

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Karlsruhe



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

Karlsruhe

Die Stadt



Karlsruhe, die Stadt im Herzen Baden-Württembergs, vereint eine starke technologische Basis mit hoher Lebensqualität. Mit ca. 310.000 Einwohnern auf 174 km² bietet Karlsruhe eine dichte urbane Umgebung, die dennoch Raum für Erholung lässt. Die demografische Verteilung zeigt eine ausgeglichene Altersstruktur, wobei die Altersgruppe 45-65 Jahre besonders stark vertreten ist. Die Stadt überzeugt durch ihre wirtschaftliche Stärke, gestützt von renommierten Institutionen wie dem Institut für Technologie (KIT) und zahlreichen innovativen Unternehmen.

Karlsruhe auf einen Blick



Einwohner: **309.964**
Bevölkerungsdichte: **1.782 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,4



Fläche
173,96 km²



Durchschnittsalter
42,9 Jahre



Wohneigentumsquote
35,1 %



Wohnungsquote
62,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Diese Mischung schafft eine stabile Nachfrage nach Wohnraum. Für Immobilienkäufer bietet Karlsruhe attraktive Möglichkeiten: Die Wohnungseigentumsquote liegt im mittleren Bereich, und Mehrparteienhäuser dominieren den Markt. Der durchschnittliche Kaufpreis von 3.990 €/m² im Jahr 2025 unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Die Marktbedingungen versprechen auch 2026 solide Entwicklungschancen, was Karlsruhe zu einer lohnenden Investitionsentscheidung macht.

Wohneigentumsquote Karlsruhe



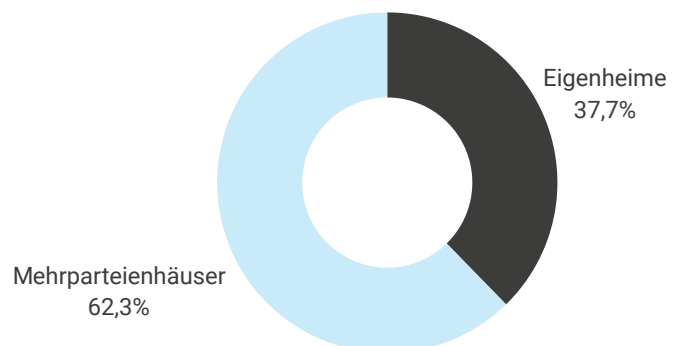
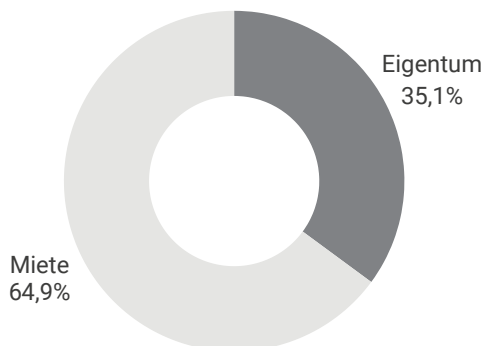
Die Wohnstruktur in Karlsruhe ist stark mieterorientiert, mit einem Anteil von 64,9 % Mietwohnungen. Mehrparteienhäuser dominieren mit 62,3 %, was Investoren zahlreiche Möglichkeiten zur Diversifizierung bietet. Für Eigennutzer eröffnet der Markt Chancen bei Einfamilienhäusern, die weniger verbreitet sind. Die mittlere Eigentumsquote deutet auf Potenzial für Investitionen hin, da der Mietmarkt weiterhin wächst. Insgesamt bietet Karlsruhe sowohl für Eigennutzer als auch Investoren ein ausgewogenes Umfeld mit soliden Marktchancen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

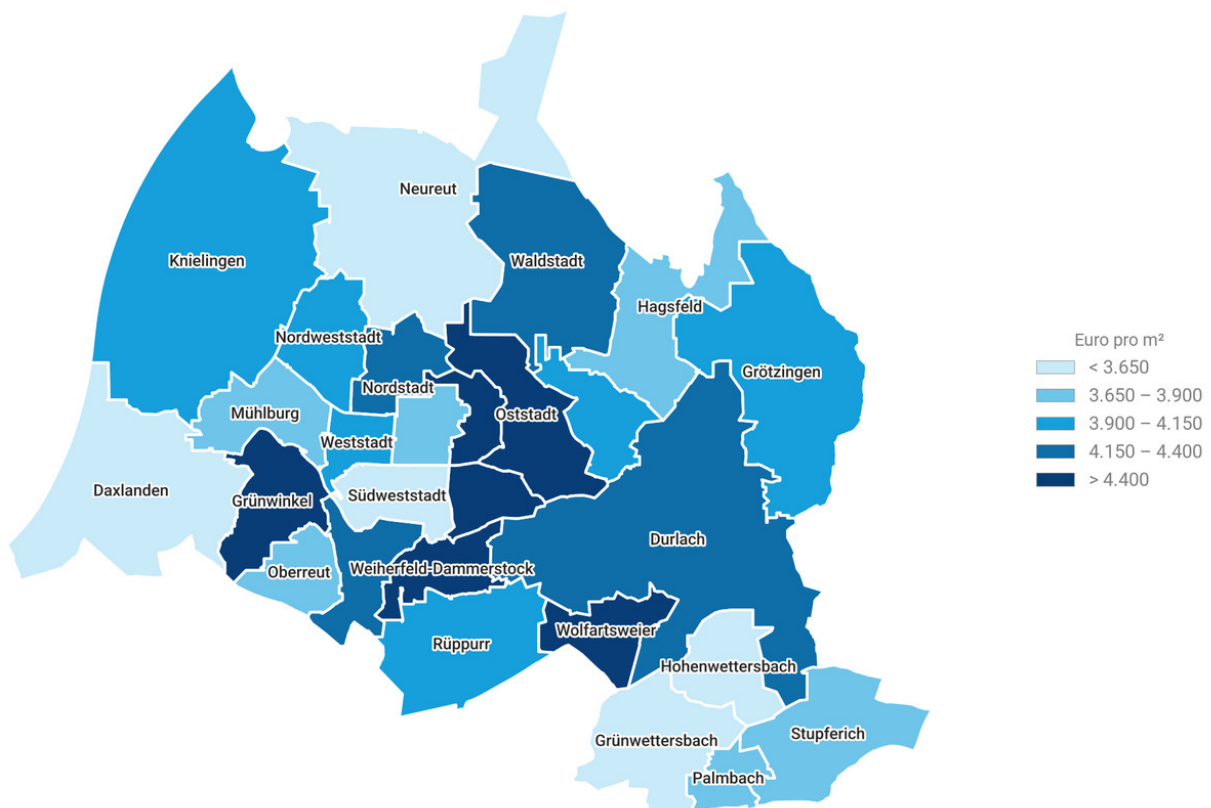


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Karlsruhe lag Ende 2025 bei 4.094 €/m², was im Städtevergleich als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Der Trend 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einer Preissteigerung von 3,0 %. Diese Steigerung wird durch die Attraktivität der Lage innerhalb der Stadtteile begünstigt, wobei zentrale und gut angeschlossene Gebiete tendenziell höhere Preise aufweisen. Die regionale Vielfalt bietet Käufern Möglichkeiten, je nach Budget und Präferenz das passende Umfeld zu finden. Die Preise spiegeln die Wohnattraktivität und wirtschaftliche Stabilität wider, was Karlsruhe zu einem interessanten Markt für Käufer und Investoren macht.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.094 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

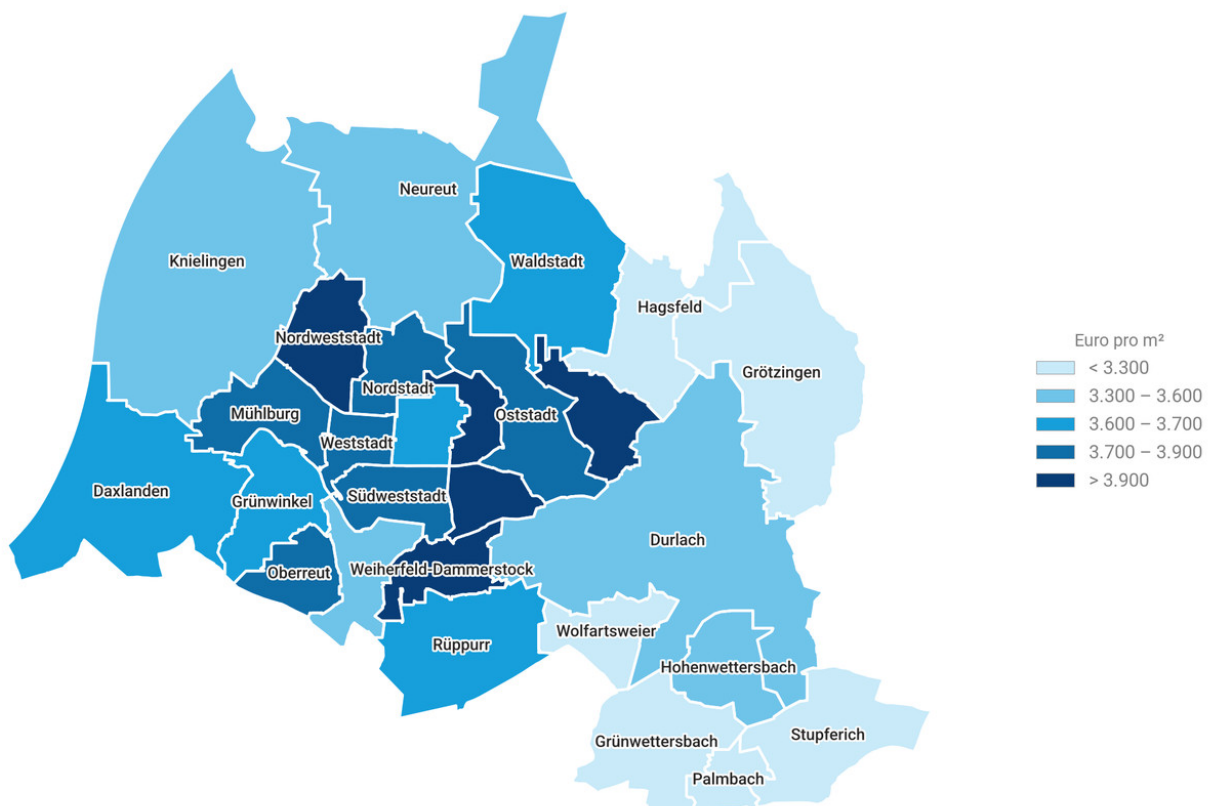


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Karlsruhe liegt Ende 2025 bei 3.717 €/m² und ist im Vergleich zu anderen Städten überdurchschnittlich. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,8 %. Diese Entwicklung wird vor allem durch die Lage innerhalb der Stadtteile beeinflusst. Zentrale und gut angebundene Gebiete verzeichnen höhere Preise, während die Peripherie etwas günstiger bleibt. Die regionale Vielfalt bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren diverse Chancen, je nach Vorliebe und Budget das passende Quartier zu finden. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 4.094 €/m² liegen, bleiben Wohnungen eine attraktive Option für viele Käufer. Die stabile Nachfrage in Karlsruhe wird durch die hohe Lebensqualität und die wirtschaftliche Dynamik der Stadt getragen, was den Immobilienmarkt auch langfristig interessant macht.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.717 €/m²
Trend 2026	+1,8 %



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

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Karlsruhe lagen Ende 2025 bei durchschnittlich 12,33 €/m², was im Städtevergleich überdurchschnittlich ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,8 %, was die anhaltende Nachfrage unterstreicht. Der Kaufpreisfaktor von 27,7 zeigt die solide Marktposition, während eine Mietrendite von 3,6 % auch für Kapitalanleger interessant ist. Insgesamt bleibt Karlsruhe ein attraktiver Standort für Investitionen in Wohnimmobilien mit positivem Ausblick.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,33 €/m²
Trend 2026	+5,8 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Karlsruhe erreichten Ende 2025 durchschnittlich 13,17 €/m², was im Städtevergleich als überdurchschnittlich gilt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,1 %, was auf die anhaltende Wohnattraktivität der Stadt hinweist. Verglichen mit den Hausmieten, die bei 12,33 €/m² liegen, bieten Wohnungen ein attraktives Mietrenditepotenzial. Insgesamt bleibt Karlsruhe ein vielversprechender Standort für Investitionen in den Wohnungsmarkt, was durch die wirtschaftliche Dynamik und Lebensqualität der Stadt gestützt wird.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,17 €/m²
Trend 2026	+5,1 %

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:



Südstadt führt mit 4.829 €/m² die Liste an, was die zentrale Lage des Stadtteils widerspiegelt. Die Innenstadt-Ost folgt mit 4.659 €/m² und profitiert von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten.



Wolfartsweier und Weiherfeld-Dammerstock zeigen starke Preisniveaus bei 4.523 €/m² bzw. 4.453 €/m². Diese Stadtteile kombinieren Naturnähe mit urbanem Flair.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Südstadt	4.829 €
Innenstadt-Ost	4.659 €
Oststadt	4.592 €
Wolfartsweier	4.523 €
Weiherfeld-Dammerstock	4.453 €
Grünwinkel	4.419 €
Durlach	4.389 €
Beiertheim-Bulach	4.332 €
Waldstadt	4.302 €
Nordstadt	4.250 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
2,9 %
3,1 %
1,6 %
3,0 %
3,1 %
1,6 %
3,1 %
3,1 %

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:



Südstadt ist mit 4.856 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen. Die zentrale Lage und urbane Lebensqualität machen ihn besonders begehrt für Käufer.



Die Preisspanne reicht von 2.850 €/m² in Palmbach bis 4.856 €/m² in der Südstadt. Innenstadt-Ost und Weiherfeld-Dammerstock zeigen mit über 4.000 €/m² ebenfalls überdurchschnittliche Preise.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Südstadt	4.856 €
Innenstadt-Ost	4.240 €
Weiherfeld-Dammerstock	3.983 €
Rintheim	3.922 €
Nordweststadt	3.911 €
Südweststadt	3.882 €
Oberreut	3.821 €
Mühlburg	3.801 €
Weststadt	3.800 €
Oststadt	3.799 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
0,5 %
2,0 %
1,9 %
1,9 %
1,9 %
2,0 %
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 Karlsruhe zeigt sich 2025 stabil mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen von 4.094 €/m² für Häuser und 3.717 €/m² für Wohnungen. Die Mieten liegen bei 12,33 €/m² für Häuser und 13,17 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote bleibt im mittleren Bereich, während der Mietmarkt lebhaft ist. Die Marktlage wird durch die wirtschaftliche Dynamik und Lebensqualität der Stadt gestärkt, was sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise 2025: 4.094 €/m², Trend 2026: +3,0 %.
- Wohnungspreise 2025: 3.717 €/m², Trend 2026: +1,8 %.
- Mieten 2025: Häuser 12,33 €/m², Wohnungen 13,17 €/m².

Ausblick:

Für 2026 wird in Karlsruhe ein moderater Preisanstieg erwartet, mit 3,0 % für Häuser und 1,8 % für Wohnungen. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die wirtschaftliche Stärke der Region. Die Kombination aus Lebensqualität und Technologie macht die Stadt weiterhin attraktiv für Investitionen.

- Stabile Preise durch wirtschaftliche Stärke.
- Lebensqualität fördert Nachfrage.
- Moderater Preisanstieg 2026: Häuser +3,0 %, Wohnungen +1,8 %.

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.

Karlsruhe ist für mich ein starker Technologie- und Verwaltungsstandort mit hoher Wohnattraktivität. Die stabile Nachfrage wird durch Universität, Behörden und innovative Unternehmen getragen. Karlsruhe ist ein solider Markt mit langfristiger Perspektive. Besonders die Verbindung aus Zukunftsbranchen und Lebensqualität überzeugt mich persönlich.

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.

