

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Gießen



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

Gießen

Die Stadt



Gießen, eine lebendige Universitätsstadt in Hessen, begeistert mit ihrer dynamischen Atmosphäre und einem jungen, vielfältigen Publikum. Mit knapp 95.000 Einwohnern und einer Fläche von rund 73 Quadratkilometern bietet die Stadt eine spannende Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die Gießener Universität und das medizinische Umfeld ziehen Studierende und Fachkräfte aus der ganzen Welt an, was den Wohnraumbedarf kontinuierlich steigen lässt.

Gießen auf einen Blick



Einwohner: **94.996**
Bevölkerungsdichte: **1.305 / km²**



Kaufpreisfaktor
25,4



Fläche
72,78 km²



Durchschnittsalter
38,1 Jahre



Wohneigentumsquote
29,5 %



Wohnungsquote
57,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt verzeichnet ein bemerkenswertes Bevölkerungswachstum und punktet mit einer hohen Lebensqualität durch zahlreiche Naherholungsgebiete und kulturelle Angebote.

Für Eigennutzer bietet Gießen durch seine zentrale Lage und gute regionale Vernetzung ideale Bedingungen, um Beruf und Freizeit optimal zu verbinden. Kapitalanleger profitieren von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen, da rund 71 % der Bevölkerung zur Miete wohnen. Der Immobilienmarkt zeigt sich trotz steigender Preise als zugänglich, mit attraktiven Mietrenditen, die Investitionen lohnenswert machen.

Wohneigentumsquote

Gießen

In Gießen dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von rund 70 %, was auf ein hohes Nachfragepotenzial für Mietwohnungen hinweist. Kapitalanleger finden attraktive Investitionsmöglichkeiten, da die Stadt stetig junge Mieter anzieht. Die Eigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, besonders im Vergleich zum umliegenden Landkreis. Mehrparteienhäuser sind die vorherrschende Immobilienform, was vor allem Investoren Chancen eröffnet.

Region

Häufigste Wohnform:

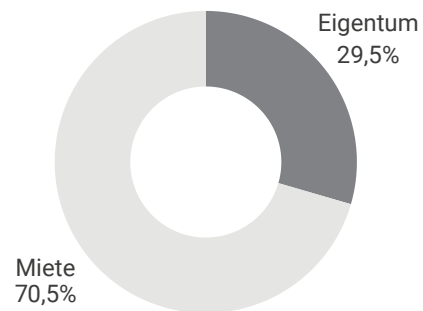
Miete



Stadt

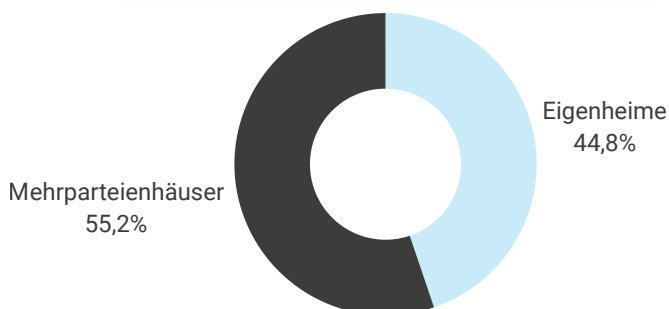
Häufigste Wohnform:

Miete



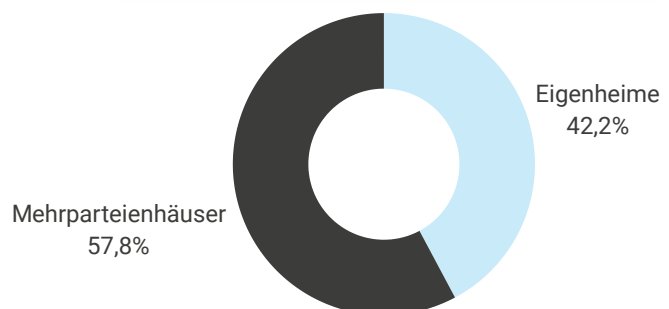
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



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

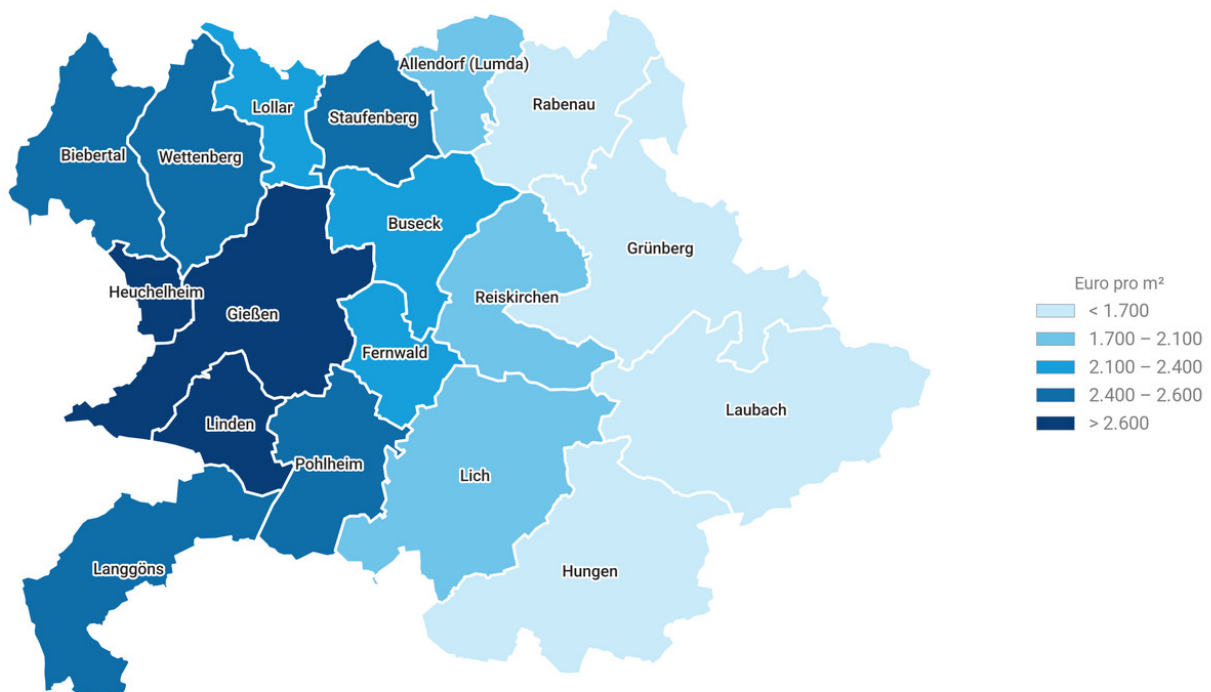
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Gießen lag Ende 2025 bei 3.201 €/m². Im Städtevergleich zeigt sich Gießen damit im mittleren Bereich. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg der Preise um 3,1 % hin. Die Lage innerhalb der Region ist ein wesentlicher Preistreiber; so variieren die Preise je nach Gemeinde erheblich. Besonders zentrumsnahe Lagen und Gebiete mit guter Anbindung verzeichnen höhere Preise, während Randgebiete etwas günstiger sind.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.510 €/m ²	Kaufpreis	3.201 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



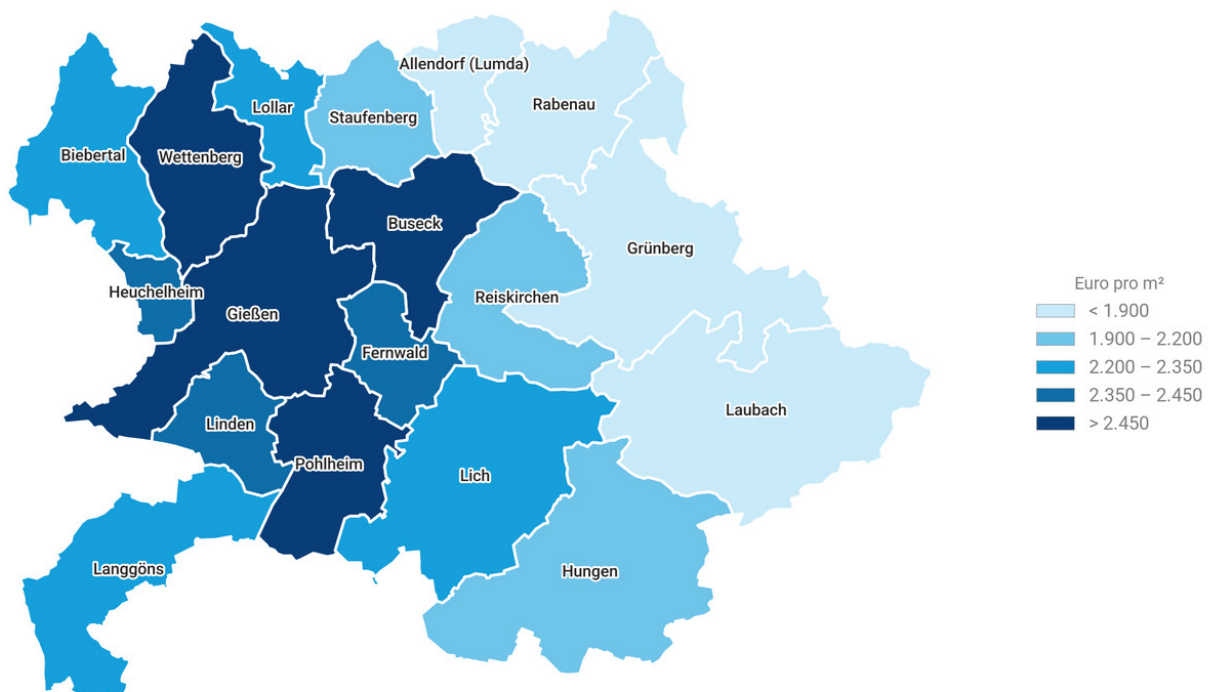
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Gießen lag Ende 2025 bei 3.544 €/m² und positioniert sich im oberen Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, die auf eine stabile Nachfrage hinweist. Zentrumsnahe Gemeinden und Gebiete mit guter Infrastruktur weisen höhere Preise auf, während periphere Lagen günstiger sind. Im Vergleich zu den Hauspreisen von 3.201 €/m² sind Wohnungen besonders begehrt.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.690 €/m ²	Kaufpreis	3.544 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,0 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Gießen zeigt sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,56 €/m², was im bundesweiten Vergleich einen soliden Mittelwert darstellt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5,1 % hin und mit einem Kaufpreisfaktor von 25,3 sowie einer Mietrendite von 4,0 % bietet Gießen attraktive Voraussetzungen für Investitionen.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	9,48 €/m²	Mietpreis	10,56 €/m²
Trend 2026	+5,1 %	Trend 2026	+5,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietpreis für Wohnungen in Gießen liegt Ende 2025 bei durchschnittlich 11,52 €/m², was im oberen Bereich positioniert ist. Der Trend 2026 zeigt eine Erhöhung um 4,3 %, was das Potenzial für steigende Renditen unterstreicht. Ein attraktiver Kaufpreisfaktor und die starke Nachfrage machen Gießen für Investoren interessant.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	10,02 €/m²	Mietpreis	11,52 €/m²
Trend 2026	+4,3 %	Trend 2026	+4,3 %

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 Preisspanne in der Region ist mit 1.980 €/m² beträchtlich. Dies zeigt die Vielfalt der Wohnlagen, von zentrumsnahen, begehrten Vierteln bis zu preiswerteren, aber dennoch attraktiven Randlagen, die unterschiedliche Bedürfnisse abdecken.



Zentrumsnahe Gebiete wie Gießen selbst stehen bei Hauspreisen an der Spitze, was sowohl Wertstabilität als auch hohe Nachfrage widerspiegelt. Für Kapitalanleger bieten günstigere Gemeinden wie Fernwald solide Einstiegsmöglichkeiten mit Potenzial für Wertsteigerungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Gießen	3.201 €
Heuchelheim	2.704 €
Linden	2.603 €
Biebertal	2.587 €
Langgöns	2.586 €
Wettenberg	2.545 €
Staufenberg	2.416 €
Pohlheim	2.406 €
Lollar	2.339 €
Fernwald	2.315 €

Trend 2026

3,1 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %

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:



Die Wohnungspreise in Gießen zeigen eine interessante Spanne von 1.654 bis 3.544 €/m², was die Stadt als vielfältigen Wohnstandort auszeichnet.



Im Vergleich zu den Hauspreisen, die in zentralen Lagen dominieren, sind bei Wohnungen auch Gemeinden außerhalb des Zentrums gefragt. Dies bietet Kapitalanlegern eine breitere Auswahl an Investitionsmöglichkeiten, da auch weniger zentrale Lagen stabile Renditen versprechen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Gießen	3.544 €
Wettenberg	2.955 €
Pohlheim	2.875 €
Buseck	2.499 €
Fernwald	2.419 €
Heuchelheim	2.399 €
Linden	2.384 €
Langgöns	2.331 €
Lollar	2.279 €
Biebertal	2.269 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
1,9 %
2,2 %
2,0 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %
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 Gießen zeigt sich Ende 2025 dynamisch. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 3.201 €/m² und für Wohnungen bei 3.544 €/m². Mit einer Mietquote von rund 70 % ist der Mietmarkt dominant, was Kapitalanlegern attraktive Chancen bietet. Die Wohnungsnachfrage bleibt durch das junge und vielfältige Publikum der Universitätsstadt stabil. Im Jahr 2026 wird ein moderater Preisanstieg bei Häusern um 3,1 % und bei Wohnungen um 2,0 % erwartet, was auf ein kontinuierliches Wachstumspotenzial hinweist. Mietpreise verzeichnen ebenfalls eine positive Entwicklung, was Gießen als Investitionsstandort interessant macht.

Ausblick:

Für 2026 zeigen die Trends in Gießen eine positive Preisentwicklung, sowohl bei Kauf- als auch Mietpreisen. Die Nachfrage bleibt durch die universitäre und medizinische Infrastruktur stark. Neubauten könnten das Angebot entlasten, während die stabile Nachfrage Investitionen fördert. Kapitalanleger profitieren von attraktiven Renditen, während Eigennutzer die hohe Lebensqualität schätzen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Gießen liegt Ende 2025 bei 3.201 €/m².
- Der Mietmarkt ist stark ausgeprägt, mit einer Quote von rund 70 % der Bevölkerung.
- Für 2026 wird ein Anstieg der Hauspreise um 3,1 % und der Wohnungspreise um 2,0 % erwartet.
- Die positive Preisentwicklung in Gießen wird durch die starke Nachfrage und die universitäre Infrastruktur gestützt.
- Kapitalanleger profitieren von attraktiven Mietrenditen und einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum.
- Neubauten könnten mittelfristig das Angebot erweitern, während die Nachfrage durch die hohe Lebensqualität konstant bleibt, was das Marktpotenzial weiter stärkt.

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.

Gießen verbinde ich mit wissenschaftlicher Ausrichtung, wachsendem Wohnraumbedarf und guter regionaler Vernetzung. Die Stadt zieht ein junges, vielfältiges Publikum an – getragen von Universität und medizinischem Umfeld. Für mich ist Gießen ein stabiler Markt mit Perspektive und einer gesunden Mischung aus Forschung, Wohnen und Naherholung.

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.

