

# IMMOBILIENMARKT HEIDELBERG

## AT A GLANCE 2022



11,87 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche  
Mietpreise für Wohnungen  
2022

9,19 €/m<sup>2</sup>

niedrigster Mietpreis  
für Wohnungen 2022

21,31 €/m<sup>2</sup>

höchster Mietpreis  
für Wohnungen  
2022

**Aktuelle  
Immobilienkennzahlen**

Heidelberg ist mit 159.245 Einwohnern (Stand: 2021) eine Großstadt im deutschen Land Baden-Württemberg. Die traditionsreiche Universitätsstadt Heidelberg liegt nahe der Mündung des Neckars in den Rhein. Gemeinsam mit Mannheim und Ludwigshafen bildet Heidelberg die Metropolregion Rhein-Neckar mit zusammen über zwei Millionen Einwohnern. Bekannt ist die Stadt für die gut erhaltene barocke Altstadt und ihr Schloss, eine der berühmtesten Ruinen Deutschlands.



Einwohner  
**159.245**  
 Stand: 2021



Kaufkraft  
**26.275**  
 Stand: 2022



Leerstandsquote  
**0,7 %**  
 Stand: 2020



Ø-Angebotspreis ETW pro m2  
**5.414 €**  
 Stand: Q1-3 2022



Median-Angebotspreis EFH/ZFH  
**940.000 €**  
 Stand: Q1-3 2022

## Statistische Daten

Die statistischen Kennzahlen sind Indikatoren für die Qualität und Attraktivität eines Standorts und wirken sich auch auf die Immobilienpreise aus. Zu den Faktoren gehören unter anderem das Wirtschaftswachstum, das Beschäftigungswachstum, die Inflation, die Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum wirkt sich beispielsweise positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung aus, was wiederum die Immobilienpreise ansteigen lassen kann. Eine steigende Einwohnerzahl und steigende Kaufkraft sprechen für eine prosperierende Entwicklung. Eine Leerstandsquote von unter drei bis vier Prozent gilt als Zeichen für einen relativ engen Wohnungsmarkt.

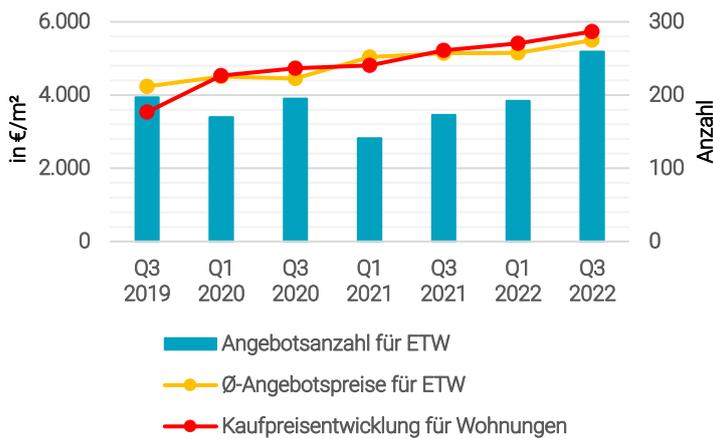
Arbeitsmarkt		2021	Pendler		2021
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort		94.398	Einpendler		63.944
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort		-	Auspendler		26.338
Arbeitslosenquote in Prozent		5,0	Saldo		37.606
Kaufkraft		2022	Steuerhebesätze in %		2021
Kaufkraftindex		99,4	Gewerbesteuerhebesatz		400
Kaufkraftindex für Einzelhandel		99,2	Grundsteuer B-Hebesatz		470
Zentralitätskennziffer		2022			
Einzelhandelszentralität		116,6			

## Aktuelle Kaufpreisentwicklung

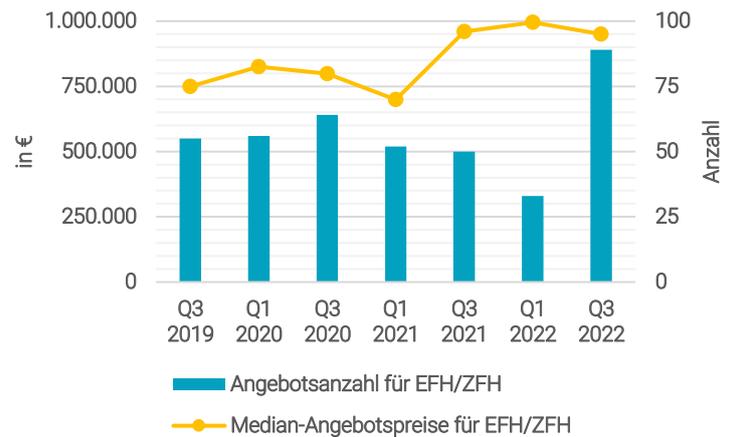
Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Heidelberg bei 5.649 €/m<sup>2</sup>. Für die teuerste Immobilie müssen Interessierte momentan 14.718 €/m<sup>2</sup> zahlen, wohingegen der niedrigste Quadratmeterpreis bei 3.001 €/m<sup>2</sup> liegt.

Bei Wohnungen in Heidelberg liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich bei 4.855 €/m<sup>2</sup>. Während die teuersten Eigentumswohnungen in Heidelberg einen Quadratmeterpreis von bis zu 12.170 €/m<sup>2</sup> erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei 2.856 €/m<sup>2</sup>.

**Entwicklung der Ø-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für Eigentumswohnungen**



**Entwicklung der Median-Angebotspreise sowie der Angebotszahl für EFH/ZFH**



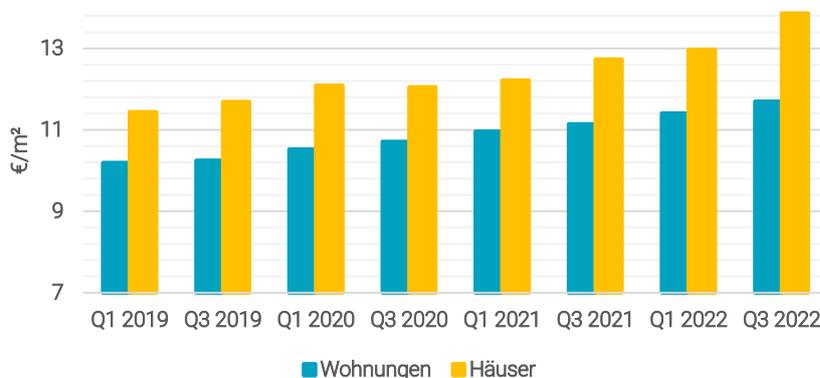
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

## Aktuelle Mietpreisentwicklung

Der durchschnittliche Preis für Häuser in Heidelberg liegt bei 13,98 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reicht vom niedrigsten Mietpreis von 9,54 €/m<sup>2</sup> bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 21,08 €/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt in Heidelberg bei 11,87 €/m<sup>2</sup>. Der niedrigste Preis für Mietwohnungen liegt bei 9,19 €/m<sup>2</sup>. Die obere Preisgrenze befindet sich bei 21,31 €/m<sup>2</sup>.

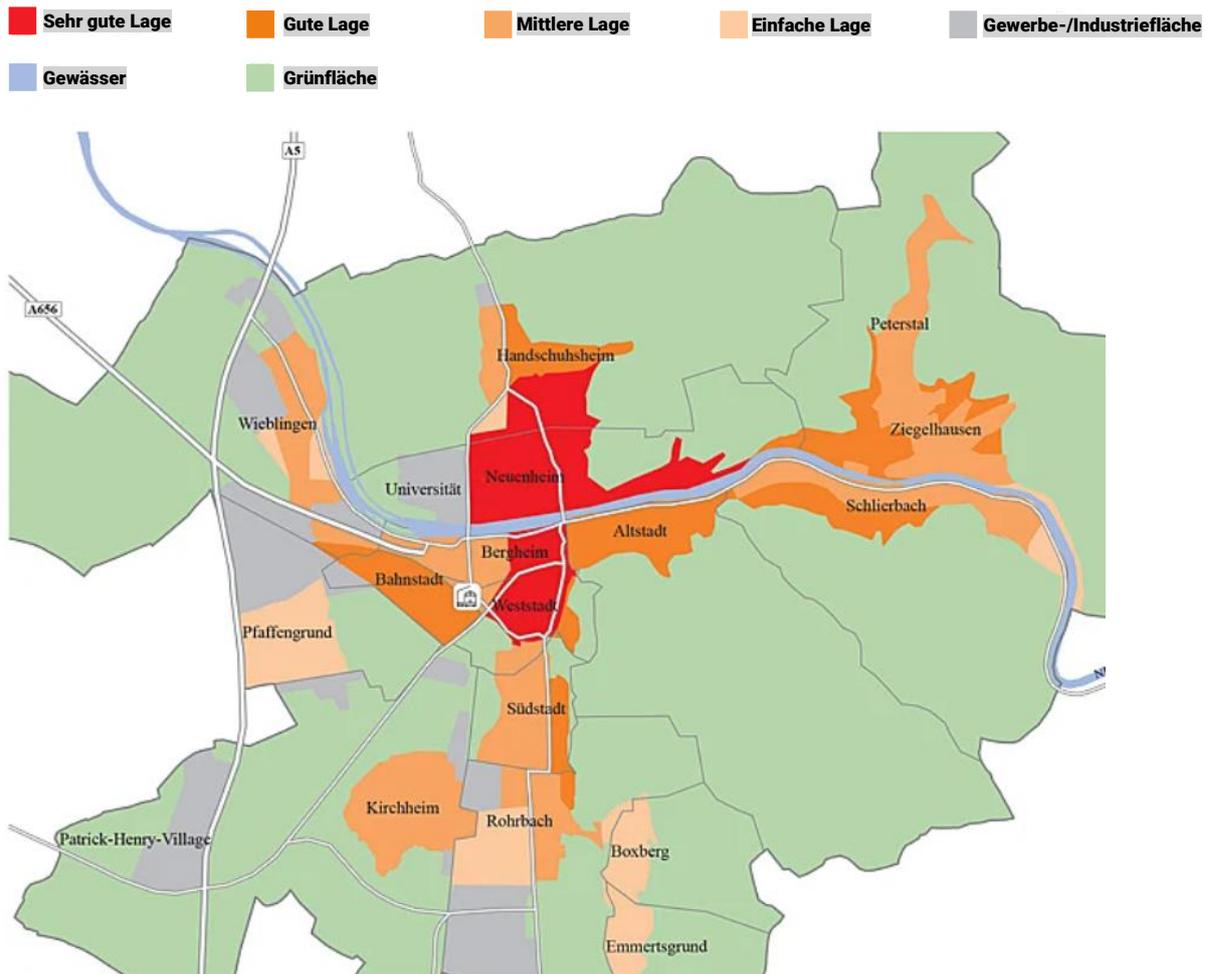
**Mietpreisentwicklung in Heidelberg für Wohnungen und Häuser**



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilienScout 24

## Immobilienpreise nach Wohnlage

Der Wert einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Wohnlage, in der sich die Immobilie befindet. Es hat sich eingebürgert, die Lagen in vier verschiedene Kategorien einzuteilen. Dementsprechend gibt es sehr gute Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und einfache Lagen, die sich auch auf die Immobilienpreise in Heidelberg auswirken. Indikatoren für eine gute bis sehr gute Lage sind zum Beispiel ein gepflegtes Straßenbild, eine gute Infrastruktur oder Geschäfte mit hoher Preisklasse. Zu welcher Lage ein Viertel oder eine Straße gehört, kann sich mit der Zeit durch umfassende Sanierungen oder Verbesserungen in der Infrastruktur ändern.



Quelle: Engel & Völkers Residential

## Quadratmeterpreise für Stadtteile in Heidelberg 2022

Stadtteil	Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Mietpreis (€/m <sup>2</sup> )	
	Wohnung	Haus	Wohnung	Haus
Rohrbach	4.197	4.926	11,33	13,23
Neuenheim	7.055	9.500	14,01	16,82
Altstadt	6.248	8.084	13,22	15,78
Ziegelhausen	4.081	4.680	10,89	11,99
Handschuhsheim	6.171	7.780	13,06	15,81
Weststadt	5.886	6.340	12,88	16,29
Kirchheim	4.239	4.530	11,42	13,10
Wieblingen	4.440	4.615	11,16	13,04
Schlierbach	4.229	4.831	11,03	12,42
Südstadt	4.828	5.964	11,90	15,00
Bergheim	6.120	7.055	13,42	16,82
Bahnstadt	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Pfaffengrund	3.993	4.218	10,88	12,52
Boxberg	3.374	3.973	10,05	12,63
Emmertsgrund	2.976	3.384	9,60	11,40

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: immobilenscout 24

Die hier angegebenen Preise beziehen sich allgemein auf den Immobilienmarkt in Heidelberg. Der Wert eines Hauses oder einer Wohnung ist aber von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Daher lohnt sich eine individuelle Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne, wenn wir für Sie eine solche Bewertung durchführen sollen.