

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Fulda



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

Fulda

Die Stadt



Fulda, das Herz Ost Hessens, vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise. Mit rund 70.000 Einwohnern bietet die Stadt eine malerische Kulisse, geprägt von barocken Bauwerken und einer lebendigen Kulturszene. Die zentrale Lage und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, insbesondere die Nähe zu den Metropolen Frankfurt und Kassel, machen Fulda zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort. Die Lebensqualität in Fulda ist hoch, was sich in einer stetig wachsenden Bevölkerung widerspiegelt.

Fulda auf einen Blick



Einwohner: **70.366**
Bevölkerungsdichte: **679 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,8



Fläche
103,59 km²



Durchschnittsalter
42,8 Jahre



Wohneigentumsquote
41,0 %



Wohnungsquote
73,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Besonders Familien und Kapitalanleger profitieren von den stabilen wirtschaftlichen Verhältnissen und dem moderaten Preisniveau. Die dominierende Mietstruktur und der Kaufpreisfaktor von 21,8 deuten auf ein gesundes Marktgleichgewicht hin und bieten Anreize für Investitionen.

Fulda ist ein idealer Standort für nachhaltige Entwicklung, mit einem breit gefächerten Angebot an Mehrparteienhäusern als Kapitalanlage. Die Stadt punktet durch ihre wirtschaftliche Stabilität, die demografische Entwicklung und das Potenzial für langfristige Wertsteigerungen. Investoren und Eigennutzer finden hier gleichermaßen attraktive Optionen.

Wohneigentumsquote Fulda

In Fulda dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 59 %, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Der Immobilienmarkt wird stark von Mehrparteienhäusern geprägt, die 73,3 % der Bauten ausmachen. Diese Struktur bietet Kapitalanlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten durch stabile Mietrenditen. Für Eigennutzer gibt es Chancen, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

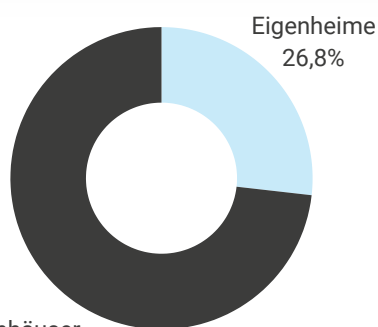
Häufigste Wohnform:

Miete



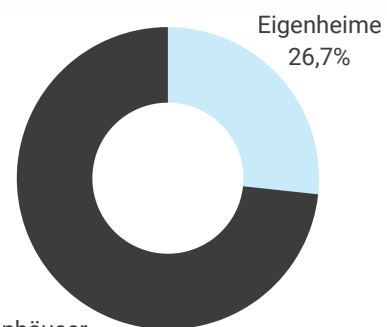
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

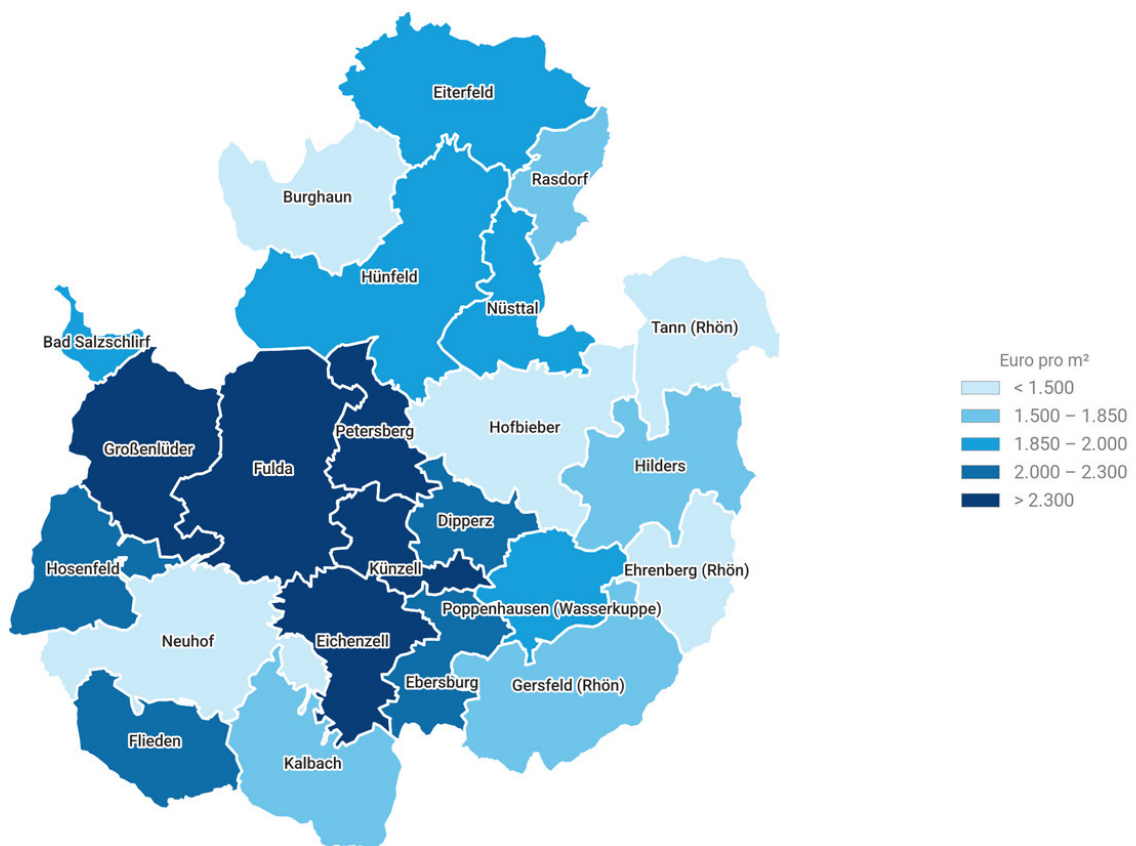
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Fulda bei 2.413 €/m², was im Städtevergleich als moderat gilt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 3,0 %, was auf eine gesunde Nachfrage hindeutet. Die Lage spielt eine zentrale Rolle bei den Preisunterschieden zwischen den Gemeinden. Während das Stadtzentrum höhere Preise aufweist, sind die äußeren Gemeinden oft günstiger, was sie für Familien und Investoren interessant macht.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.111 €/m ²	Kaufpreis	2.413 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,0 %



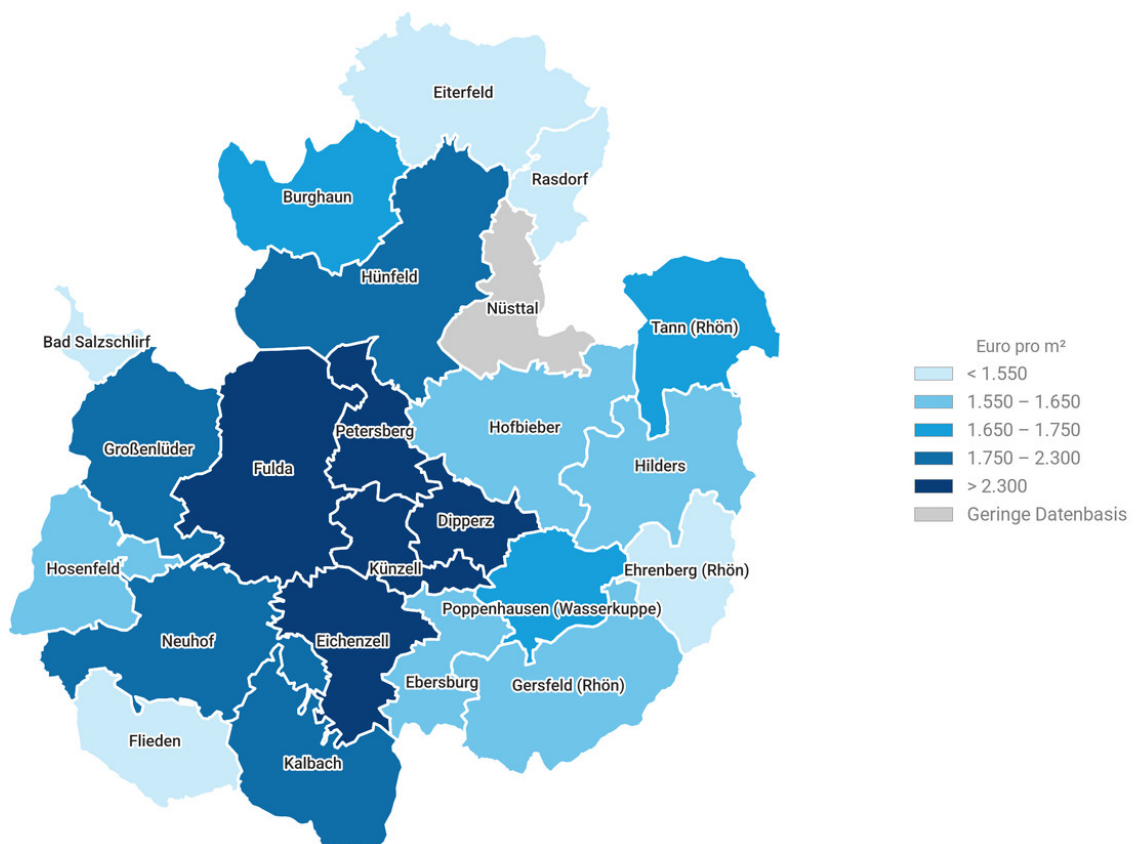
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Fulda ebenfalls moderate 2.658 €/m². Der Trend 2026 zeigt einen leichten Anstieg von 1,9 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hinweist. Die zentrale Lage führt zu höheren Preisen im Stadtzentrum als in den umliegenden Gemeinden. Wohnungen sind teurer als Häuser, was ihre städtische Attraktivität unterstreicht.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.204 €/m ²	Kaufpreis	2.658 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Fulda zeigt sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 9,02 €/m², was im Vergleich der Städte als moderat gilt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 10,6 %, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,3 bleibt Fulda für Kapitalanleger interessant, da die Mietrendite bei 4,5 % liegt.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,63 €/m²	Mietpreis	9,02 €/m²
Trend 2026	+10,6 %	Trend 2026	+10,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Fulda zeigt eine hohe Nachfrage. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen bei 10,52 €/m², was im Städtevergleich als ausgewogen gilt. Der Trend 2026 mit einem Anstieg von 10,3 % deutet auf ein wachsendes Interesse hin. Mit einem Kaufpreisfaktor von 21,1 und einer Mietrendite von 4,7 % sind Wohnungen für Investoren attraktiv.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	9,13 €/m²	Mietpreis	10,52 €/m²
Trend 2026	+10,3 %	Trend 2026	+10,3 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede zwischen den Gemeinden in der Region Fulda sind bemerkenswert. Petersberg hat mit 2.514 €/m² den höchsten Preis, während Bad Salzschlirf mit 1.970 €/m² erschwinglichere Optionen bietet. Diese Spanne zeigt die Vielfalt von Spitzenlagen bis zu günstigeren Alternativen.



Kapitalanleger finden in zentralen Gemeinden wie Fulda und Künzell mit Preisen über 2.400 €/m² stabile Werte und Renditechancen. Gemeinden wie Flieden oder Dipperz bieten preisgünstige Optionen für Familien, die erschwinglicheren Wohnraum suchen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Petersberg	2.514 €
Künzell	2.508 €
Fulda	2.413 €
Eichenzell	2.364 €
Großenlöder	2.327 €
Ebersburg	2.261 €
Hosenfeld	2.164 €
Flieden	2.053 €
Dipperz	2.044 €
Bad Salzschlirf	1.970 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
3,3 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



In Fulda spiegelt die Preisspanne von 1.066 €/m² in Ehrenberg (Rhön) bis 2.874 €/m² in Petersberg eine deutliche Preisdiversität wider. Diese Vielfalt zeigt, dass sowohl zentrale als auch periphere Gemeinden attraktive Optionen bieten, je nach Budget und Investitionsziel.



Während Petersberg und Fulda Spitzenpreise für Wohnungen bieten, ermöglichen Gemeinden wie Neuhoof und Großenlöder günstigere Einstiegsoptionen. Diese Unterschiede bieten sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern die Möglichkeit, je Budget zu investieren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Petersberg	2.874 €
Fulda	2.658 €
Künzell	2.574 €
Eichenzell	2.520 €
Dipperz	2.330 €
Hünfeld	2.078 €
Neuhof	1.902 €
Großenlöder	1.889 €
Kalbach	1.793 €
Tann (Rhön)	1.736 €

Trend 2026

1,9 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %
2,0 %
2,2 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Fulda zeigt ein moderates Preisniveau mit einem durchschnittlichen Kaufpreis für Häuser von 2.413 €/m² und für Wohnungen bei 2.658 €/m² Ende 2025. Die Mietpreise liegen bei 9,02 €/m² für Häuser und 10,52 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote ist relativ niedrig, was auf einen starken Mietmarkt hinweist. Der Markt bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer attraktive Optionen, unterstützt durch stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und eine wachsende Bevölkerung. Der Mietmarkt zeigt insbesondere bei Wohnungen eine hohe Nachfrage und steigende Preise.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 2.413 €/m².
- Die Mietrendite für Wohnungen beträgt 4,7 %, was Investoren attraktive Chancen bietet.
- Die Mietpreise für Häuser steigen 2026 voraussichtlich um 10,6 %, was auf einen dynamischen Markt hinweist.

Ausblick:

Für 2026 wird in Fulda ein moderater Anstieg der Kaufpreise erwartet, mit einer Zunahme von 3,0 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen. Der Mietmarkt zeigt stärkere Dynamik, mit einer prognostizierten Erhöhung der Mietpreise um 10,6 % für Häuser und 10,3 % für Wohnungen. Die zentrale Lage und stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen machen Fulda zu einem attraktiven Markt. Eigennutzer und Investoren profitieren gleichermaßen von den Entwicklungspotenzialen.

- Die zentrale Lage Fuldas begünstigt die Nachfrage nach Wohnraum, was den Markt belebt.
- Die Mietpreise werden 2026 voraussichtlich stark ansteigen, was den Markt für Investoren attraktiv macht.
- Der moderate Preisanstieg bei Kaufimmobilien in Fulda bietet sowohl Stabilität als auch Wertsteigerungspotenzial.

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.

Fulda bietet für mich Stabilität, zentrale Lage und ein gesundes Preisniveau. Die Stadt wächst stetig – sowohl wirtschaftlich, als auch demografisch. Für mich ist Fulda ein idealer Standort für nachhaltige Entwicklung. Besonders für Kapitalanleger und Familien ist der Markt interessant.

Marcel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Hessen



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.

