

Wohnungsgrößen im Vergleich: In vielen B-Städten steigen auch die Preise größerer Wohnungen

13. OKTOBER 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

- *Wohnungen mit 25 m² bis 50 m²: Am stärksten gestiegen sind die Durchschnittspreise im ersten Halbjahr 2026 in Bonn mit 7,9 Prozent auf 3.931 €/m², gefolgt von Dortmund mit 6,5 Prozent auf 2.250 €/m²*
- *Wohnungen mit 51 m² bis 75 m²: In allen B-Städten stiegen die Preise – die beiden höchsten Steigerungen im gesamten Ranking gab es in Bochum mit 10,7 Prozent auf 2.098 €/m² und in Münster mit 10,4 Prozent auf 4.325 €/m²*
- *Wohnungen mit 76 m² bis 100 m²: Am stärksten kletterten die Quadratmeterpreise in Dresden mit 7,4 Prozent auf 3.270 Euro sowie in Nürnberg mit 6,8 Prozent auf 3.817 Euro*
- *Wohnungen mit 101 m² bis 125 m²: Regional sehr unterschiedliche Entwicklung – Bremen und Münster verzeichneten mit 8,6 Prozent auf 3.088 €/m² beziehungsweise mit 8,2 Prozent auf 5.070 €/m² die höchsten Preiszuwächse*
- *Wohnungen ab 126 m²: Mehrheit der B-Städte verzeichnete signifikante Wertzuwächse – allen voran Bremen mit 8,6 Prozent auf 3.270 €/m² sowie Mannheim mit 8 Prozent auf 4.371 €/m²*

Frankfurt am Main, 13. OKTOBER 2026 – Wer eine Eigentumswohnung sucht, muss bei der gewünschten Wohnfläche immer auch das verfügbare Budget im Blick behalten. Gerade sogenannte B-Städte¹ bieten dabei ein interessantes Zusammenspiel aus urbaner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und einem vielerorts noch moderateren Preisniveau. Doch wie entwickeln sich die Preise, wenn die Wohnungsgröße ins Spiel kommt? Und zeigen sich Unterschiede zwischen kleineren, mittelgroßen und großzügigen Eigentumswohnungen? Vor diesem Hintergrund haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) und die Angebotspreise von Eigentumswohnungen² nach definierten Wohnungsgrößen³ im ersten Halbjahr 2026 in den deutschen B-Städten analysiert und die Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum untersucht. Betrachtet wurden dabei fünf Wohnungsgrößen: erstens 25 m² bis 50 m², zweitens 51 m² bis 75 m², drittens 76 m² bis 100 m², viertens 101 m² bis 125 m² und fünftens ab 126 m².

„Bei der Suche nach einer Eigentumswohnung geht es nicht allein um die Frage, wie viel Wohnfläche gewünscht ist, sondern vor allem darum, was am jeweiligen Standort finanzierbar ist. Gerade deshalb lohnt sich ein Blick auf die einzelnen Wohnungsgrößen: In den B-Städten zeigt sich, dass die Preisentwicklung keineswegs nur auf ein bestimmtes Segment begrenzt ist. Besonders Wohnungen zwischen 51 m² und 75 m² haben sich im ersten Halbjahr 2026 dynamisch entwickelt, zugleich verzeichnen aber auch größere Wohnungen in mehreren Städten deutliche Zuwächse“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er ergänzt: „Das spricht für eine weiterhin breite Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die sich je nach Stadt und Größe unterschiedlich ausprägt. Entscheidend ist dabei das Zusammenspiel von Preisniveau, Wohnfläche, Lage und lokaler Nachfrage. Gerade in B-Städten können größere Wohnungen so für

Kaufinteressenten interessant sein, wenn sie dort im Verhältnis zur gewünschten Wohnfläche besser finanzierbar sind.“

Uneinheitliche Entwicklung bei Wohnungen zwischen 25 m² und 50 m²

Die höchsten Wertzuwächse gab es im ersten Halbjahr 2026 bei kleineren Wohnungen zwischen 25 m² und 50 m² in Bonn mit 7,9 Prozent auf 3.931 €/m², gefolgt von Dortmund mit 6,5 Prozent auf 2.250 €/m². Ebenso verzeichneten die B-Städte Nürnberg mit 4,4 Prozent auf 3.621 €/m², Dresden mit 4 Prozent auf 2.494 €/m² sowie Wiesbaden mit 2,3 Prozent auf 3.879 €/m² leichte Steigerungen in diesem Segment.

„In Wiesbaden ist die Nachfrage grundsätzlich über alle Wohnungsgrößen hinweg gut. Besonders gefragt sind kleinere bis mittelgroße Wohnungen, da sie sowohl Singles als auch Paare und Kapitalanleger ansprechen. Bei großen Wohnungen kommt es inzwischen stärker darauf an, dass Lage, Ausstattung, Grundriss und Preis stimmig zusammenpassen. Hochwertige größere Wohnungen in guten Wiesbadener Lagen sind allerdings weiterhin sehr gefragt“, berichtet Kim Ricci-Schlaak, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Wiesbaden, Mainz und Ingelheim/Bingen. Und weiter: „Die Quadratmeterzahl ist heute jedoch nicht mehr das alleinige Entscheidungskriterium. Ein gut geschnittener Grundriss mit wenig Fläche kann für einen Käufer attraktiver sein als eine deutlich größere Wohnung mit ungünstiger Raumaufteilung. Besonders wichtig sind flexible Räume, ausreichend Stauraum sowie vorhandene Außenbereiche.“

In Karlsruhe stagnierten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit -0,4 Prozent bei 3.900 Euro, ebenso wie in Bochum mit -0,9 Prozent bei 1.985 Euro, in Hannover mit -1 Prozent bei 2.799 Euro und in Essen mit -1,3 Prozent bei 2.152 Euro. Die restlichen B-Städte fielen hingegen durch deutliche Preisreduktionen auf: So sanken die Preise in Bremen um -6 Prozent auf 2.681 €/m², in Duisburg um -6,3 Prozent auf 1.440 €/m², in Mannheim um -6,8 Prozent auf 3.542 €/m² und in Münster um -7 Prozent auf 4.089 €/m².

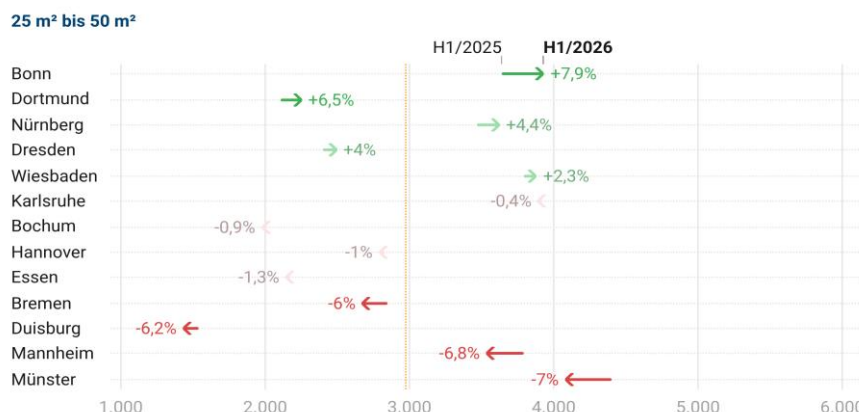


Abb. 1: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 25 m² und 50 m² in den deutschen B-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_/b2nw7/

Wohnungen zwischen 51 m² und 75 m² bilden stärkstes Segment

Das Segment von Wohnungen mit einer Fläche zwischen 51 m² und 75 m² entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 am dynamischsten – alle analysierten B-Städte verzeichneten Preissteigerungen. Zugleich finden sich in dieser Objektkategorie auch die beiden höchsten Steigerungen im gesamten Ranking – und zwar in Bochum mit 10,7 Prozent auf 2.098 €/m² sowie in Münster mit 10,4 Prozent auf 4.325 €/m². In Duisburg stiegen die Quadratmeterpreise ebenfalls kräftig mit 8,6 Prozent auf 1.629 Euro, in Nürnberg und Dresden jeweils mit 6,2 Prozent auf 3.551 Euro beziehungsweise 2.547 Euro, während sie sich in Dortmund um 4,2 Prozent auf 2.168 Euro und in Hannover um 3,3 Prozent auf 2.897 Euro entwickelten.

„Der Wohnungsmarkt in Nürnberg profitiert derzeit von einer breiten Nachfrage über nahezu alle Wohnungsgrößen hinweg. Besonders kompakte Wohnungen lassen sich weiterhin zügig vermitteln, da sie sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv sind. Gleichzeitig registrieren wir eine stabile Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen, die den aktuellen Wohnbedürfnissen vieler Käufer entsprechen“, erklärt Tizian Grimm, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg. Und weiter: „Größere und höherpreisige Immobilien bleiben zwar gefragt, allerdings treten Kaufinteressenten heute deutlich anspruchsvoller auf und verhandeln intensiver über den Preis. Die Finanzierungskosten spielen bei der Kaufentscheidung eine zentrale Rolle, weshalb die monatliche Belastung stärker in den Vordergrund rückt und häufiger Kompromisse bei Größe oder Lage eingegangen werden.“

Leicht positive bis stagnierende Tendenzen hinsichtlich der Preisentwicklung gab es darüber hinaus in Karlsruhe mit 1,8 Prozent auf 3.553 €/m², in Bremen mit 1,5 Prozent auf 2.453 €/m², in Bonn mit 1,3 Prozent auf 3.415 €/m², in Mannheim sowie in Wiesbaden mit jeweils 1,2 Prozent auf 3.322 €/m² beziehungsweise 3.707 €/m² sowie in Essen mit 1,1 Prozent auf 2.102 €/m².

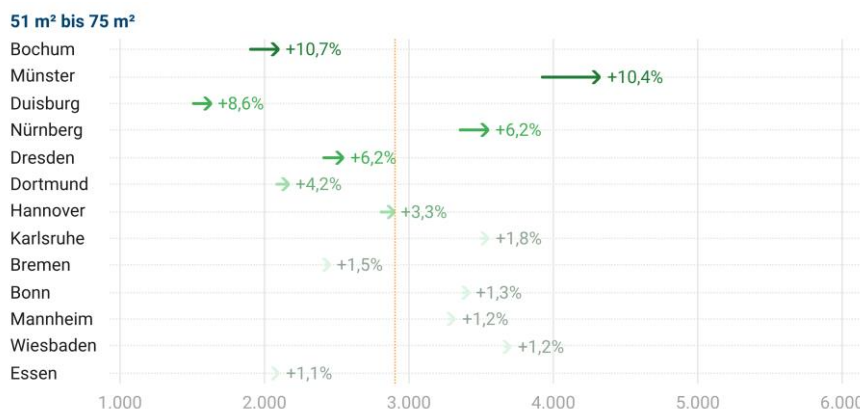


Abb. 2: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 51 m² und 75 m² in den deutschen B-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /b2nw7/>

Stabile Nachfrage nach Wohnungen zwischen 76 m² und 100 m²

Auch Wohnungen in der Größenordnung zwischen 76 m² und 100 m² zeigten im ersten Halbjahr 2026 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum mehrheitlich positive Entwicklungen. Am stärksten kletterten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in Dresden mit 7,4 Prozent auf 3.270 Euro sowie in Nürnberg mit 6,8 Prozent auf 3.817 Euro. Weitere Wertzuwächse gab es außerdem in Münster mit 3,6 Prozent auf 4.486 €/m², in Essen mit 2,9 Prozent auf 2.449 €/m², in Hannover sowie Wiesbaden mit jeweils 2,5 Prozent auf 3.160 €/m² beziehungsweise 4.073 €/m² und in Mannheim mit 1,7 Prozent auf 3.319 €/m².

„In Dresden zeigt sich aktuell eine besonders stabile Nachfrage nach mittelgroßen Eigentumswohnungen ab etwa 50 m² bis 100 m². Diese Wohnungsgrößen treffen die Bedürfnisse vieler Käufer und bieten zugleich ein noch gut darstellbares Verhältnis von Wohnfläche und Finanzierung“, erläutert Steffen Dreier, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Dresden. Er fügt hinzu: „Entscheidend ist heute weniger eine grundsätzlich veränderte Wohnraumnachfrage als vielmehr die Finanzierbarkeit: Steigende Finanzierungskosten und eine begrenzte Kaufkraft erhöhen die Preissensibilität. Größere Wohnungen bleiben gefragt, werden aufgrund der höheren Gesamtkosten aber selektiver nachgefragt.“

Während die Preise in Bonn mit 0,7 Prozent bei 3.431 €/m², in Duisburg mit 0,6 Prozent bei 1.903 €/m², in Bochum mit -0,2 Prozent bei 2.172 €/m² und in Dortmund mit -0,6 Prozent bei 2.438 €/m² stagnierten, mussten Bremen und Karlsruhe mit -2 Prozent auf 2.595 €/m² beziehungsweise mit -2,6 Prozent auf 3.503 €/m² leichte Preisabschläge hinnehmen.

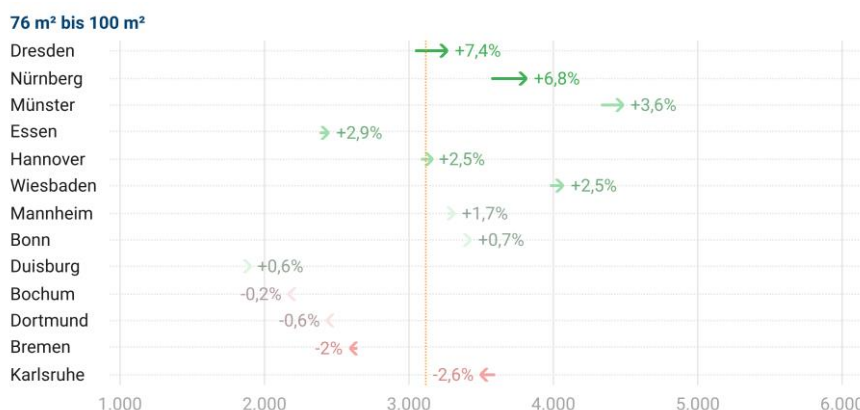


Abb. 3: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 76 m² und 100 m² in den deutschen B-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/#b2nw7/>

Differenziertes Bild bei Wohnungen zwischen 101 m² und 125 m²

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen mit einer Fläche zwischen 101 m² bis 125 m² entwickelten sich regional sehr unterschiedlich. So verzeichneten

Bremen und Münster im ersten Halbjahr 2026 mit einem Plus von 8,6 Prozent auf 3.088 €/m² beziehungsweise mit 8,2 Prozent auf 5.070 €/m² die höchsten Preiszuwächse in diesem Segment. Dahinter reihen sich Essen mit 7,5 Prozent auf 2.976 €/m², Hannover mit 6,5 Prozent auf 3.910 €/m² sowie Nürnberg mit 2,1 Prozent auf 4.081 €/m² ein.

Während die Preise in Bochum mit -0,2 Prozent bei 2.686 €/m², in Karlsruhe mit -0,4 Prozent bei 3.616 €/m² und in Wiesbaden mit -0,8 Prozent bei 4.633 €/m² eher stagnierten, ließen die Quadratmeterpreise in den restlichen B-Städten zum Teil deutlich nach. So gab es leichte Preisreduktionen in Bonn um -3 Prozent auf 4.157 €/m², in Dortmund um -3,7 Prozent auf 2.520 €/m² und in Mannheim um -4,8 Prozent auf 3.735 €/m². In Dresden und Duisburg gaben die Preise mit -5,6 Prozent auf 4.238 €/m² beziehungsweise -7,2 Prozent auf 1.936 €/m² hingegen etwas deutlicher nach.

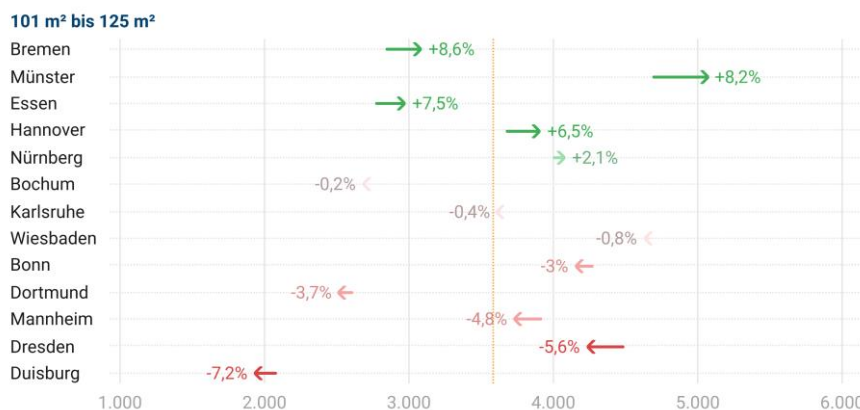


Abb. 4: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 101 m² und 125 m² in den deutschen B-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /b2nw7/>

Wohnungen ab 126 m² legen vielerorts wieder zu

In der Mehrheit der deutschen B-Städte verzeichneten Eigentumswohnungen ab einer Wohnfläche von mindestens 126 m² zum Teil signifikante Wertzuwächse. Allen voran Bremen mit einer Steigerung von 8,6 Prozent auf 3.270 €/m² sowie Mannheim mit 8 Prozent auf 4.371 €/m². Ebenso legten die Quadratmeterpreise in Münster mit 7,4 Prozent auf 5.845 Euro, in Hannover mit 6,8 Prozent auf 3.932 Euro, in Wiesbaden mit 6,1 Prozent auf 5.083 Euro und in Bochum mit 5,3 Prozent auf 2.282 Euro zu. Leicht positive Tendenzen in der Preisentwicklung gab es zudem in Duisburg mit 2,7 Prozent auf 1.838 €/m² sowie in Dortmund mit 1,4 Prozent auf 2.767 €/m².

„Wir beobachten derzeit eine differenzierte Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Kleinere Zweizimmerwohnungen lassen sich bei marktgerechter Preisgestaltung besonders schnell vermitteln – häufig als Kapitalanlage oder als Alternative zum angespannten Mietmarkt. Außerdem suchen viele Kaufinteressenten größere, gut geschnittene Wohnungen mit mindestens vier Zimmern, die die Ansprüche von Wohnen und Arbeiten an einem Ort gleichermaßen erfüllen“, sagt Christian Neteler,

Geschäftsstelleninhaber bei VON POLL IMMOBILIEN Hannover – Mitte, Hannover – Kirchrode und Hannover – Isernhagen-Süd. Er führt weiter aus: „Allerdings sind Kaufinteressenten aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten sowie möglicher zukünftiger Sanierungsmaßnahmen deutlich anspruchsvoller geworden. Lage, Grundriss und Nutzbarkeit müssen überzeugend zusammenpassen.“

Zwar stagnierten die Quadratmeterpreise in Nürnberg mit 0,6 Prozent bei 3.830 Euro sowie in Dresden mit -1,4 Prozent bei 3.650 Euro, in Bonn sanken sie hingegen um -2,2 Prozent auf 5.068 Euro, in Essen um -2,8 Prozent auf 3.155 Euro und in Karlsruhe um -3,7 Prozent auf 3.623 Euro.

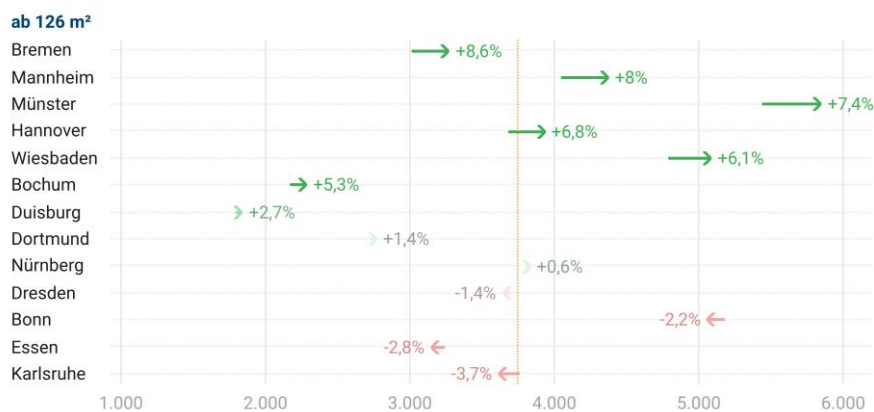


Abb. 5: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße ab 126 m² in den deutschen B-Städten im ersten Halbjahr 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_b2nw7/

Fazit: B-Städte vs. A-Städte

Die B-Städte zeigen im ersten Halbjahr 2026 ein insgesamt stabiles, zugleich aber differenziertes Preisbild über die verschiedenen Wohnungsgrößen hinweg. Besonders dynamisch entwickelten sich Wohnungen zwischen 51 m² und 75 m²: In diesem Segment stiegen die Quadratmeterpreise in allen untersuchten B-Städten. Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass Preiszuwächse nicht auf mittelgroße Wohnungen beschränkt sind. Auch bei größeren Eigentumswohnungen zwischen 101 m² und 125 m² sowie ab 126 m² verzeichneten mehrere B-Städte zum Teil deutliche Preissteigerungen. Besonders positiv präsentieren sich Nürnberg, Hannover und Wiesbaden mit Preiszuwächsen über mehrere Wohnungsgrößen hinweg. Münster, Bochum und Dresden zeigen vor allem bei mittelgroßen Wohnungen eine dynamische Entwicklung, während Bremen und Mannheim insbesondere im Segment der großen Eigentumswohnungen auffallen.

Interessant ist hier zudem ein Blick auf die A-Städte: Während sich die B-Städte durch eine breite, standortabhängige Preisentwicklung auszeichnen, zeigt sich in den A-Städten ein einheitlicheres Bild. Mittelgroße Eigentumswohnungen bestimmen die Preisentwicklung in den A-Städten und profitieren von einer anhaltend hohen Nachfrage. Gleichzeitig entwickeln sich die übrigen Wohnungsgrößen insgesamt

moderater. Die komplette Auswertung zur Entwicklung der Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen in den A-Städten nach Wohnungsgrößen steht im VON POLL IMMOBILIEN Blog zur Verfügung: <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/wohnungsgroessen-preisentwicklung-a-staedte>

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)
Die interaktiven Grafiken sowie Tabelle können mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden:

- Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /b2nw7/>
- Tabelle: <https://www.datawrapper.de/ /KNHjg/>

¹ Als Grundlage zur Kategorisierung des deutschen Immobilienmarktes nutzt VON POLL IMMOBILIEN die Einstufung in A-, B-, C- und D-Städte von BulwienGesa. Dazu wurden die Städte nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen sowie regionalen oder lokalen Immobilienmarkt gruppiert. Neben Berlin, München, Hamburg, Köln, Stuttgart, Frankfurt am Main und Düsseldorf wird die BulwienGesa-Kategorisierung der A-Städte von VON POLL IMMOBILIEN Reserach durch Leipzig aufgrund der starken Entwicklung als A-Standort ergänzt. BulwienGesa klassifiziert dann weiterhin insgesamt 13 B-Standorte als Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

² Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen im Bestand (Baujahr bis 2022) in den deutschen B-Städten für das erste Halbjahr 2026 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 von GeoMap sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).

³ Im Zuge der Analyse wurden die analysierten Eigentumswohnungen in folgende Wohnungsgrößen geclustert: erstens 25 m² bis 50 m², zweitens 51 m² bis 75 m², drittens 76 m² bis 100 m², viertens 101 m² bis 125 m² und fünftens ab 126 m².

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2026 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.