

Marktbericht Premiumimmobilien: Heidelberg sticht im Premiumsegment hervor

27. NOVEMBER 2025

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

- *Deutliche Abspaltung bei Transaktionen und Geldumsatz vom Gesamtmarkt: Häuser und Wohnungen aus dem Premiumsegment erreichten 2021 gegenüber 2012 einen indexierten Höchstwert von 370 Prozent beziehungsweise 540 Prozent, am Gesamtmarkt erzielten beide Segmente hingegen lediglich einen Höchstwert von 200 Prozent*
- *Die teuersten Preise im Premiumsegment finden sich in München mit 15.100 €/m², Frankfurt am Main mit 10.900 €/m², Hamburg mit 10.800 €/m² und Heidelberg mit 10.600 €/m²*
- *Höchster Premiumanteil: 3,1 Prozent des Heidelberger Gesamtangebots entfallen auf Immobilien oberhalb der Drei-Millionen-Euro-Marke und auch die meisten Immobilien über fünf Millionen Euro finden sich anteilig dort*

Frankfurt am Main, 27. NOVEMBER 2025 – Hochwertige Premiumimmobilien zeichnen sich nicht nur durch einen hohen Kaufpreis, sondern vielmehr durch ein exzellentes Zusammenspiel verschiedenster Faktoren aus. Dabei vereint das Premiumsegment exklusive Lage mit herausragender Qualität und natürlich Seltenheitswert. Doch wie sieht es auf dem deutschen Markt für Premiumimmobilien aus? Wo ist das Angebot am größten und wo floriert der Markt? Im aktuellen [Marktbericht für Premiumimmobilien in Deutschland](#) untersuchen die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) unter anderem die Entwicklung des Marktes für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser anhand der Transaktionen und des Geldumsatzes auf dem bundesweiten Wohnimmobilienmarkt von 2012 bis 2024^[1], analysieren die Top-15-Städte nach Spitzenpreisen^[2] und werfen einen Blick auf die Anzahl an Premiumangeboten in Städten differenziert nach Preisklassen^[3].

„Premium geht weit über den Preis hinaus. Denn dieses Segment beginnt dort, wo nichts fehlt. Intelligente Grundrisse, hochwertige Materialien, besondere Designs und Ausstattung, smarte Technik und Lagekriterien wie beispielsweise die Nähe zum Wasser oder ein unverbaubarer Blick auf die Berge spielen hier nahtlos zusammen“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er führt weiter aus: „Auch in Deutschland finden sich exklusive Wohnadressen. Zu den Top-Lagen mit den am stärksten ausgeprägten Märkten für Premiumimmobilien zählen unter anderem die Voralpenregion inklusive Starnberg, Miesbach sowie München, das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt am Main und dem Hochtaunus, ebenso wie der Norden Deutschlands mit Hamburg und Nordfriesland – vor allem natürlich mit der Insel Sylt. In unserem VON POLL IMMOBILIEN Premiummarktbericht zeigt sich jedoch auch, dass ausgewählte kleinere Standorte ebenso wie beliebte Ferienregionen ein äußerst ausgeprägtes Standing im Premiumsegment vorzuweisen haben.“

Entwicklung des bundesweiten Premiummarktes

Um einen präzisen Überblick über die Entwicklung des Premiummarktes verglichen mit dem Gesamtmarkt zu erhalten, wurden die Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen und der Geldumsatz auf dem bundesweiten Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2024 analysiert. Die indexierten Ergebnisse zeigen eine deutliche Abspaltung des Premiummarktes vom Gesamtmarkt – sowohl im Segment Eigentumswohnungen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Beide Segmente erreichten 2021 einen Höchstwert von 200 Prozent am Gesamtmarkt, für den Premiummarkt lagen sie dabei signifikant höher.

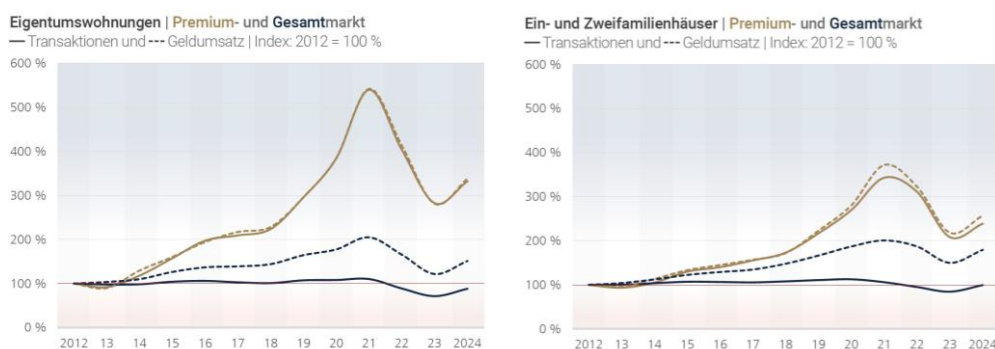


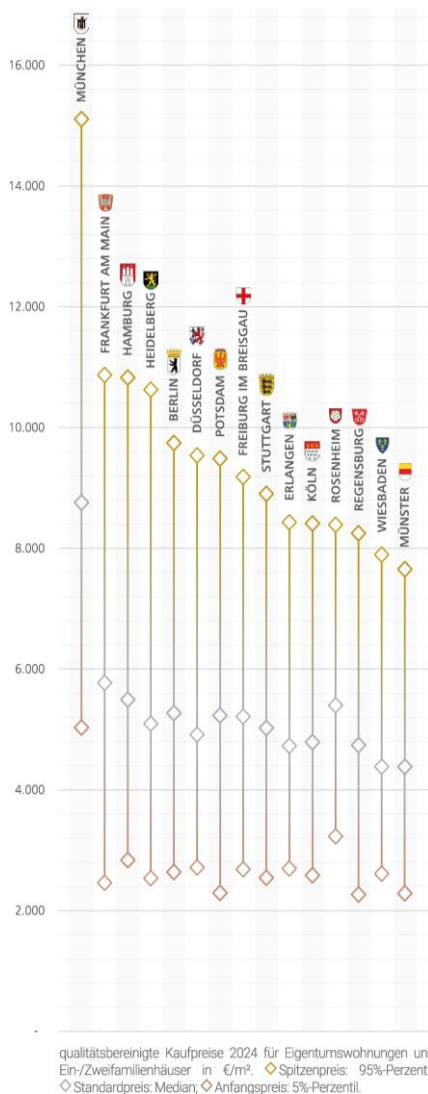
Abb. 1: Entwicklung des Premium- und Gesamtmarktes für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser anhand der Transaktionen und des Geldumsatzes auf dem bundesweiten Wohnimmobilienmarkt von 2012 bis 2024 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Während sich die Transaktionen und der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Premiumsegment im Jahr 2021 gegenüber 2012 von 100 Prozent auf 343 Prozent beziehungsweise 372 Prozent erhöhten, erreichten hochpreisige Eigentumswohnungen sogar einen Maximalwert von 540 Prozent. Besonders spannend: Sowohl die Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen als auch der Geldumsatz verblieben dabei stets auf einem nahezu identischen Niveau. Nach den deutlichen Anstiegen seit 2018 verlor der Markt für Premiumimmobilien zwischen 2021 und 2023 an Dynamik und nahm – insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen – wieder ab. Spätestens seit 2024 steigen die Transaktionen und somit auch der Geldumsatz in beiden Märkten wieder leicht an.

„Der rasante Auf- und Abstieg bei hochpreisigen Eigentumswohnungen – vor allem im Vergleich zum Haussegment – verwundert kaum, schließlich bildet das Wohnungssegment in Metropolen und Städten, also in urban geprägten Räumen, den größten Marktanteil. Insbesondere in den vergangenen Jahren hat sich die Anzahl fertiggestellter Premiumwohnungen deutlich erhöht. Das Angebot ist stark gewachsen, was den signifikanten Anstieg bei den Transaktionen erklärt. Der Rückgang wiederum ist auf die Veränderungen innerhalb der Zinspolitik, Verunsicherung und die geopolitische Lage zurückzuführen“, erläutert Immobilienexperte Daniel Ritter.

Top-15-Städte nach Spitzenpreisen

Interessant ist auch ein Blick auf die Städte, die 2024 die teuersten Preise für Wohnimmobilien im Premiumsegment aufrufen. Wenig überraschend nimmt die bayerische Landeshauptstadt München dabei mit circa 15.100 €/m² den ersten Platz im Ranking ein. Bemerkenswert ist allerdings der Abstand zu den zweit- und drittplatzierten Städten – Frankfurt am Main mit 10.900 €/m² und Hamburg mit 10.800 €/m² – der mehr als 4.000 €/m² oder 33 Prozent beträgt. An vierter Stelle folgt die Stadt Heidelberg mit einem Durchschnittspreis von 10.600 €/m² und bildet damit die vierte kreisfreie Stadt, in der die Quadratmeterpreise für Premiumimmobilien die 10.000-Euro-Marke überschreiten. Die deutsche Hauptstadt Berlin reiht sich an fünfter Stelle mit einem Spitzenpreis von rund 9.700 €/m² ein.



Die Analyse der Top-15-Städte nach Spitzenpreisen verdeutlicht: In fast allen Städten überschritten die Quadratmeterpreise 2024 die 8.000-Euro-Grenze – nur Wiesbaden und Münster lagen knapp darunter. Zudem fällt auf, dass sich der Großteil der Städte im süddeutschen Raum befindet und sich auch kleinere Standorte wie Rosenheim oder Regensburg erfolgreich im Premiumsegment positionieren. Beim Vergleich der Top-15-Landkreise nach Spitzenpreisen zeichnet sich ein noch eindeutigeres Bild ab: Insgesamt elf der 15 Landkreise liegen in Süddeutschland. Das detaillierte Ranking der Top-15-Landkreise findet sich im Marktbericht.

Die Betrachtung der 2024 aufgerufenen Anfangs- und Standardpreise zeigt, dass alle analysierten Städte in beiden Preiskategorien innerhalb eines ähnlichen Spektrums rangieren – bei den Anfangspreisen zwischen 2.300 €/m² und 2.500 €/m², bei den Standardpreisen zwischen 4.400 €/m² und 5.800 €/m². Lediglich München bildet hier eine Ausnahme – dort erreichen sowohl die Anfangs- als auch Standardpreise ein deutlich höheres Niveau.

Abb. 2: Top-15-Städte nach Kaufpreisen 2024
für Wohnimmobilien in €/m² (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

„Die Immobilienmärkte in den einzelnen Städten zeichnen sich allesamt durch ein breites Preisspektrum aus. Kaufinteressenten werden in den Top-15-Städten also in allen Preisklassen fündig, wenngleich das Premiumsegment an diesen Standorten äußerst ausgeprägt ist und deutlich höhere Preise fällig werden“, weiß Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Premiumangebote nach Preisklassen

Der Premiummarkt zeigt sich innerhalb der verschiedenen Preisklassen nochmals äußerst differenziert. Häuser sowie Wohnungen ab einer Million Euro sind vielerorts bereits fester Bestandteil des Premiumangebots. Interessanter ist daher ein Blick auf Wohnimmobilien ab einem Kaufpreis von drei Millionen Euro, denn hier wird das verfügbare Angebot bereits deutlich dünner. Heidelberg sticht hier anteilig besonders hervor: Insgesamt entfallen 3,1 Prozent des Heidelberger Gesamtangebots auf Immobilien oberhalb der Drei-Millionen-Euro-Marke.

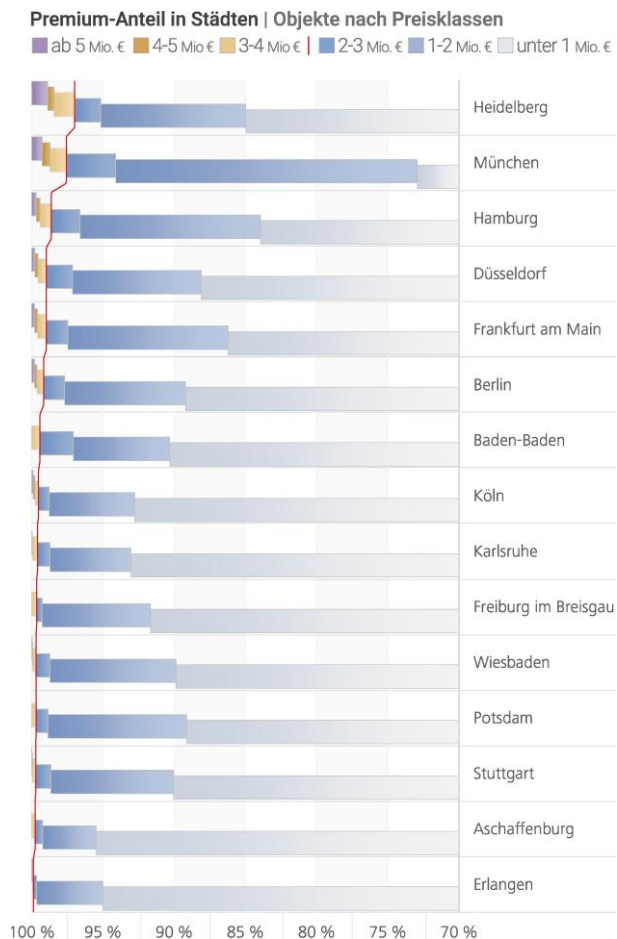


Abb. 3: Premiumanteil von Wohnimmobilien in Städten nach Preisklassen (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Doch Heidelberg nimmt nicht nur in dieser Preiskategorie eine Sonderstellung ein – auch die meisten Immobilien über fünf Millionen Euro finden sich anteilig dort. Damit

positioniert sich Heidelberg in beiden Preisklassen an der Spitze, wenngleich München mit einem Angebot von knapp 6.000 Immobilien über einer Million Euro und mehr als 500 Objekten über drei Millionen Euro weiterhin das größte Portfolio an Premiumimmobilien zu bieten hat. Danach reihen sich Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt am Main ein – alle auf hohem Niveau, jedoch anteilig im Vergleich zum jeweiligen Gesamtmarkt mit deutlichem Abstand zu Heidelberg und München.

„Dass das Ranking von einer vergleichsweise kleinen Stadt wie Heidelberg angeführt wird, unterstreicht die Relevanz regionaler Besonderheiten und die Diversifizierung innerhalb der Märkte. Kleinere Standorte stehen renommierten Premiummärkten wie in München, Hamburg oder Frankfurt am Main in nichts nach. Hochpreisiges Wohnen ist kein reines Phänomen der Metropolen, sondern etabliert sich auch in anderen Regionen. Es zeigt sich jedoch auch – Immobilien ab einem Wert von über drei Millionen Euro aufwärts sind zwar Teil des preislichen Spektrums bekannter Premiummärkte, allerdings werden sie nur von einer sehr ausgesuchten Klientel angefragt“, resümiert Daniel Ritter.

Weitere informative und spannende Einblicke in das Premiumsegment finden sich im VON POLL IMMOBILIEN Marktbericht. Neben einer Analyse der Kaufkraft auf Stadt- und Landkreisebene wurde der Markt anhand seines Immobilienangebotes analysiert und Premiumcluster identifiziert. Zusätzlich zur Makrobetrachtung wurde der Markt für Premiumimmobilien auch auf Mikroebene untersucht. So gibt es eine Übersicht zur Premiumverteilung innerhalb der Stadtteile der sieben A-Städte sowie zu den teuersten Straßen in Deutschland. Im größeren Hauptteil gibt der Marktbericht zudem einen fundierten Einblick in das Premiumsegment ausgewählter Standorte der einzelnen Bundesländer mit echten Transaktionszahlen.

Der detaillierte Marktbericht für Premiumimmobilien in Deutschland steht auf der Website bei VON POLL IMMOBILIEN zur Verfügung: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/premiumimmobilien/index.html>

^[1]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen der regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt, für die Jahre 2012 bis 2024, Auswertungen von GEWOS, GeoMap sowie VON POLL IMMOBILIEN Research (2025).

^[2]Die Analyse der Top-15-Standorte nach Kaufpreisen von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern für das Jahr 2024 basiert auf den Auswertungen von empirica-regio (VALUE Marktdaten) und VON POLL IMMOBILIEN Research (2025).

^[3]Die Analyse des Anteils an Premiumimmobilien nach Preisklassen in Städten beruht auf den Auswertungen von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2025).

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.