



Immobilienmarkt Duderstadt 2026

Marktbericht - Preise - Entwicklungen - Einordnung für Eigentümer

Kurzfassung: Der Immobilienmarkt in Duderstadt ist 2026 ein solider, aber klar differenzierter Kleinmarkt.

Im Vergleich zu Göttingen liegt das Preis- und Mietniveau spürbar niedriger. Gleichzeitig entscheidet in Duderstadt die konkrete Wohnlage stärker über den erzielbaren Preis: Die Altstadt, innenstadtnahe Wohnlagen und gepflegte Familienhäuser in ruhigen Quartieren funktionieren anders als einfachere Randlagen oder sanierungsintensive Bestände. Für Eigentümer bedeutet das, dass pauschale Quadratmeterwerte nur eine erste Orientierung liefern, aber keine belastbare Einwertung ersetzen.

1. Marktüberblick

Duderstadt gehört zu den gut wahrnehmbaren, aber deutlich kleineren Immobilienmärkten im südöstlichen Landkreis Göttingen.

Die Stadt profitiert von ihrer historischen Altstadt, ihrer Funktion als Mittelzentrum im Eichsfeld und einer vergleichsweise stabilen Eigennutzernachfrage.

Gleichzeitig ist der Markt wesentlich schmäler als in Göttingen: Das Angebot ist kleiner, die Zahl der Vergleichsfälle niedriger, und Preisreaktionen fallen stärker nach Objekt, Lage und Zielgruppe aus.

Für 2026 spricht vieles für einen weiterhin funktionierenden, aber selektiven Markt. Gepflegte Einfamilienhäuser, modernisierte Eigentumswohnungen und ordentlich unterhaltene Stadthäuser finden grundsätzlich Nachfrage. Schwieriger wird es bei Häusern mit Sanierungsstau, schwacher energetischer Qualität, komplizierten Grundrissen oder Lagen, die weniger nachgefragt werden.

Gerade weil Duderstadt kein homogener Markt ist, muss stärker zwischen Altstadt, gewachsenen Wohnlagen, neueren Siedlungsbereichen und den Ortsteilen unterschieden werden.

Duderstadt weist zugleich besondere qualitative Standortfaktoren auf: Das Stadtbild wird von mehr als 600 Fachwerkhäusern geprägt, die Altstadt gilt als identitätsstarker Kern, und die Stadt verfügt über ein hohes Maß an Wiedererkennungswert. Das ist attraktiv - zugleich bringt der historische Bestand aber auch typische Herausforderungen mit sich, etwa bei Denkmalschutz, Grundrissqualität, Stellplatzsituation oder laufender Instandhaltung. Diese Mischung aus historischer Attraktivität und objektspezifischem Prüfungsbedarf prägt den Markt sehr stark.

2. Kennzahlen im Überblick

Kennzahl	Duderstadt 2026
Kaufpreis Häuser Ø	2.103 EUR/m ²
Kaufpreis Wohnungen Ø	2.115 EUR/m ²
Mietpreis Wohnungen Ø	7,23 EUR/m ²
Mietpreis Häuser Ø	7,97 EUR/m ²

Die aktuellen Durchschnittswerte zeigen, dass Duderstadt im Kreisgebiet klar unter dem Niveau der Stadt Göttingen liegt. Für Käufer und Verkäufer sind diese Werte eine hilfreiche Orientierung, ersetzen aber keine objektspezifische Einwertung.

3. Teilmärkte innerhalb Duderstadts

Bereich	Einordnung
Altstadt / Innenstadt	starkes Stadtbild, kurze Wege, bei modernisierten Häusern und Wohnungen oft überdurchschnittliche Marktaufnahme; zugleich stark zustandsabhängig
Gewachsene Wohnlagen	ruhige Familienlagen mit stabilem Eigennutzerinteresse; solide Nachfrage bei technisch und energetisch vertretbarem Zustand
Neuere Wohnlagen / Ortsteile	moderne Grundrisse und Energieeffizienz werden positiv bewertet; begrenztes Angebot wirkt stabilisierend
Randlagen / Problemobjekte	deutlich preissensibler; längere Vermarktung möglich, wenn Sanierungsbedarf oder Lageeinschränkungen hinzukommen

Für einen Marktbericht über Duderstadt reicht es nicht, nur die Stadt als Ganzes zu betrachten. Schon innerhalb der Kernstadt zeigen sich unterschiedliche Nachfrageprofile.

Altstadt und innenstadtnahe Lagen: Die historische Altstadt und angrenzende Wohnlagen profitieren von Charme, Infrastruktur und kurzer Wegebeziehung.

Gepflegte Fachwerkhäuser, modernisierte Stadthäuser oder Wohnungen mit guter Aufteilung können hier ein überdurchschnittliches Interesse auslösen.

Gleichzeitig sind diese Objekte stark zustandsabhängig: Sanierungsaufwand, fehlende Stellplätze, Denkmalschutz oder funktionale Einschränkungen können Preisabschläge verursachen.

Gewachsene Wohnlagen und ruhige Familienlagen: Bereiche in Richtung Sulberg, innenstadtnahe Siedlungsbereiche oder klassisch gewachsene Wohnquartiere sprechen häufig Eigennutzer an, die ein solides Haus mit Garten, Ruhe und guter Erreichbarkeit suchen. In solchen Lagen ist die Nachfrage meist stabil, wenn das Haus technisch und energetisch in einem vertretbaren Zustand ist.

Neuere Siedlungs- und Neubauimpulse: Neubau oder neubauähnliche Immobilien sind in Duderstadt nicht massenhaft vorhanden, werden aber wegen Energieeffizienz, moderner Grundrisse und geringerer Anfangsinvestitionen meist positiv aufgenommen. Auch Entwicklungen in Ortsteilen - etwa das Baugebiet Sonnenberg in Mingerode oder neuere Baugebietsimpulse im Raum Duderstadt - zeigen, dass familienorientiertes Wohnen weiterhin nachgefragt ist.

Randlagen und stärker erklärungsbedürftige Bestände: Je weiter eine Lage funktional vom historischen Zentrum oder nachgefragten Wohnquartieren entfernt ist, desto sensibler reagiert der Markt. Dann gewinnen Preisdisziplin, Objektzustand und Zielgruppenansprache noch stärker an Gewicht. Besonders sanierungsintensive Bestände lassen sich in solchen Lagen oft nur mit realistischer Strategie sauber vermarkten.

4. Mietmarkt und Nachfrage

Segment	Angebotsmiete	Einordnung
Wohnungen	7,23 EUR/m ²	solides, aber klar unter Göttingen liegendes Niveau
Häuser	7,97 EUR/m ²	kleiner Mietmarkt, stark objektabhängig
Nachfrage	-	bezahlbare, gut geschnittene Wohnungen besonders gefragt

Auch auf dem Mietmarkt zeigt sich Duderstadt stabil, aber mit deutlich niedrigerem Niveau als Göttingen. Die Portalwerte sprechen aktuell für rund 7,23 EUR/m² bei Wohnungen und etwa 7,97 EUR/m² bei Häusern. Das ist für Südniedersachsen kein schwacher Wert, liegt aber spürbar unter der Universitätsstadt Göttingen.

Nachgefragt werden vor allem bezahlbare, gut geschnittene Wohnungen, kleinere bis mittlere Einheiten sowie solide Familienwohnungen.

Hochpreisige Vermietung funktioniert in Duderstadt nur selektiv. Wer eine höhere Miete erzielen möchte, braucht entweder ein besonders gepflegtes, modernes oder energetisch gutes Objekt oder eine Lage, die innerhalb des lokalen Marktes klar positiv wahrgenommen wird.

Für Kapitalanleger bedeutet das: Der absolute Mietmarkt ist tragfähig, aber weniger dynamisch. Deshalb sind Kaufpreis, Instandhaltungsaufwand und Vermietbarkeit besonders eng zusammen zu denken. Ein niedriger Kaufpreis allein macht noch kein starkes Investment, wenn größere Modernisierungskosten oder Vermietungsrisiken hinzukommen.

5. Preisentwicklung 2020 bis 2026

Jahr	Ø Preis pro m ²	Veränderung zum Vorjahr
2020	1.195 EUR	-1,9 %
2021	1.319 EUR	+10,4 %
2022	1.598 EUR	+21,1 %
2023	1.570 EUR	-1,8 %
2024	1.399 EUR	-10,9 %
2025	1.500 EUR	+7,3 %
2026	1.511 EUR	+0,7 %

Hinweis: Die Jahresreihe basiert auf einer Portalauswertung und dient der Trendbeobachtung. Aktuelle Stichtagswerte anderer Portale können aufgrund abweichender Datenmodelle sichtbar höher oder niedriger liegen.

Für die Zeitreihe 2020 bis 2026 wurde ergänzend eine Jahresreihe eines großen Immobilienportals herangezogen. Solche Reihen sind nützlich, um Tendenzen sichtbar zu machen, sie sind aber methodisch nicht identisch mit den aktuellen Stichtagswerten anderer Portale. Genau deshalb können Jahresreihen und aktuelle Durchschnittswerte voneinander abweichen.

Die Reihe zeigt einen klaren Aufschwung bis 2022, anschließend eine Korrektur 2023/2024 und danach wieder Stabilisierung. Das passt grundsätzlich zum übergeordneten Marktbild: Auf die starke Preisphase folgte die Zinswende, danach ein Rückgang beziehungsweise eine Marktberreinigung - und zuletzt eine eher seitwärts bis leicht aufwärts gerichtete Entwicklung.

Für Duderstadt ist dabei wichtig: Diese Bewegung verlief weniger spektakulär als in Großstädten, aber sie war spürbar. Wer heute Preise aus den Boomjahren unkritisch fortschreibt, liegt deshalb häufig zu hoch. Umgekehrt wäre es ebenso falsch, von einem grundsätzlich schwachen Markt zu sprechen. Realistisch ist ein selektiver Markt mit vernünftiger Stabilität.

6. Was den Immobilienwert 2026 besonders beeinflusst

Lage und Mikrolage: Nicht nur Duderstadt als Ganzes, sondern die konkrete Wohnlage entscheidet über Zielgruppe und Preis. Altstadt, innenstadtnahe Lage, ruhige Familienlage und Randlage werden unterschiedlich bewertet.

Sanierungszustand: Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Feuchtigkeit und allgemeine Instandhaltung wirken sich heute spürbarer auf Preisverhandlungen aus als noch vor einigen Jahren.

Energieeffizienz: Schwache energetische Kennwerte und hohe Folgekosten werden deutlich stärker eingepreist. Gerade bei älteren Häusern ist das ein zentraler Bewertungsfaktor.

Grundriss und Nutzbarkeit: Praktische Wohnkonzepte, zeitgemäße Bäder, vernünftige Zimmerzuschnitte und alltagstaugliche Flächen werden klar besser angenommen als unflexible Altgrundrisse.

Unterlagen und Transparenz: Je kleiner der Markt, desto wichtiger wird saubere Aufbereitung. Fehlende Unterlagen, unklare Anbauten oder unsaubere Flächenangaben wirken direkt auf das Vertrauen.

7. Bedeutung für Eigentümer

Für Verkäufer in Duderstadt ist 2026 vor allem eines entscheidend: ein realistischer Marktansatz. Zu hohe Einstiegspreise führen in kleineren Märkten oft schneller zu langen Standzeiten, wiederholter Nachfrageflaute und späteren Preisreduzierungen. Das gilt insbesondere bei Objekten, die ohnehin wegen Baujahr, Energiezustand oder Sanierungsbedarf genauer geprüft werden.

Umgekehrt bedeutet ein selektiver Markt nicht, dass gute Immobilien schlecht verkäuflich wären. Im Gegenteil: Häuser und Wohnungen in guter Lage, mit nachvollziehbarem Pflegezustand und realistischer Einwertung lassen sich weiterhin solide vermarkten. Gerade in Duderstadt zahlt sich eine saubere Einordnung aus, weil sich gute und schwächere Bestände deutlicher voneinander trennen.

Empfehlenswert ist deshalb eine Marktanalyse, die über allgemeine Online-Durchschnittswerte hinausgeht und den konkreten Teilmarkt, die Mikrolage, die Bausubstanz, den Modernisierungsstand sowie die energetische Situation in die Betrachtung einbezieht.

8. Ausblick

Für Duderstadt spricht derzeit vieles für eine Fortsetzung des differenzierten Marktbildes. Der Markt ist nicht überhitzt, aber auch keineswegs funktionslos.

Gute Objekte in gefragten Wohnlagen bleiben nachfragefähig. Problematischere Bestände werden dagegen weiterhin sehr genau geprüft.

Wahrscheinlich ist daher keine pauschale Entwicklung in nur eine Richtung, sondern eine Spreizung: gepflegte Immobilien mit vernünftiger Preisstrategie bleiben gut vermittelbar, während sanierungsintensive oder unklar positionierte Objekte mehr Erklärung, mehr Zeit oder stärkere Preiszugeständnisse benötigen.

Wer verkaufen, kaufen oder bewerten möchte, sollte Duderstadt deshalb weder mit Göttingen verwechseln noch unterschätzen. Es ist ein Markt mit eigenem Charakter - kleiner, ruhiger, lage- und zustandsabhängiger, aber bei richtiger Einordnung durchaus belastbar.

9. Fazit

Der Immobilienmarkt in Duderstadt verlangt 2026 eine genaue, teilmarktbezogene Betrachtung. Zwischen Altstadt, gewachsenen Wohnlagen, neueren Siedlungsbereichen und Ortsteilen bestehen spürbare Unterschiede.

Die Marktmechanik ist damit kleinteiliger als in Göttingen.

Wer den Wert einer Immobilie realistisch einschätzen will, sollte sich nicht auf pauschale Durchschnittswerte verlassen, sondern Lage, Zustand, Energieeffizienz, Zuschnitt und Zielgruppe zusammen betrachten.

Gerade darin liegt in Duderstadt der Unterschied zwischen einem groben Richtwert und einer belastbaren Markteinschätzung.

Datenquellen und Bildnachweis

- ImmoScout24, Immobilienpreise Duderstadt 2026: durchschnittlicher Kaufpreis für Häuser 2.103 EUR/m² und Wohnungen 2.115 EUR/m².
- ImmoScout24, Mietspiegel Duderstadt 2026: durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen 7,23 EUR/m²; Häuser 7,97 EUR/m².
- ImmoWelt, Immobilienpreise Duderstadt 4/2026: Jahresreihe 2020-2026 als Trendindikator.
- Stadt Duderstadt / Tourismus Duderstadt: Stadtportrait und touristische Informationen zur historischen Altstadt; mehr als 600 Fachwerkhäuser prägen das Stadtbild.
- Stadt Duderstadt, Meldung vom 28.08.2020: Spatenstich im Baugebiet Sonnenberg in Mingerode.
- Titelbild: Duderstadt - Ortskern, Foto: Wolkenkratzer, Wikimedia Commons, CC BY-SA 3.0.