

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Kassel



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

Kassel

Die Stadt



Kassel, eine lebendige Stadt in der Mitte Deutschlands, zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und kulturelle Vielfalt aus. Mit rund 205.000 Einwohnern ist Kassel ein dynamischer Wirtschaftsstandort, der durch eine ausgewogene Kombination aus Industrie und Dienstleistungen geprägt ist. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, unterstützt durch ihre grünen Oasen wie den Bergpark Wilhelmshöhe, der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt.

Kassel auf einen Blick



Einwohner: **204.687**
Bevölkerungsdichte: **1.961 / km²**



Kaufpreisfaktor
20,9



Fläche
104,39 km²



Durchschnittsalter
42,6 Jahre



Wohneigentumsquote
33,8 %



Wohnungsquote
63,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Kassel präsentiert sich als stabil und bietet sowohl Selbstnutzern als auch Investoren attraktive Möglichkeiten. Die Bevölkerungsdichte von knapp 2.000 Einwohnern pro km² ermöglicht eine angenehme Wohnumgebung. Der überwiegende Anteil der Wohnformen liegt bei Mietwohnungen, was den Markt für Kapitalanleger besonders interessant macht. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.700 €/m² Ende 2025 und einer Mietrendite von 4,8 % bietet Kassel ein solides Investitionspotenzial.

Das moderate Preisniveau und der Kaufpreisfaktor von 20,9 sprechen für eine gesunde Balance zwischen Preis und Rendite.

Wohneigentumsquote Kassel



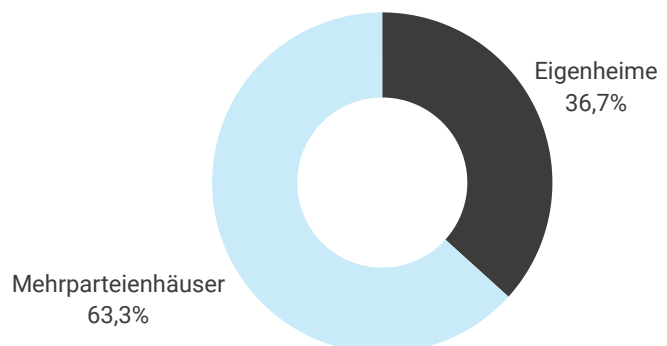
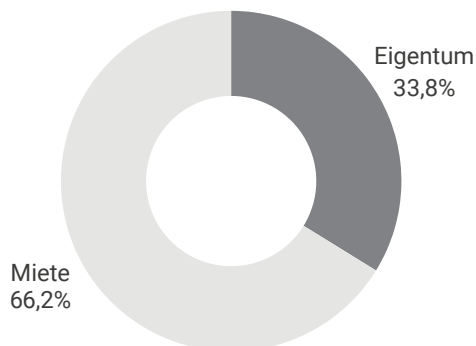
In Kassel dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 66,2 %, was für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive bietet. Der hohe Anteil an Mehrparteienhäusern, bei 63,3 %, unterstreicht das Potenzial für Investitionen in Mietobjekte. Für Eigennutzer sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser interessant, die jedoch seltener vertreten sind. Investoren können von einer soliden Mietrendite profitieren, während Selbstnutzer von der Lebensqualität der Stadt angezogen werden. Diese Struktur bietet vielfältige Marktchancen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

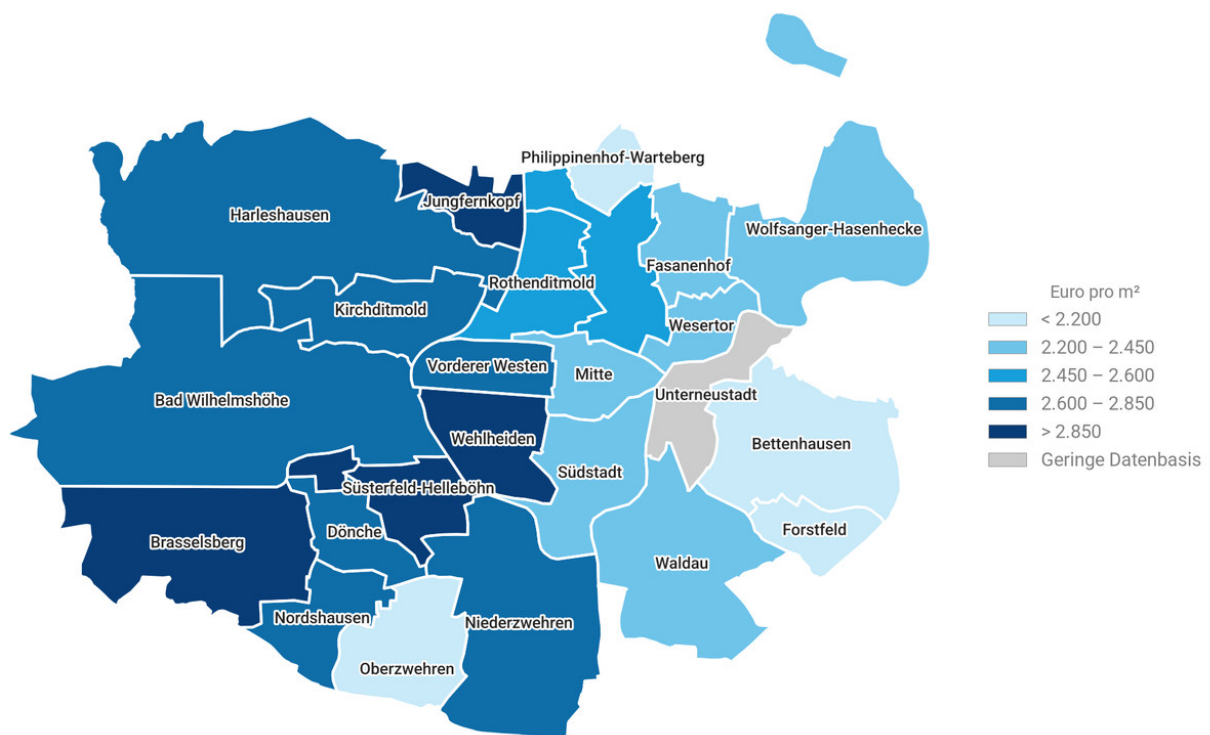


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Kassel bei 2.582 €/m², was als moderat einzustufen ist. Der Trend für 2026 zeigt eine positive Entwicklung mit einer erwarteten Preissteigerung von 3,2 %. Diese Dynamik unterstreicht die Attraktivität des Kasseler Hausmarktes. Besonders die Lage ist ein wesentlicher Preistreiber, wobei in begehrten Stadtteilen höhere Preise zu beobachten sind. Dennoch bleibt Kassel im Vergleich zu vielen anderen Städten relativ erschwinglich. Regionale Unterschiede innerhalb Kassels bieten sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger interessante Optionen, je nach individuellen Präferenzen und Investitionszielen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.582 €/m²
Trend 2026	+3,2 %

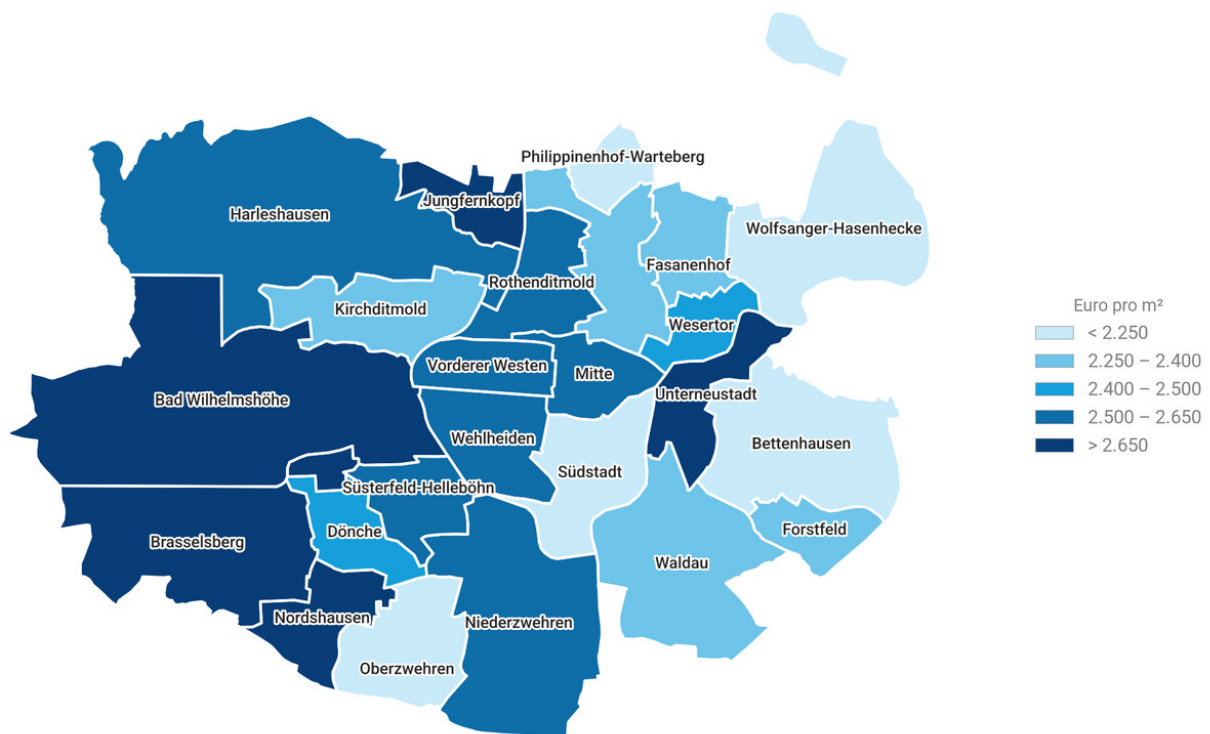


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Kassel bei 2.539 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dieses Preisniveau moderat. Der Trend für 2026 zeigt eine erwartete Preissteigerung von 2,1 %, was auf eine konstante Nachfrage hinweist. Deutliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind erkennbar. Zentrale Lagen treiben die Preise nach oben, während Randgebiete preislich attraktiver bleiben. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.582 €/m² liegen, sind Wohnungen etwas günstiger, was sie für eine breitere Zielgruppe zugänglich macht. Diese Preisstruktur bietet sowohl Selbstnutzern als auch Investoren interessante Möglichkeiten, insbesondere in aufstrebenden Stadtteilen mit Potenzial für Wertsteigerungen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.539 €/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 Kassel zeigt sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 10,26 €/m² als erschwinglich. Der Trend 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 5,5 % hin, was die Attraktivität der Stadt für Kapitalanleger unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 21,0 und einer Mietrendite von 4,8 % bietet Kassel solide Investitionskennzahlen. Diese Entwicklung spiegelt ein ausgewogenes Verhältnis von Preis und Rendite wider und macht Kassel zu einem interessanten Standort für Investitionen in den Immobilienmarkt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,26 €/m²
Trend 2026	+5,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Kassel zeigt sich mit einer durchschnittlichen Miete von 10,12 €/m² als moderat. Für 2026 wird ein Anstieg der Mieten um 4,8 % erwartet, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Der Kaufpreisfaktor von 20,9 und eine Mietrendite von 4,8 % bieten Investoren ein solides Renditepotenzial. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 10,26 €/m² liegen, sind Wohnungsmieten leicht günstiger, was sie für eine breite Zielgruppe attraktiv macht. Diese Marktbedingungen machen Kassel besonders interessant für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,12 €/m²
Trend 2026	+4,8 %

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:



Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen in Kassel sind beträchtlich. Brasselsberg führt mit 3.310 €/m², während Oberzwehren nur 1.944 €/m² verlangt. Diese Spanne von fast 70 % zeigt die Vielfalt der Wohnlagen und bietet sowohl Premium- als auch Einstiegsoptionen.



Zentrale und gut erschlossene Stadtteile wie Brasselsberg und Jungfernkopf dominieren die Spitze der Preisliste, was ihre hohe Nachfrage widerspiegelt. Für Eigennutzer bedeuten diese Lagen Wertstabilität, während Kapitalanleger von langfristigen Wertsteigerungen profitieren könnten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Brasselsberg	3.310 €
Jungfernkopf	3.276 €
Süsterfeld-Helleböhn	2.930 €
Wehlheiden	2.850 €
Bad Wilhelmshöhe	2.837 €
Niederzwehren	2.814 €
Dönche	2.803 €
Kirchditmold	2.732 €
Nordshausen	2.637 €
Vorderer Westen	2.616 €

Trend 2026

3,4 %
3,5 %
3,1 %
3,2 %
3,4 %
3,5 %
3,1 %
2,9 %
3,2 %
3,2 %

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 Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen in Kassel sind signifikant. Jungfernkopf führt mit 3.388 €/m², während Philipppenhof-Warteberg nur 2.121 €/m² verlangt. Diese Spanne von fast 60 % zeigt die Vielfalt der Wohnlagen.



Zentrale und gut erschlossene Stadtteile wie Jungfernkopf und Unterneustadt dominieren die Spitze der Preisliste. Diese Lagen bieten Wertstabilität für Eigennutzer, während Kapitalanleger von potenziellen Wertsteigerungen profitieren könnten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Jungfernkopf	3.388 €
Unterneustadt	3.114 €
Bad Wilhelmshöhe	2.925 €
Brasselsberg	2.923 €
Nordshausen	2.678 €
Vorderer Westen	2.624 €
Niederzwehren	2.614 €
Wehlheiden	2.566 €
Rothenditmold	2.538 €
Mitte	2.511 €

Trend 2026

2,4 %
2,3 %
2,2 %
2,3 %
2,1 %
2,1 %
2,3 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %

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 Kassel zeigt sich Ende 2025 als stabil. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 2.582 €/m², während Wohnungen bei 2.539 €/m² liegen. Mit einer Mietrendite von 4,8 % bieten beide Segmente sowohl für Investoren als auch für Selbstnutzer attraktive Möglichkeiten. Die Wohneigenumsquote ist vergleichsweise niedrig, was den Mietmarkt stärkt. Der Trend 2026 deutet auf moderate Preissteigerungen hin, mit 3,2 % bei Häusern und 2,1 % bei Wohnungen. Kassel bleibt ein interessanter Standort für Investitionen, mit einer gesunden Balance zwischen Preisniveau und Entwicklungspotenzial.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Kassel sind moderat.
- Kassel bietet eine Mietrendite von 4,8 % für beide Immobilientypen.
- Trend 2026: Preissteigerungen von 3,2 % für Häuser, 2,1 % für Wohnungen.

Ausblick:

Für 2026 wird eine moderate Preissteigerung für Immobilien in Kassel erwartet, unterstützt durch eine stabile Nachfrage. Der Neubau bleibt hinter der Nachfrage zurück, was die Preisentwicklung positiv beeinflussen könnte. Eigenheime und Mietobjekte sind gleichsam gefragt, sodass sowohl Eigennutzer als auch Investoren von der Marktdynamik profitieren können. Kassel bietet durch seine zentrale Lage eine stabile Grundlage für Investitionen.

- Die Nachfrage nach Wohnraum in Kassel bleibt stabil.
- Ein moderater Preisanstieg bei Immobilien wird für 2026 erwartet.
- Kassel bietet durch seine Lage langfristige Investitionsmöglichkeiten.

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.

Kassel bietet für mich ein gutes Gleichgewicht zwischen Nachfrage, Preisniveau und Entwicklungspotenzial. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage und wächst strukturell solide. Für mich ist Kassel ein bodenständiger Markt mit gesunder Dynamik. Kultur und Industrie sorgen für eine stabile Nachfragebasis.

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.

