

Chancen-Analyse von 118 B-, C- und D-Städten

Wo die Nachfrage explodiert, aber die Kaufpreise noch hinterherlaufen

Berlin, 17. März 2026

Zentren und Universitätsstädte bieten eine attraktive, urbane Infrastruktur zu niedrigeren Preisen als die Metropolen. Doch gerade in den B-, C- und D-Städte entwickelt sich die Nachfrage besonders dynamisch. Eine ImmoScout24-Analyse zeigt, wo die Preise bislang nur verhalten steigen – und sich dadurch attraktive Renditechancen in nachgefragten Märkten ergeben.

- In Minden (+95 Prozent), Bottrop (+60 Prozent) und Bamberg (+55 Prozent) steigt unter den 118 B-, C- und D-Städten das Kaufinteresse seit Jahresbeginn am stärksten.
- Chancen in Passau: Hier hat im Frühjahr die Nachfrage um 50 Prozent zugelegt – die Kaufpreise sind im Jahresvergleich aber um -1,8 Prozent gesunken.
- In Hagen steigen die Preise für Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent – die Nachfrage ging zu Jahresbeginn jedoch um 5 Prozent zurück.

Die ImmoScout24-Analyse für den Immobilienmarkt in Großstädten der zweiten Reihe zeigt: Während die Kaufpreise für Bestandswohnungen in den 118 untersuchten Großstädten der zweiten Reihe zwischen Q4 2024 und Q4 2025 im Schnitt um 2,4 Prozent gestiegen sind, legt die Nachfrage zu Jahresbeginn 2026 deutlich stärker zu. In den ersten beiden Monaten des Jahres steigt sie im Durchschnitt um 14 Prozent. Zum Vergleich: In den acht deutschen Metropolen erhöhten sich die Kaufpreise im gleichen Zeitraum um 1,4 Prozent.

„In vielen mittelgroßen Städten steigt die Nachfrage deutlich schneller als die Preise. Das sehen wir besonders in Zentren mit guter Infrastruktur. Wer dort kaufen will, trifft aktuell auf ein Marktumfeld mit steigender Nachfragedynamik, aber noch moderaten Preisbewegungen“, sagt Daniel Hendel, Geschäftsführer von ImmoScout24.

Chancen-Städte: Nachfrageschub ins neue Jahr – mit nur moderater Preisentwicklung

In mehreren Großstädten außerhalb der Metropolen wächst das Kaufinteresse deutlich stärker als die Preise im vergangenen Jahr. In **Bamberg** wächst die Nachfrage um 55 Prozent – mehr als doppelt so stark wie im Durchschnitt der B- bis D-Städte. Die Preise legten im selben Zeitraum lediglich um 0,4 Prozent zu. In **Passau** nimmt das Kaufinteresse um 50 Prozent zu, während die Kaufpreise um 1,8 Prozent nachgeben.

Die Diskrepanz zwischen Nachfrage- und Preisentwicklung zeigt sich dabei auf unterschiedlichen Preisniveaus: In **Duisburg** (2.179 €/m²) und **Moers** (2.652 €/m²) liegen die Kaufpreise unter 3.000 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig zählen mit **Erlangen** (4.424 €/m²), **Ingolstadt** (4.343 €/m²) und **Ulm** (4.067 €/m²) auch hochpreisige Standorte zu den Märkten, in denen das Kaufinteresse deutlich stärker wächst als die Preise.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Städte mit starker Nachfrageentwicklung – und Preisentwicklung unter dem Durchschnitt

	Stadtkategorie	Kaufpreis (pro Qm)	Entwicklung Nachfrage *	Entwicklung Kaufpreis **	Differenz (Nachfrage–Kaufpreis)
Ø Durchschnitt	B – D	3.069 €	+14 %	+2,4 %	11,6 Pp
1 Bamberg	D	3.882 €	+55 %	+0,4 %	54,6 Pp
2 Passau	D	3.009 €	+50 %	-1,8 %	51,8 Pp
3 Moers	D	2.652 €	+49 %	+1,1 %	47,9 Pp
4 Würzburg	D	3.783 €	+41 %	+2,1 %	38,9 Pp
5 Erlangen	C	4.424 €	+36 %	+1,9 %	34,1 Pp
6 Pforzheim	D	2.998 €	+33 %	0,0 %	33,0 Pp
7 Duisburg	B	2.179 €	+24 %	+1,5 %	22,5 Pp
8 Oldenburg (Oldb.)	D	3.065 €	+24 %	+1,6 %	22,4 Pp
9 Ingolstadt	D	4.343 €	+21 %	-0,5 %	21,5 Pp
10 Ulm	D	4.067 €	+22 %	+0,9 %	21,1 Pp

* Vergleichszeitraum: Jan/Feb 2026 vs. Q4 2025

** Vergleichszeitraum: Q4 2025 vs. Q4 2024

Wo Eigentumswohnungen besonders stark nachgefragt sind

Die stärkste Nachfrageentwicklung verzeichnet **Minden** mit einem Plus von 95 Prozent. Auch in **Bottrop** (+60 Prozent) nimmt das Kaufinteresse deutlich zu. **Augsburg** ist mit einem Quadratmeterpreis von 4.531 Euro die teuerste und zugleich größte Stadt unter den zehn Regionalzentren mit besonders dynamischer Nachfrage (+36 Prozent). Ein Nachfrageanstieg von mehr als 40 Prozent zeigt sich zudem in **Offenbach am Main** (+42 Prozent), **Würzburg** (+41 Prozent) und **Göttingen** (+44 Prozent). In diesen Städten lag die Preisentwicklung im vergangenen Jahr zwischen +2,1 und +4,5 Prozent.

Top 10: Städte mit einer Nachfrageentwicklung über dem Durchschnitt

	Stadtkategorie	Kaufpreis (pro Qm)	Entwicklung Nachfrage	Entwicklung Kaufpreis	Differenz (Nachfrage–Kaufpreis)
Ø Durchschnitt	B – D	3.069 €	+14 %	+2,4 %	11,6 Pp
1 Minden	D	2.059 €	+95 %	+5,3 %	89,7 Pp
2 Bottrop	D	2.469 €	+60 %	+3,9 %	56,1 Pp
3 Bamberg	D	3.882 €	+55 %	+0,4 %	54,6 Pp
4 Passau	D	3.009 €	+50 %	-1,8 %	51,8 Pp
5 Moers	D	2.652 €	+49 %	+1,1 %	47,9 Pp
6 Göttingen	D	3.229 €	+44 %	+3,0 %	41,0 Pp
7 Offenbach am Main	C	3.789 €	+42 %	+4,5 %	37,5 Pp
8 Würzburg	D	3.783 €	+41 %	+2,1 %	38,9 Pp
9 Augsburg	C	4.531 €	+36 %	+3,6 %	32,4 Pp
10 Erlangen	C	4.424 €	+36 %	+1,9 %	34,1 Pp

In 4 von 10 Städten mit der stärksten Preisentwicklung ist die Nachfrage unterdurchschnittlich

Nicht überall gehen steigende Preise mit wachsender Nachfrage einher. Unter den 118 untersuchten

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

B-, C- und D-Städten verzeichnet **Hagen** mit +8,9 Prozent die stärkste Preissteigerung im Jahresvergleich. Gleichzeitig ist die Nachfrage dort um 5 Prozent gesunken. Auch in **Siegen** (+5,8 Prozent) und **Salzgitter** (+6,6 Prozent) steigen die Preise deutlich, während das Kaufinteresse zurückgeht. Anders in **Recklinghausen**: Dort legen die Preise um 6,3 Prozent zu, während die Nachfrage um 35 Prozent steigt. Hier entwickeln sich beide Kennzahlen dynamisch. Unter den zehn Städten mit der stärksten Preisentwicklung weist nur **Mainz** ein Kaufpreisniveau von über 4.000 Euro pro Quadratmeter auf. Im vierten Quartal 2025 legten die Preise im Jahresvergleich um 6,0 Prozent zu. Die Nachfrage liegt mit +14 Prozent genau im Durchschnitt der untersuchten Städte.

Top 10 Städte mit überdurchschnittlicher Preisentwicklung

	Stadtkategorie	Kaufpreis (pro Qm)	Entwicklung Kaufpreis	Entwicklung Nachfrage	Differenz (Nachfrage-Kaufpreis)
Ø Durchschnitt	B – D	3.069 €	+2,4 %	+14 %	11,6 Pp
1 Hagen	D	2.082 €	+8,9 %	-5 %	-13,9 Pp
2 Bochum	B	2.627 €	+7,6 %	+7 %	-0,6 Pp
3 Herne	D	2.122 €	+6,7 %	0 %	-6,7 Pp
4 Salzgitter	D	1.929 €	+6,6 %	-1 %	-7,6 Pp
5 Recklinghausen	D	2.516 €	+6,3 %	+35 %	28,7 Pp
6 Mainz	C	4.221 €	+6,0 %	+14 %	+8,0 Pp
7 Siegen	D	2.486 €	+5,8 %	-13 %	-18,8 Pp
8 Dortmund	B	2.638 €	+5,5 %	+17 %	+11,5 Pp
9 Minden	D	2.059 €	+5,3 %	+95 %	+89,7 Pp
10 Kaiserslautern	D	2.574 €	+5,2 %	+13 %	+7,8 Pp

Methodik

Die Preisentwicklung basiert auf dem Jahresvergleich zwischen dem vierten Quartal 2024 und dem vierten Quartal 2025 für Eigentumswohnungen und wird mithilfe des Sprengnetter Automated Valuation Model berechnet.

Die Nachfrageentwicklung misst die Veränderung der durchschnittlichen, täglichen Kontaktanfragen für Eigentumswohnungen pro Tag zwischen Q4 2025 und Januar/Februar 2026 (mindestens fünf Kontakte pro Stadt). Analysiert wurden 118 Städte der RIWIS-Kategorien B, C und D.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communication Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de