

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Erfurt



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

Erfurt

Die Stadt



Erfurt, die charmante Landeshauptstadt Thüringens, vereint Tradition und Moderne auf beeindruckende Weise. Mit einer Einwohnerzahl von 215.675 Menschen bietet die Stadt eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld. Die zentrale Lage in Deutschland macht Erfurt zu einem strategisch bedeutenden Knotenpunkt, ideal für Berufspendler und Geschäftsleute. Die Stadt besticht durch ihre historische Altstadt, die lebendige Kulturszene und eine solide wirtschaftliche Basis, die vor allem durch den Verwaltungs- und Hochschulsektor geprägt ist.

Erfurt auf einen Blick



Einwohner: **215.675**
Bevölkerungsdichte: **798 / km²**



Kaufpreisfaktor
20,8



Fläche
270,26 km²



Durchschnittsalter
44,6 Jahre



Wohneigentumsquote
22,6 %



Wohnungsquote
80,5 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Erfurts Immobilienmarkt zeigt sich vielversprechend. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt stabil, unterstützt durch ein moderates Bevölkerungswachstum und eine hohe Lebensqualität. Der durchschnittliche Kaufpreis von Immobilien ermöglicht sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Mit einem Kaufpreisfaktor, der Investitionen aussichtsreich erscheinen lässt, bietet Erfurt interessantes Potenzial für Kapitalanleger. Die Stadt ist ein aufstrebender Standort, dessen Entwicklung durch die positive Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik gefördert wird, was sowohl für Selbstnutzer als auch Investoren von Vorteil ist.

Wohneigentumsquote Erfurt



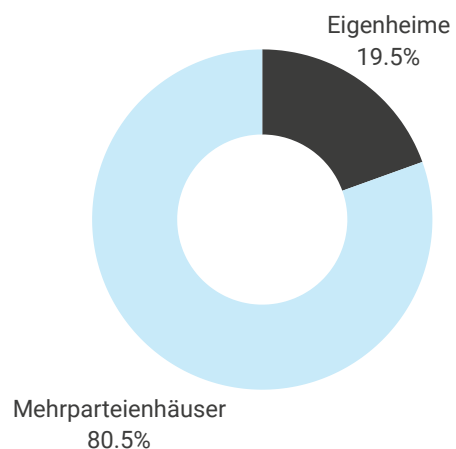
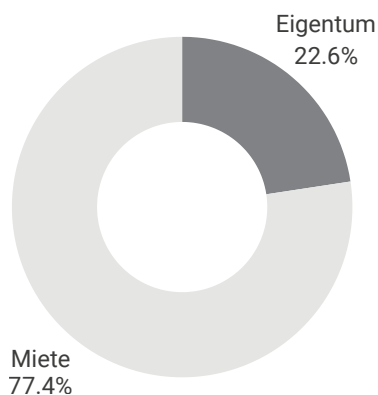
In Erfurt dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 77,4 % der Wohnformen. Diese Struktur bietet Kapitalanlegern Chancen, da die Nachfrage nach Mietobjekten stabil bleibt. Mehrparteienhäuser sind mit 80,5 % der häufigste Immobilientyp, was auf ein starkes Mietwohnungsangebot hindeutet. Für Eigennutzer sind Investitionen in Eigentum attraktiv, da die Wohneigentumsquote vergleichsweise niedrig ist. Dies eröffnet Chancen für Wertsteigerungen durch Eigenheime in einer aufstrebenden Stadt. Investoren profitieren von der zentralen Lage und der Bedeutung Erfurts als Wohn- und Arbeitsort, was Potenzial für Miet- und Kaufobjekte verspricht.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

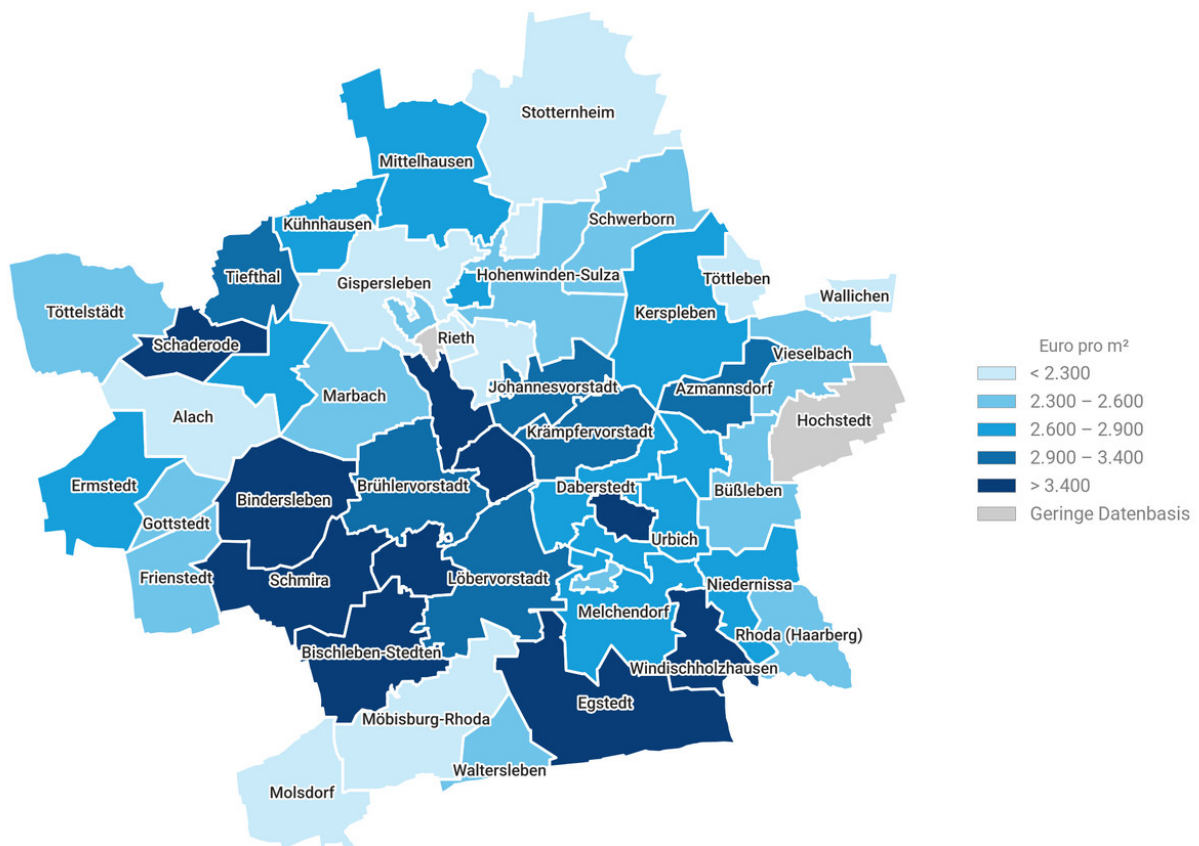


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Erfurt liegt Ende 2025 bei 2.912 €/m². Damit bewegt sich die Stadt in einem moderaten Preisbereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3 %, was auf eine stabile Entwicklung des Marktes hindeutet. Besonders die Innenstadtlagen und angrenzende Viertel sind als Preistreiber zu betrachten, da hier die Nachfrage aufgrund der zentralen Lage hoch ist. Stadtteile mit guter Anbindung und Infrastruktur zeigen ebenfalls überdurchschnittliche Preissteigerungen, was die Attraktivität dieser Lagen unterstreicht.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.912 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

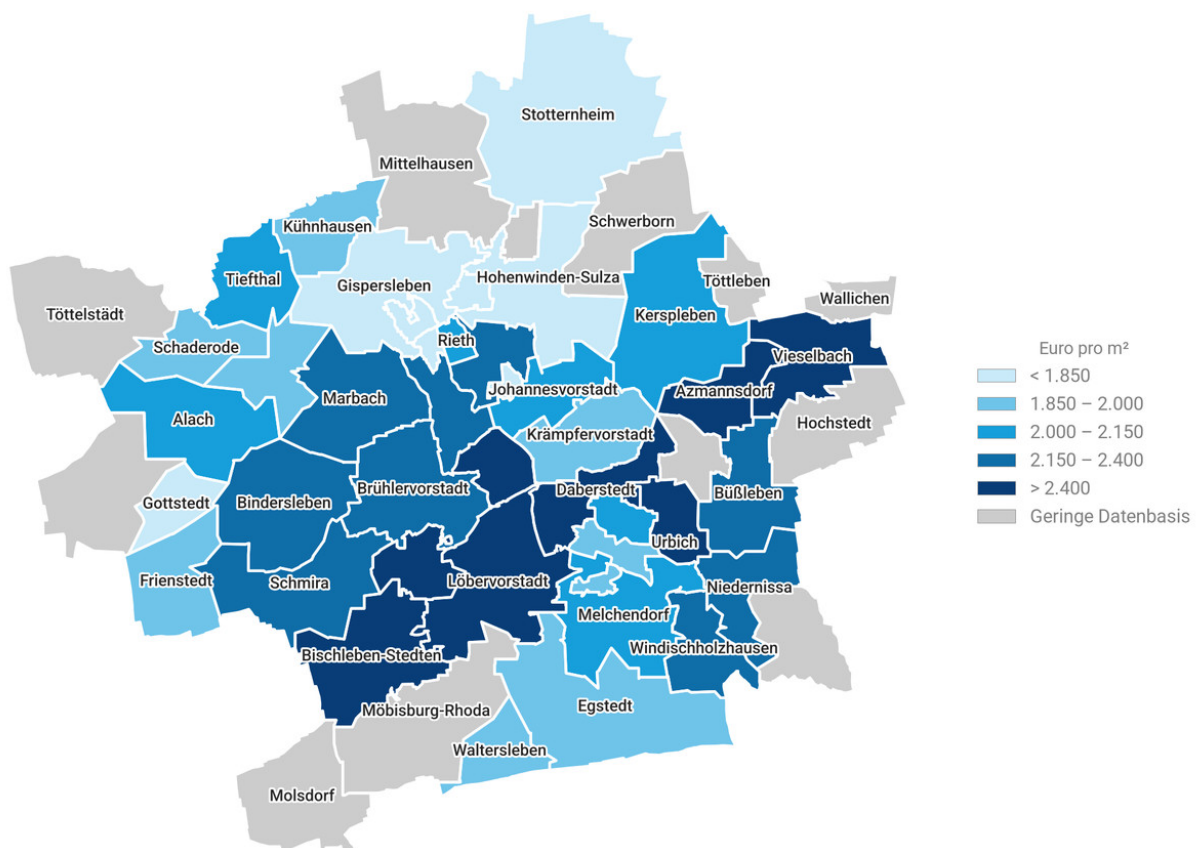


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Erfurt liegt Ende 2025 bei 2.222 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten ein günstiges Preisniveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine beständige Nachfrage hinweist. Zentral gelegene Stadtteile treiben die Preise aufgrund ihrer Lage und Infrastruktur in die Höhe. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.912 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine erschwinglichere Investitionsmöglichkeit. Regionale Unterschiede sind deutlich zu erkennen, wobei Peripheriegebiete niedrigere Preise aufweisen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.222 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Erfurt liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 10,34 €/m², was im bundesweiten Vergleich moderat ist. Der Trend 2026 zeigt eine Mietpreissteigerung von 4,8 %, was auf stabile Nachfrage hinweist. Diese Entwicklung unterstreicht Erfurts Potenzial als Standort für Investoren. Mit einer Mietrendite von 4,3 % bietet die Stadt interessante Investitionsmöglichkeiten für Selbstnutzer und Investoren.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,34 €/m²
Trend 2026	+4,8 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Erfurt liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 9,68 €/m². Dies ist im Vergleich zu anderen Städten ein günstiges Niveau. Der Trend 2026 zeigt eine Mietpreissteigerung von 4 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,5 sind Wohnungen in Erfurt für Investoren attraktiv. Die Hausmieten liegen bei 10,34 €/m², was das Mietangebot in Erfurt zu einer soliden Option für Mieter und Kapitalanleger macht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,68 €/m²
Trend 2026	+4,0 %

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:



Hochheim führt mit 5.064 €/m² die Liste an und unterstreicht die Beliebtheit dieses Stadtteils. Der Abstand zu den folgenden Stadtteilen zeigt eine attraktive Wohnlage mit hohem Prestige.



Die Altstadt rangiert als zentraler Stadtteil in den Top 5 mit 3.623 €/m² Ende 2025. Dies spiegelt ihre historische Bedeutung und zentrale Lage wider, die auch für Investoren von Interesse ist.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Trend 2026

Hochheim	5.064 €	2,8 %
Bischleben-Stedten	4.429 €	4,0 %
Schmira	4.194 €	3,1 %
Egstedt	4.051 €	3,0 %
Altstadt	3.623 €	2,4 %
Schaderode	3.538 €	3,0 %
Bindersleben	3.532 €	3,3 %
Windischholzhausen	3.469 €	2,9 %
Andreasvorstadt	3.417 €	3,2 %
Dittelstedt	3.410 €	2,7 %

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:



Hochheim ist mit 2.980 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Erfurt. Dies unterstreicht seine hohe Lebensqualität und gefragte Lage.



Die Altstadt zeigt mit 2.922 €/m² einen ähnlichen Preis. Sie profitiert von ihrer historischen Umgebung.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Hochheim	2.980 €
Altstadt	2.922 €
Urbich	2.720 €
Azmannsdorf	2.701 €
Daberstedt	2.631 €
Bischleben-Stedten	2.620 €
Löbervorstadt	2.546 €
Vieselbach	2.485 €
Brühlervorstadt	2.394 €
Schmira	2.368 €

Trend 2026

1,7 %
1,3 %
2,1 %
2,0 %
1,7 %
2,9 %
2,1 %
2,4 %
1,8 %
1,9 %

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:

Erfurts Immobilienmarkt zeigt sich stabil und vielversprechend. Mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 2.912 €/m² für Häuser und 2.222 €/m² für Wohnungen Ende 2025 bietet die Stadt bezahlbare Optionen. Die Mieten liegen bei 10,34 €/m² für Häuser und 9,68 €/m² für Wohnungen. Eine Wohneigentumsquote von 22,6 % weist auf ein starkes Mietsegment hin. Die Marktlage wird durch zentrale Lage und die wachsende Verwaltungs- und Hochschulstadt gestützt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise in Erfurt steigen 2026 um 3,0 %. Mieten zeigen eine stabile Nachfrage.
- Wohnungspreise bleiben 2026 moderat, mit 1,9 % Preissteigerung.
- Erfurt bietet eine Mietrendite von 4,8 % und Investitionsmöglichkeiten durch niedrige Kaufpreise.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen bei stabiler Nachfrage. Erfurt profitiert von zentraler Lage und strukturellen Faktoren wie der nachhaltigen Stadtentwicklung. Investoren und Eigennutzer sollten Wachstumschancen nutzen. Neubauprojekte könnten Angebotsknappheit langfristig mildern. Die Stadt bleibt ein attraktiver Standort für Investitionen.

- Preise und Mieten steigen moderat 2026.
- Zentrale Lage unterstützt Erfurts Wachstum.
- Neubauprojekte könnten langfristig das Angebot stabilisieren.

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.

Erfurt ist für mich ein aufstrebender Standort mit wachsender Bedeutung als Verwaltungs- und Hochschulstadt. Die Innenstadtentwicklung und stabile Nachfrage machen den Markt attraktiv. Für mich bietet Erfurt eine gute Mischung aus Beständigkeit und Bewegung. Die zentrale Lage in Deutschland ist ein klarer Vorteil.

Berit Schnelle, PlanetHome Regionalleiterin Sachsen-Anhalt-Thüringen



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.

