,07 €/m², mit starkem Anstieg 2026.

Ausblick:

Der Trend 2026 weist auf moderate Preissteigerungen hin, unterstützt durch die Nachfrage und das begrenzte Angebot. Neubauten sind rar, was die Attraktivität erhöht. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger profitieren von Heidelbergs Lage und Lebensqualität.

- Moderate Preissteigerungen für 2026 erwartet.
- Begrenztes Neubauangebot unterstützt Interesse.
- Heidelbergs Lage und Lebensqualität bieten Vorteile für Eigennutzer und 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.

Heidelberg ist für mich ein Wissensstandort mit hohem Ansehen und starker Nachfrage im gehobenen Segment. Die Universität und das internationale Flair sorgen für ein attraktives Investitionsumfeld. Für mich zählt Heidelberg zu den hochwertigsten Märkten im Land. Die Kombination aus Tradition, Forschung und Natur ist einmalig.

Adrian Pelka, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Neckar-Baden



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.

