

Städteranking 2025

Westdeutsche Städte haben den höchsten Sanierungsbedarf

Berlin, 10. Dezember.2025

Eine aktuelle Auswertung von IW Consult und ImmoScout24 im Rahmen des Städterankings 2025 zeigt erhebliche regionale Unterschiede beim Sanierungsbedarf von Wohnimmobilien in den 71 untersuchten deutschen Großstädten.

- **Hoher Sanierungsbedarf im Westen:** Bremerhaven (61,5%), Salzgitter (60,4%) und Krefeld (59,7%) haben den höchsten Anteil renovierungsbedürftiger Immobilien.
- Die ostdeutschen Städte Chemnitz, Rostock und Potsdam verfügen über die energieeffizientesten Wohnungsbestände.
- Sanierungsbedürftige Immobilien ziehen junge Familien an: Je höher der Anteil unsaniertener Immobilien, desto stärker steigt der Wanderungssaldo.

40 Prozent der Wohngebäude in Deutschland haben Energieeffizienzklasse E oder schlechter und gelten somit als sanierungsbedürftig. In vielen Großstädten Deutschlands fällt der Anteil noch höher aus. Das zeigt eine aktuelle Auswertung von IW Consult und ImmoScout24 aller Wohnimmobilien in 71 kreisfreien Großstädten Deutschlands, die in diesem Jahr bei ImmoScout24 inseriert wurden.

„Der energetische Zustand beeinflusst den Immobilienwert erheblich. Sanierungsbedürftige Wohnungen sind deutlich günstiger als energieeffiziente Objekte – und ziehen deshalb besonders junge Familien an“, sagt ImmoScout24 Geschäftsführerin Dr. Gesa Crockford. „Westdeutsche Städte haben den höchsten Sanierungsbedarf, während ostdeutsche Städte von Nachwendeinvestitionen profitieren, die sich heute bei Klimabilanz und Wertentwicklung auszahlen.“

Bremerhaven, Salzgitter und Krefeld: Jede zweite Immobilie renovierungsbedürftig

Viele Städte mit hohem Sanierungsbedarf liegen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. An der Spitze des Sanierungsbedarfs steht **Bremerhaven** mit 61,5 Prozent aller Immobilienangebote in den Energieeffizienzklassen E und schlechter. Knapp dahinter folgen **Salzgitter** mit 60,4 Prozent und **Krefeld** mit 59,7 Prozent. Weitere Städte mit hohem Sanierungsbedarf sind **Mönchengladbach** (59,2 Prozent), **Solingen** (56,1 Prozent), **Bremen** (54,7 Prozent), **Lübeck** (54,4 Prozent), **Gelsenkirchen** (53,8 Prozent), **Hamm** (53,8 Prozent) und **Herne** (53,3 Prozent). Auffällig ist die geografische Konzentration.

Städte mit höchstem Sanierungsbedarf

Rang	Stadt	Anteil in %
71	Bremerhaven	61,5
70	Salzgitter	60,4
69	Krefeld	59,7
68	Mönchengladbach	59,2
67	Solingen	56,1
66	Bremen	54,7
65	Lübeck	54,4
64	Gelsenkirchen	53,8
63	Hamm	53,8

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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

62	Herne	53,3
----	-------	------

Chemnitz, Rostock und Potsdam: Vorsprung durch Nachwendesanierung

Das Gegenbild zeigen ostdeutsche Städte: In **Chemnitz** und **Rostock** gelten nicht mal ein Zehntel der Wohnhäuser als sanierungsbedürftig (9,1 Prozent bzw. 9,5 Prozent). Auch **Potsdam** mit 14,3 Prozent, **Leipzig** (15,5 Prozent) und **Dresden** (17,2 Prozent) weisen deutlich niedrigere Sanierungsquoten auf als der Bundesdurchschnitt. Insgesamt liegen neun der zehn Großstädte mit dem höchsten Energiestandard in Ostdeutschland. Nach der Wiedervereinigung wurde in den ostdeutschen Städten massiv in die Sanierung des Wohnungsbestands investiert.

Städte mit niedrigstem Sanierungsbedarf

Rang	Stadt	Anteil in %
1	Chemnitz	9,1
2	Rostock	9,5
3	Potsdam	14,3
4	Leipzig	15,5
5	Dresden	17,2
6	Halle (Saale)	18,4
7	Erfurt	18,7
8	Magdeburg	19,6
9	Jena	25,1
10	Erlangen	25,4

Sanierungsbedürftige Immobilien ziehen junge Familien an

Ein Blick auf die Zu- und Wegzüge in den 71 Städten zeigt: Dort, wo besonders viele sanierungsbedürftige Immobilien auf dem Markt sind, ziehen verstärkt Menschen zwischen 30 und 50 Jahren hin. Denn unsanierte Objekte sind oft deutlich günstiger als sanierte Objekte und bieten daher insbesondere jungen Familien eine gute Kaufchance, wenn sie bereit sind, in Eigenleistung zu sanieren. Nimmt der Anteil inserierter Wohnimmobilien mit Energieeffizienzklasse E und schlechter um 1 Prozentpunkt zu, steigt der Wanderungssaldo der 30- bis 50-Jährigen um 0,185.

Methodik

IW Consult und ImmoScout24 haben für die 71 kreisfreien Großstädte in Deutschland alle Miet- und Kaufangebote von Wohnimmobilien im Jahr 2025 (bis Q3) ausgewertet. Als renovierungsbedürftig gelten Immobilien mit Energieeffizienzklasse E oder schlechter laut Energieausweis. Die Daten zeigen das aktuelle Marktangebot, nicht den Gesamtbestand.

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

Johanna Fitschen | PR-Managerin

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