

Durlach

Die „Mutter“ Karlsruhes – Altstadtcharme unterm Turmberg

30.633

EINWOHNER*

22,86 km²

FLÄCHE

1.340EINWOHNER JE KM²**7**

STADTVIERTEL

Durlach ist Karlsruhes größter Stadtteil und hat das Flair einer eigenen Kleinstadt: eine historische Altstadt mit Marktplatz, Karlsburg und Basler Tor, der Turmberg mit Aussichtsturm und Weitblick sowie ein eigener Bahnhof mit Fernverkehrshalt. Von der Altstadtwohnung bis zur Hanglage mit Aussicht – Durlach bietet für jeden Lebensstil das passende Zuhause.

Wohnen in Durlach

LAGE

Im Osten Karlsruhes am Rand des Kraichgaus, am Fuß des Turmbergs

STADTVIERTEL

Alt-Durlach, Dornwald-Untermühl, Hanggebiet, Bergwald, Aue, Lohn-Lissen, Killisfeld

GESCHICHTE

1196 erstmals als Stadt erwähnt, 1565–1715 badische Residenz, seit 1938 Teil von Karlsruhe

Das macht Durlach aus

- Historische Altstadt mit Marktplatz und Karlsburg
- Turmberg mit Aussichtsturm und Weitblick
- Bahnhof Durlach mit Fern- und Nahverkehr
- Altstadtfest und Weihnachtsmarkt

IDEAL FÜR

Familien, Genießer, Pendler und alle mit Sinn für Geschichte

Sie möchten in Durlach verkaufen, kaufen oder vermieten?

Ich kenne Karlsruhe und seine Lagen seit über 30 Jahren – persönlich, ehrlich und mit Sachverstand. Kostenlose Wertermittlung: manuel-iglesias.immobilien/wertermittlung

Immobilienmarkt Durlach 2026

Marktdaten für den Stadtteil

3.840 €/m²

Ø MARKTPREIS WOHNUNG

3 % unter Ø Stadt

12,30 €/m²

Ø MIETE WOHNUNG

2 % unter Ø Stadt

821 Tsd. €

Ø MARKTPREIS HAUS

20 % über Ø Stadt

3,8 %

MIETRENDITE P. A.

Trend +0,2 Pkt.

▼ -3,1 %

Häuser

Preisentwicklung, 12 Monate

▼ -2,5 %

Eigentumswohnungen

Preisentwicklung, 12 Monate

▲ +3,4 %

Wohnungsmieten

Preisentwicklung, 12 Monate

Was ist eine Immobilie in Durlach wert?

Was eine Immobilie wert ist, zeigt der **Marktpreis** – also der Preis, der heute in Durlach tatsächlich erzielt wird. Eigentumswohnungen erzielen hier einen durchschnittlichen Marktpreis von **3.840 €/m²**, Häuser im Schnitt **rund 821.000 €**, ein Einfamilienhaus rund 931.000 €. Laut Gutachterausschuss wurden 2025 in Durlach im Schnitt **rund 251.000 €** je verkaufter Wohnung gezahlt. In den letzten 12 Monaten: Häuser -3,1 %, Wohnungen -2,5 %, Mieten +3,4 %. Den genauen Marktwert Ihrer Immobilie ermittle ich als DEKRA-zertifizierter Sachverständiger (D1) kostenlos und unverbindlich.

Verkäufe in Durlach laut Gutachterausschuss

TEILMARKT	VERKÄUFE 2025	UMSATZ 2025	Ø JE VERKAUF 2025	VERKÄUFE 2024	Ø JE VERKAUF 2024
Wohnungs-/Teileigentum	221	55,26 Mio. €	251.000 €	203	265.000 €
Bebaute Grundstücke	83	65,98 Mio. €	795.000 €	77	1.265.000 €
Bauflächen	13	4,93 Mio. €	–	10	–

Ø je Verkauf = Wertumsatz ÷ Anzahl Kauffälle. „Bebaute Grundstücke“ umfasst neben Ein-, Zwei- und Reihenhäusern auch Mehrfamilien-, Geschäfts- und Gewerbeobjekte; „Wohnungs-/Teileigentum“ kann auch Gewerbeeinheiten, Garagen oder Stellplätze enthalten. „–“ = keine Angabe (Datenschutz, unter 4 Fälle). Durlach gesamt: Ø ohne Teilbereiche ohne Wertangabe.

Was kostet ein Haus in Durlach?

HAUSTYP	Ø MARKTPREIS	Ø €/M²	Ø KARLSRUHE
Einfamilienhaus	930.700 €	4.540 €	780.900 €
Doppelhaushälfte	793.800 €	4.410 €	678.300 €
Reihenhaus	675.800 €	4.360 €	572.800 €
Zweifamilienhaus	909.500 €	4.230 €	727.700 €

Was kostet eine Wohnung?

GRÖSSE	Ø MARKTPREIS	€/M²	MIETE	MIETE/M²
40–80 m²	241.800 €	3.720 €	760 €	12,30 €
80–120 m²	346.000 €	3.720 €	1.060 €	11,70 €

Quelle: Wohnmarktbericht 2025/2026. Fertiggestellte Neubauwohnungen 2024: 74.

Durlach nach Stadtvierteln

Verkäufe und Durchschnittspreise je Teilbereich lt. Gutachterausschuss Karlsruhe

Der Gutachterausschuss weist Durlach in vier Teilbereichen aus. Die durchschnittlichen Wohnungspreise 2025: Alt-Durlach/Dornwald-Untermühl 257.000 €; Hanggebiet/Bergwald 266.000 €; Aue/Lohn-Lissen 225.000 €. Damit unterscheiden sich die Lagen innerhalb Durlachs deutlich – vom historischen Kern bis zur Hanglage am Turmberg.

Wohnungs-/Teileigentum

STADTVIERTEL	ANZ. 2025	UMSATZ 2025	Ø 2025	ANZ. 2024	UMSATZ 2024	Ø 2024
Alt-Durlach/Dornwald-Untermühl	108	27,73 Mio. €	257.000 €	99	27,06 Mio. €	273.000 €
Hanggebiet/Bergwald	56	14,92 Mio. €	266.000 €	45	12,30 Mio. €	273.000 €
Aue/Lohn-Lissen	56	12,61 Mio. €	225.000 €	58	14,20 Mio. €	245.000 €
Killisfeld	1	–	–	1	–	–
Durlach gesamt	221	55,26 Mio. €	251.000 €	203	53,56 Mio. €	265.000 €

Bebaute Grundstücke (Häuser u. a.)

STADTVIERTEL	ANZ. 2025	UMSATZ 2025	Ø 2025	ANZ. 2024	UMSATZ 2024	Ø 2024
Alt-Durlach/Dornwald-Untermühl	23	18,34 Mio. €	797.000 €	18	15,35 Mio. €	853.000 €
Hanggebiet/Bergwald	33	27,36 Mio. €	829.000 €	35	63,51 Mio. €	1.815.000 €
Aue/Lohn-Lissen	21	15,59 Mio. €	742.000 €	19	13,49 Mio. €	710.000 €
Killisfeld	6	4,69 Mio. €	782.000 €	5	5,03 Mio. €	1.006.000 €
Durlach gesamt	83	65,98 Mio. €	795.000 €	77	97,38 Mio. €	1.265.000 €

Ø = Wertumsatz ÷ Anzahl Kauffälle. „–“ = keine Angabe (Datenschutz, unter 4 Fälle). Durlach gesamt: Ø nur aus Teilbereichen mit Wertangabe. Bebaute Grundstücke umfassen auch Mehrfamilien-, Geschäfts- und Gewerbeobjekte.