

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Kaiserslautern



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

Kaiserslautern

Die Stadt



Kaiserslautern, eine lebendige Stadt in Rheinland-Pfalz, beeindruckt mit ihrer technologischen Ausrichtung und einer starken Forschungslandschaft. Mit rund 101.500 Einwohnern und einer Fläche von knapp 140 km² bietet die Stadt eine Balance zwischen urbanem Leben und Natur. Die größte Altersgruppe liegt zwischen 45 und 65 Jahren, was eine stabile demografische Basis schafft. Kaiserslautern bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine wirtschaftlich stabile Umgebung.

Kaiserslautern auf einen Blick



Einwohner: **101.486**
Bevölkerungsdichte: **724 / km²**



Kaufpreisfaktor
17,2



Fläche
140,15 km²



Durchschnittsalter
43,0 Jahre



Wohneigentumsquote
38,2 %



Wohnungsquote
71,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen attraktiv, zeichnet sich der Immobilienmarkt durch moderate Kaufpreise und eine hohe Mietrendite von 5,8 % aus. Die vorherrschende Mietwohnform und der Fokus auf Mehrparteienhäuser bieten Kapitalanlegern lukrative Möglichkeiten. Die Entwicklung der Stadt, gepaart mit einem Kaufpreisfaktor von 17,2, signalisiert ein gesundes Investitionsklima. Insgesamt positioniert sich Kaiserslautern als ein unterschätzter Markt mit Potenzial, insbesondere im digitalen Sektor, und bietet Stabilität sowie Chancen für Wachstum.

Wohneigentumsquote Kaiserslautern



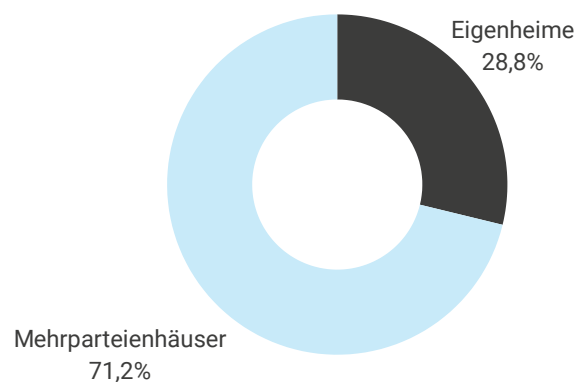
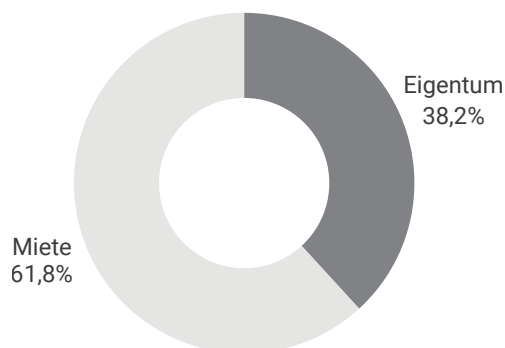
Die Wohnstruktur in Kaiserslautern ist durch einen hohen Mietwohnanteil geprägt, wobei 61,8 % der Immobilien als Mietobjekte genutzt werden. Mehrparteienhäuser dominieren mit 71,2 % den Markt, was Kapitalanlegern interessante Investitionsmöglichkeiten eröffnet. Die geringe Wohneigentumsquote weist auf ein hohes Nachfragepotenzial im Mietmarkt hin, was stabile Renditen verspricht. Für Eigennutzer bietet sich die Gelegenheit, in einen Markt mit moderaten Kaufpreisen einzusteigen, während Investoren von der starken Nachfrage nach Mietwohnungen profitieren können. Die Marktdynamik in Kaiserslautern bietet somit attraktive Chancen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

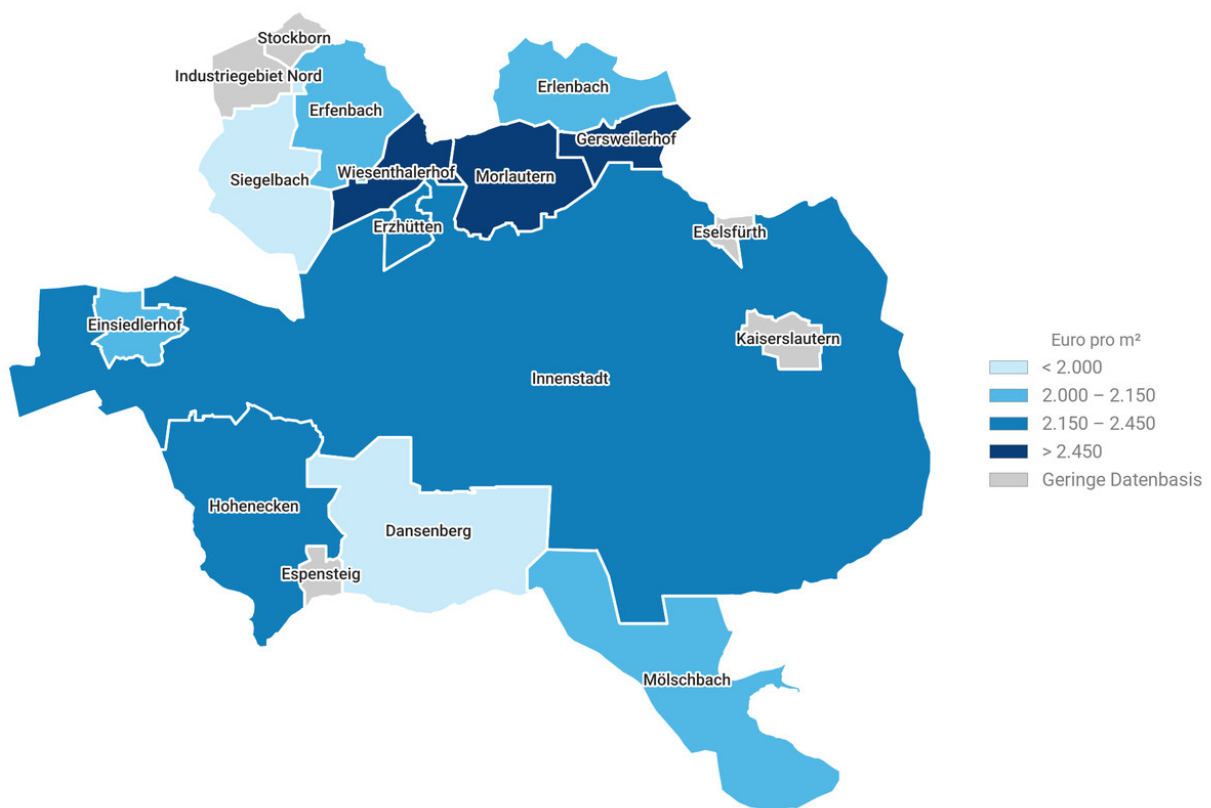


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Kaiserslautern bei 2.370 €/m², was als vergleichsweise niedrig eingestuft wird. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,2 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt ist ein entscheidender Preistreiber, wobei besonders zentrale und gut angebundene Stadtteile höhere Preisniveaus aufweisen. Diese regionalen Unterschiede unterstreichen die Bedeutung der Lage bei der Immobilienwahl. Kaiserslautern bietet damit sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven, insbesondere in aufstrebenden Stadtteilen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.370 €/m²
Trend 2026	+3,2 %

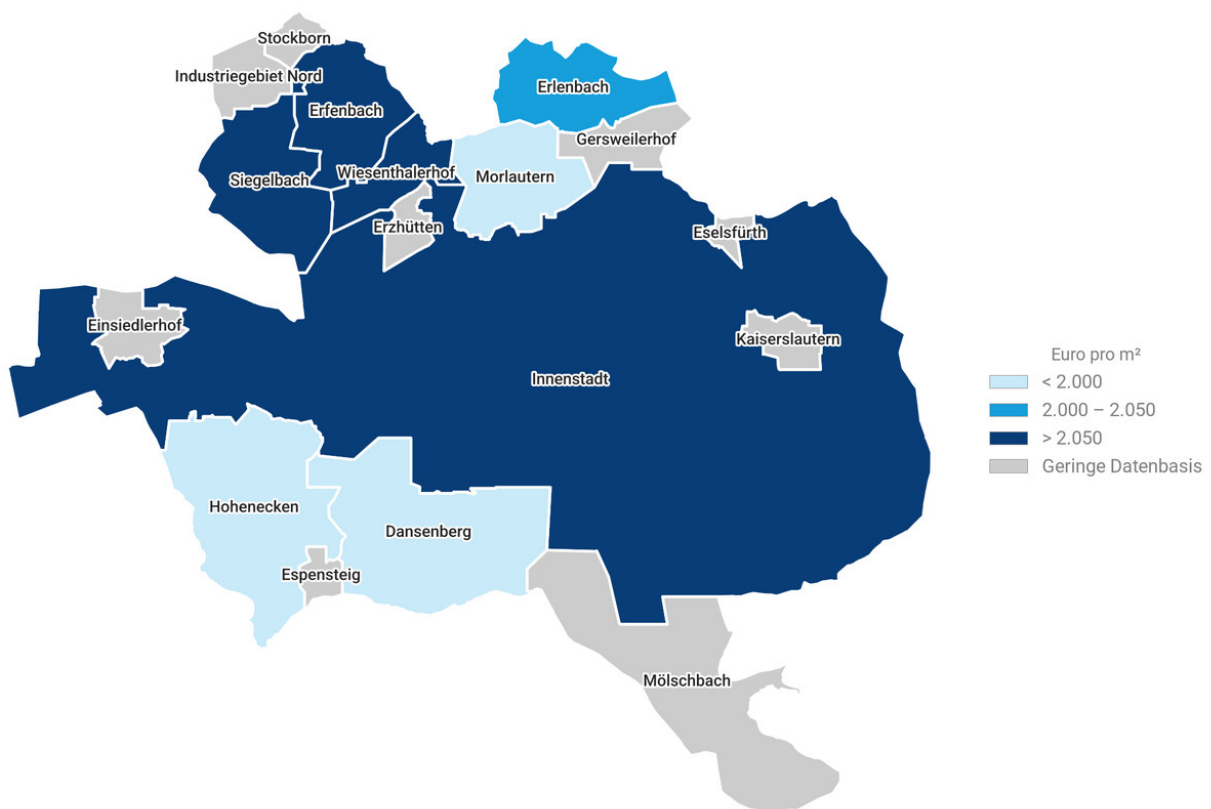


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Kaiserslautern beträgt Ende 2025 2.063 €/m². Im Städtevergleich positioniert sich dieser Wert im unteren Bereich, was auf ein vergleichsweise günstiges Preisniveau hinweist. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,1 %, was auf eine beständige Nachfrage im Markt schließen lässt. Innerhalb der Stadt variieren die Preise erheblich zwischen den einzelnen Stadtteilen. Zentrale Lagen und gut angebundene Gebiete sind besonders begehrt und treiben die Preise nach oben. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.370 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine preisgünstige Alternative für Käufer. Diese regionalen Preisunterschiede betonen die Bedeutung der Lage als entscheidenden Faktor bei der Immobilienwahl. Kaiserslautern bietet somit sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessante Möglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.063 €/m²
Trend 2026	+2,1 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Kaiserslautern zeigt sich vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,64 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 prognostiziert einen Anstieg von 6,7 %, was die Attraktivität der Stadt unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 18,6 ist die Mietrendite von 5,4 % bemerkenswert hoch, was Kaiserslautern besonders für Kapitalanleger interessant macht. Die Stadt bietet somit ein stabiles Umfeld mit guten Renditeaussichten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,64 €/m²
Trend 2026	+6,7 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Kaiserslautern zeigt sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Wohnungen 10,58 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend für 2026 prognostiziert einen Anstieg von 6,2 %, was eine beständige Mietnachfrage signalisiert. Mit einem Kaufpreisfaktor von 16,3 und einer Mietrendite von 6,2 % bietet der Markt attraktive Perspektiven für Investoren. Im Vergleich dazu liegen die Hausmieten bei 10,64 €/m², was den Mietwohnungsmarkt als kostengünstigere Option hervorhebt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,58 €/m²
Trend 2026	+6,2 %

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:



In Kaiserslautern zeigt sich eine deutliche Preisspanne bei den Hauspreisen. Die teuersten Stadtteile wie Wiesenthalerhof und Morlautern bieten mit über 2.500 €/m² gehobene Lagen, während günstigere Stadtteile wie Mölschbach Einstiegsmöglichkeiten mit Preisen ab 2.016 €/m² ermöglichen.



Zentrale und gut angebundene Stadtteile dominieren die oberen Ränge der Preisliste. Für Kapitalanleger bieten preisgünstigere Stadtteile wie Mölschbach und Siegelbach Chancen auf wertstabile Investments, während Eigennutzer von den moderaten Preisen in den mittleren Lagen profitieren können.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Wiesenthalerhof	2.858 €
Morlautern	2.523 €
Gersweilerhof	2.459 €
Innenstadt	2.417 €
Erzhütten	2.368 €
Hohenecken	2.233 €
Erfenbach	2.086 €
Einsiedlerhof	2.035 €
Erlenbach	2.028 €
Mölschbach	2.016 €

Trend 2026

3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,2 %
3,1 %
3,3 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,4 %

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:



Die Wohnungspreise in Kaiserslautern zeigen eine bemerkenswerte Spannweite. Wiesenthalerhof führt mit 2.334 €/m², während Dansenberg mit 1.916 €/m² am unteren Ende liegt. Diese Differenz verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen und bietet Käufern Optionen je nach Budget.



In den Top-Stadtteilen für Wohnungspreise dominieren sowohl zentrale als auch periphere Lagen. Zentrale Stadtteile wie die Innenstadt erzielen hohe Preise, während äußere Stadtteile wie Siegelbach Potenzial für wertstabile Investitionen bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Wiesenthalerhof	2.334 €
Siegelbach	2.120 €
Innenstadt	2.070 €
Erfenbach	2.052 €
Erlenbach	2.028 €
Morlautern	1.992 €
Hohenecken	1.967 €
Dansenberg	1.916 €

Trend 2026

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

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:

Der Immobilienmarkt in Kaiserslautern zeigt sich Ende 2025 als stabil und bietet sowohl für Eigennutzer als auch Investoren interessante Optionen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser liegen bei 2.370 €/m² und für Wohnungen bei 2.063 €/m². Die Mietrenditen sind mit 5,4 % für Häuser und 6,2 % für Wohnungen überdurchschnittlich, was auf ein attraktives Investitionsklima hinweist. Die Wohneigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, doch die Mietnachfrage bleibt stark. Der Trend für 2026 deutet auf moderate Preissteigerungen hin, was ein positives Marktumfeld signalisiert.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt 2.370 €/m², der Trend 2026 zeigt eine Steigerung.
- Wohnungen in Kaiserslautern kosten Ende 2025 durchschnittlich 2.063 €/m², mit leicht steigendem Trend.
- Die Mietrenditen sind mit 6,2 % bei Wohnungen und 5,4 % bei Häusern überdurchschnittlich hoch.

Ausblick:

Für 2026 erwarten wir in Kaiserslautern moderate Preissteigerungen, unterstützt durch eine stabile Nachfrage. Die starke Mietnachfrage und hohe Mietrendite machen die Stadt attraktiv für Investoren. Eigennutzer profitieren von den günstigen Kaufpreisen. Die technologische Entwicklung und die Nähe zur US-Armee bieten zusätzliche Stabilität. Die Knappheit an Neubauten könnte mittelfristig zu weiteren Preissteigerungen führen.

- Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen, was eine positive Marktentwicklung signalisiert.
- Die technologische Ausrichtung und die Nähe zur US-Armee stabilisieren den Wohnungsmarkt zusätzlich.
- Hohe Mietrenditen und günstige Kaufpreise machen Kaiserslautern attraktiv für Investitionen.

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.

Kaiserslautern überzeugt mich durch seine technologische Ausrichtung, starke Forschung und gute Mietnachfrage. Die Stadt ist ein Geheimtipp mit steigender Dynamik – gerade im digitalen Sektor. Für mich ist Kaiserslautern ein unterschätzter Markt mit Chancen. Die Nähe zur US-Armee bringt zudem Stabilität in den Wohnungsmarkt.

Michael Bunn, PlanetHome Regionalleiter Rhein-Main-Mosel-Saar



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.

