

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Heilbronn



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

Heilbronn

Die Stadt



Heilbronn, im Herzen Baden-Württembergs gelegen, verbindet lebendige Urbanität mit wirtschaftlicher Stärke und einer hohen Lebensqualität. Die Stadt mit rund 130.000 Einwohnern profitiert von ihrer zentralen Lage und hervorragenden Verkehrsanbindungen, was sie sowohl für Berufspendler als auch für Unternehmen attraktiv macht. Die Wirtschaft Heilbronnns ist geprägt von Innovation und Bildung, unterstützt durch gezielte Investitionen in diese Bereiche.

Heilbronn auf einen Blick



Einwohner: **130.093**
Bevölkerungsdichte: **1.294 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,6



Fläche
100,56 km²



Durchschnittsalter
42,2 Jahre



Wohneigentumsquote
51,1 %



Wohnungsquote
43,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Heilbronn ist durch eine gesunde Mischung aus Eigenheimen und Mietwohnungen gekennzeichnet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.500 €/m² im Jahr 2025 bietet die Stadt ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Mietrendite von 4,6 % unterstreicht die Attraktivität, während die hohe Eigentumsquote von über 51 % den Wunsch nach langfristiger Wohnsicherheit zeigt.

Heilbronn bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Optionen und steht für ein ausgeglichenes Verhältnis von Preis und Potenzial am Immobilienmarkt.

Wohneigentumsquote Heilbronn



In Heilbronn ist der Immobilienmarkt von einer ausgewogenen Eigentumsstruktur geprägt. Der Anteil von Eigentum liegt bei über 51 %, was auf eine stabile Nachfrage nach langfristigem Wohnsitz hindeutet. Eigenheime sind mit 57 % besonders verbreitet und bieten hervorragende Chancen für Eigennutzer. Gleichzeitig bleibt der Mietmarkt dynamisch, was Kapitalanlegern attraktive Renditechancen eröffnet. Die Balance zwischen Eigentums- und Mietwohnungen schafft ein gesundes Angebot für verschiedene Käufergruppen.

Häufigste Wohnform:

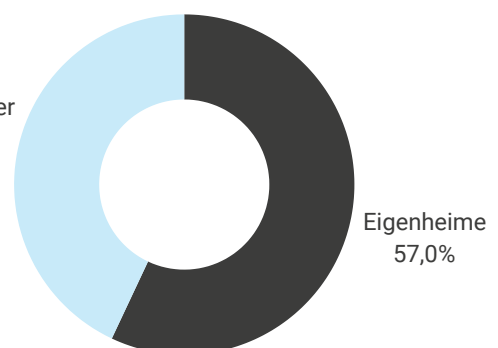
Eigentum

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Mehrparteienhäuser
43,0%

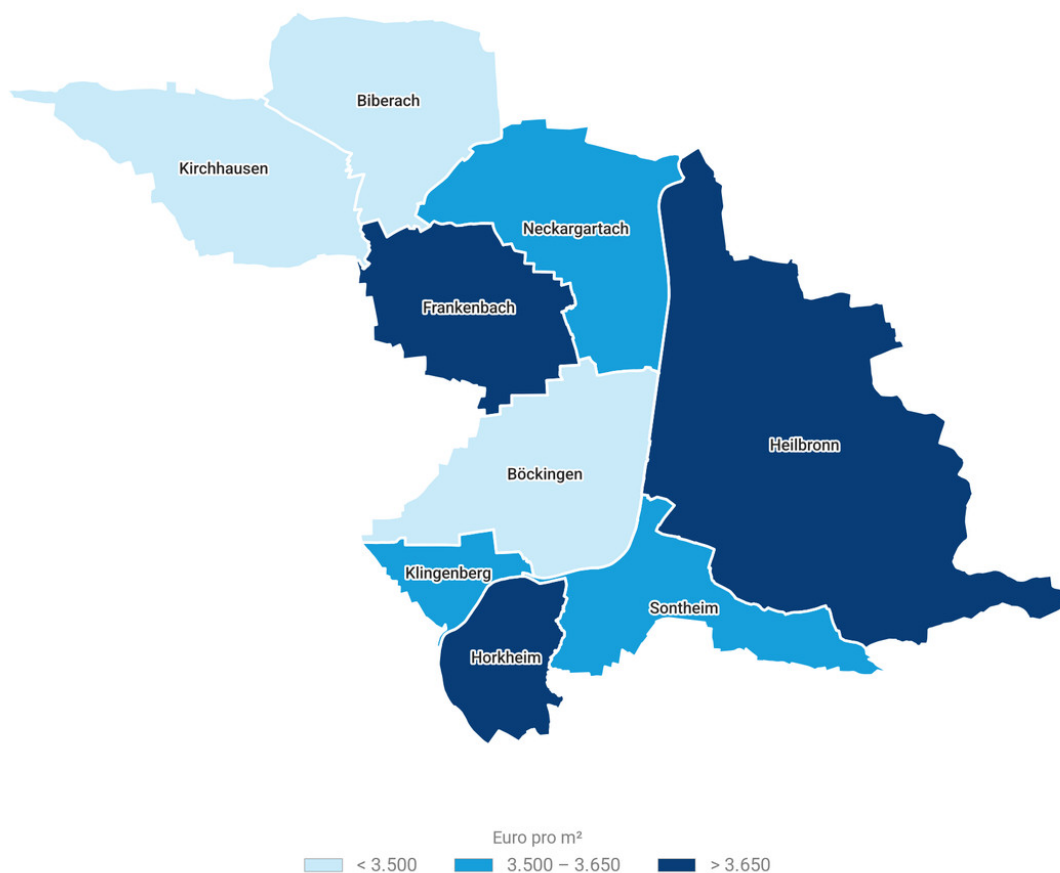


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Heilbronn bei 3.849 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten einen soliden Mittelwert darstellt. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine weiterhin positive Entwicklung hindeutet. Stadtteile mit exzellenter Anbindung und attraktiven Wohnlagen verzeichnen höhere Preisspannen. Diese regionalen Unterschiede bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren vielfältige Chancen. Heilbronn zeigt sich als stabiler Markt mit Potenzial für langfristige Wertsteigerungen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.849 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

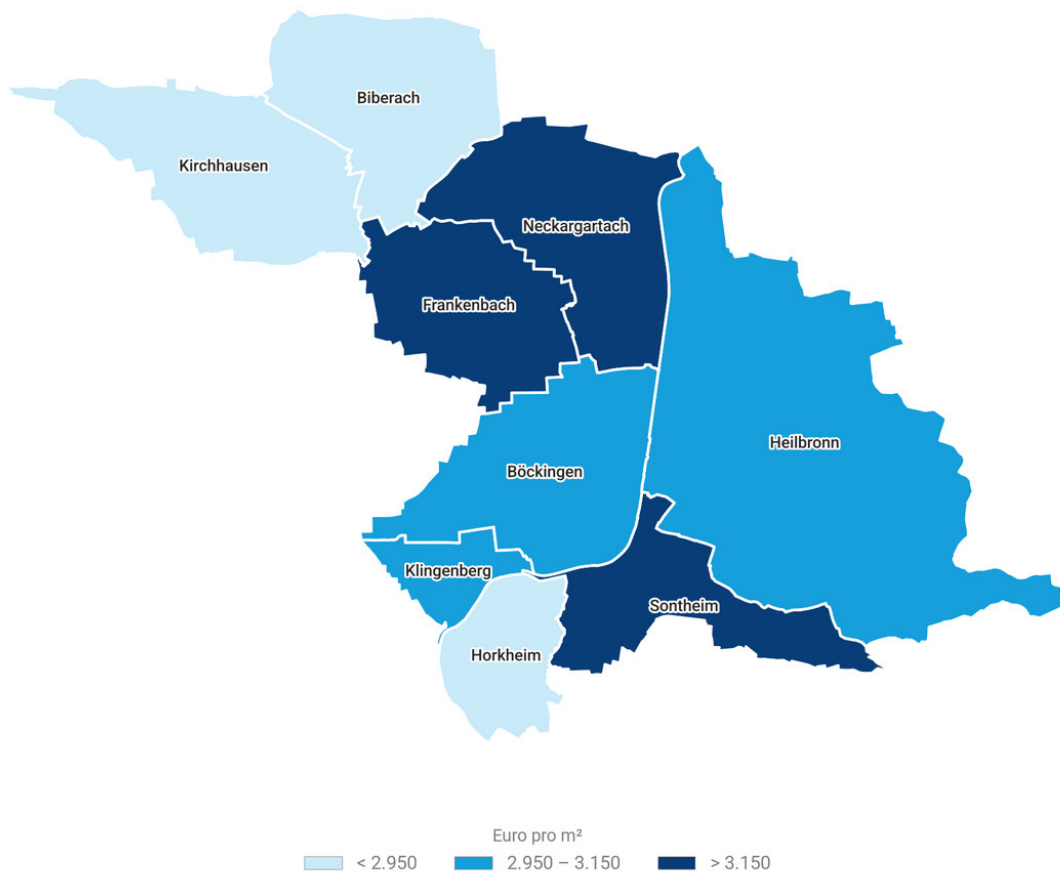


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Heilbronn beträgt Ende 2025 3.070 €/m². Im Städtevergleich liegt Heilbronn im mittleren Bereich, was ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis widerspiegelt. Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 2 %, was auf eine stetige Nachfrage hindeutet. Die Preise variieren stark zwischen den Stadtteilen, wobei zentrale Lagen mit guter Infrastruktur als Preistreiber fungieren. Wohnungen sind meist günstiger als Häuser, was zusätzliche Optionen für Käufer bietet. Diese Preisstruktur ermöglicht sowohl Eigennutzern als auch Investoren, von den Marktchancen in Heilbronn zu profitieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.070 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Heilbronn zeigt sich lebendig. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 12,06 €/m², was über dem Durchschnitt vieler Städte liegt. Der Trend 2026 signalisiert einen Anstieg von 4,1 %. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,6 bleibt Heilbronn eine rentable Option für Investitionen im Eigenheimbereich. Die Mietrendite von 3,8 % verdeutlicht das Potenzial der Stadt für Investoren.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,06 €/m²
Trend 2026	+4,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Heilbronn liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 12,86 €/m². Damit positioniert sich Heilbronn im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Steigerung von 3,3 %, was auf eine positive Entwicklung hindeutet. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 12,06 €/m² liegen, sind Wohnungen etwas teurer. Der Kaufpreisfaktor bei Wohnungen bietet zudem ein solides Renditepotenzial.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,86 €/m²
Trend 2026	+3,3 %

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:



Heilbronn führt mit 4.291 €/m² das Hauspreis-ranking Ende 2025 an. Die Innenstadt bietet eine exzellente Infrastruktur und eine lebendige Umgebung, die für Käufer sehr attraktiv ist.



Frankenbach und Horkheim folgen mit Preisen von 3.789 €/m² und 3.729 €/m². Diese Stadtteile profitieren von ihrer ruhigen Wohnlage und der Nähe zur Natur, was sie besonders begehrt macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Heilbronn	4.291 €
Frankenbach	3.789 €
Horkheim	3.729 €
Sontheim	3.619 €
Klingenberg	3.580 €
Neckargartach	3.505 €
Kirchhausen	3.444 €
Biberach	3.292 €
Böckingen	3.212 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
2,9 %
3,2 %

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:



Neckargartach ist mit 3.384 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Heilbronn. Seine zentrale Lage und die Beliebtheit für moderne Wohnprojekte machen ihn sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer attraktiv.



Frankenbach und Sontheim folgen mit 3.221 €/m² und 3.163 €/m². Diese Stadtteile bieten eine gute Infrastruktur und Nähe zu Erholungsgebieten, was sie zu idealen Wohnlagen für Familien macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Neckargartach	3.384 €
Frankenbach	3.221 €
Sontheim	3.163 €
Böckingen	3.140 €
Heilbronn	3.003 €
Klingenberg	2.982 €
Kirchhausen	2.946 €
Horkheim	2.920 €
Biberach	2.816 €

Trend 2026

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

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 Heilbronn zeigt stabile Preise und eine hohe Lebensqualität. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 3.849 €/m² und für Wohnungen bei 3.070 €/m². Die Mietpreise betragen 12,06 €/m² für Häuser und 12,86 €/m² für Wohnungen. Eine hohe Eigentumsquote von über 51 % spiegelt das Interesse an langfristigem Wohnen wider. Der Trend 2026 weist auf moderate Preissteigerungen hin, was ein positives Marktwachstum andeutet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauskaufpreise bei 3.849 €/m², Trend 2026: +3,1 %
- Wohnungsmieten bei durchschnittlich 12,86 €/m²
- Eigentumsquote über 51 % zeigt starke Nachfrage nach langfristigem Wohnsitz.

Ausblick:

Heilbronn bleibt 2026 ein attraktiver Standort mit moderaten Preissteigerungen. Der Trend zeigt solide Wachstumsraten, unterstützt durch Investitionen in Bildung und Infrastruktur. Neubauprojekte könnten zukünftige Engpässe mindern. Für Eigennutzer und Investoren bietet die Stadt stabile und sichere Optionen am Markt.

- Moderate Preissteigerungen für 2026 erwartet.
- Neubauprojekte können Engpässe abmildern.
- Stabile Marktbedingungen für Eigennutzer und Investoren in Heilbronn.

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.

Heilbronn sehe ich als wirtschaftlich starken Standort mit wachsender Strahlkraft in Baden-Württemberg. Die Stadt investiert gezielt in Bildung und Innovation, was sich auch im Wohnungsmarkt widerspiegelt. Für mich bietet Heilbronn ein gesundes Verhältnis von Preis und Potenzial. Die Region profitiert zudem von ihrer zentralen Lage.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg 1



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.

