

Wohnimmobilienpreise bis 2035: Warum sich regionale Märkte stärker auseinanderentwickeln

Pekka Sagner, 18.03.2026

Nach der Zinswende hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt stabilisiert. Langfristig dürften die Preise moderat steigen – im Mittel real um rund 1 Prozent pro Jahr bis 2035. Entscheidend ist jedoch weniger der bundesweite Trend als die zunehmende regionale Spreizung: Während Metropolräume und wirtschaftsstarke Regionen weiter wachsen, müssen strukturschwächere Regionen mit stagnierenden oder rückläufigen realen Kaufpreisen rechnen.

Eine Prognose auf Ebene aller deutschen Kreise und kreisfreien Städte zeigt, dass künftig vor allem strukturelle Faktoren wie Demografie, wirtschaftliche Zentralität, Infrastruktur und die Anpassungsfähigkeit regionaler Wirtschaftsstrukturen die Preisentwicklung bestimmen.

Der Wohnimmobilienmarkt nach der Zinswende

Die Niedrigzinsphase der 2010er Jahre war von außergewöhnlich starken Preissteigerungen geprägt. Der abrupte Anstieg der Baufinanzierungszinsen im Jahr 2022 führte jedoch zu einer deutlichen Marktanpassung. In vielen Regionen gingen die Kaufpreise zunächst zurück oder stagnierten. Inzwischen hat sich der Markt stabilisiert. Auch langfristig dürfte der deutsche Wohnimmobilienmarkt wieder auf einen moderaten

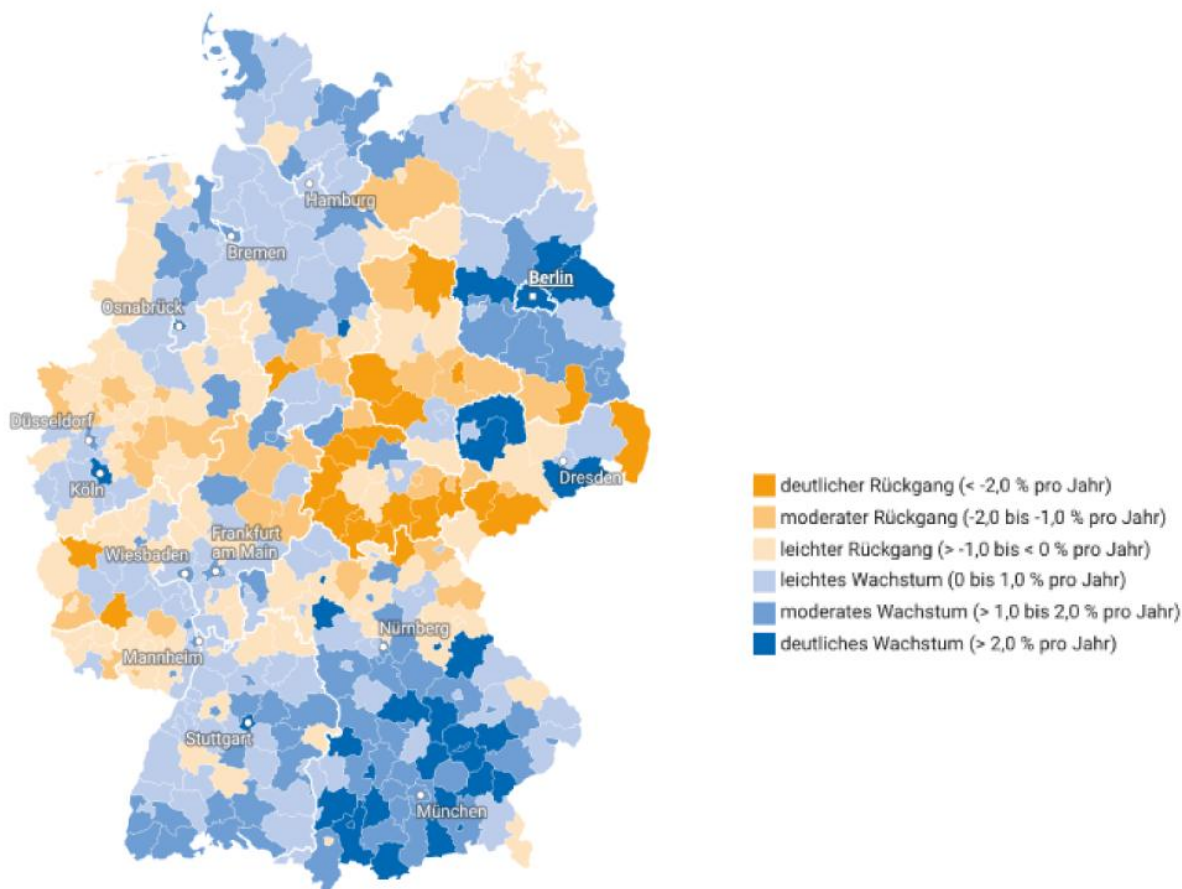
Wachstumspfad zurückkehren. Nach der vorliegenden Prognose steigt der bevölkerungsgewichtete Medianpreis für Wohnimmobilien von rund 3.000 Euro je Quadratmeter im Jahr 2025 auf etwa 4.100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2035. Bereits im Jahr 2027 dürfte das nominale Preisniveau des Zwischenhochs von 2022 wieder erreicht werden. Real entspricht dies einer durchschnittlichen Preissteigerung von 1,1 Prozent pro Jahr – bei einem mittleren Inflationsszenario von 2 Prozent ist mit einer nominalen Preissteigerung von 3,1 Prozent pro Jahr zu rechnen. Die Phase außergewöhnlich hoher Wertzuwächse aus der Niedrigzinsära dürfte vorerst nicht zurückkehren. Vielmehr wird die zukünftige Entwicklung stärker von strukturellen und regionalen Faktoren geprägt.

Kurzfristige Treiber: Zinsen, Konjunktur und Transformation

Kurzfristig bestimmen weiterhin vor allem Finanzierungskosten und konjunkturelle Entwicklungen die Dynamik der Immobilienmärkte. Höhere Zinsen verteuern Kredite und reduzieren die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte, während Einkommens- und Beschäftigungsentwicklungen regional sehr unterschiedlich verlaufen können. Ein zusätzlicher Einflussfaktor ist der wirtschaftliche Strukturwandel im Zuge der ökologischen Transformation.

So ändern sich die Preise für Wohnimmobilien bis 2035

Reale Preisänderung pro Jahr im Zeitraum 2025 bis 2035



Hinweis: Die Karte zeigt die erwartete reale Preisentwicklung für Wohnimmobilien im Zeitraum 2025 bis 2035 auf Ebene der deutschen Kreise und kreisfreien Städte. Die Einordnung erfolgt in Klassen der mittleren jährlichen Preisänderung (CAGR).

Quelle: Eigene Berechnungen

In zahlreichen Regionen Deutschlands prägen energieintensive Industrien oder die Automobilwirtschaft die lokale Beschäftigungsstruktur. Der Übergang zu klimaneutralen Produktionsweisen, neue Technologien im Verkehrssektor sowie der Umbau industrieller Wertschöpfungsketten können kurzfristig zu Unsicherheiten auf regionalen Arbeitsmärkten führen. Regionen mit einer starken industriellen Spezialisierung könnten daher zeitweise eine geringere Dynamik aufweisen, wenn Unternehmen und Haushalte auf den Strukturwandel reagieren.

Langfristige Treiber: Demografie, Infrastruktur und wirtschaftliche Zentralität

Langfristig sind jedoch strukturelle Faktoren deutlich mehr von Bedeutung. Besonders entscheidend sind

demografische Entwicklungen. Regionen mit wachsender Bevölkerung und steigender Haushaltszahl verfügen über eine stabile oder steigende Nachfragebasis, während schrumpfende Regionen langfristig mit einer geringeren Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert sind.

Auch die funktionale Einbindung in wirtschaftlich starke Räume spielt eine zentrale Rolle. Regionen mit guter Anbindung an große Arbeitsmärkte, hoher wirtschaftlicher Dynamik und guter Erreichbarkeit profitieren häufig von Wanderungsbewegungen und steigender Nachfrage nach Wohnraum. Infrastrukturinvestitionen können diese Effekte zusätzlich verstärken, indem sie Erreichbarkeit und Standortattraktivität erhöhen.

Darüber hinaus hängt auch die langfristige Entwicklung vieler Regionen davon ab, wie erfolgreich sich ihre Wirtschaftsstruktur an technologische und ökologische

Veränderungen anpasst. Viele industrielle Regionen verfügen über hohe Innovationskraft, gut ausgebildete Arbeitskräfte und starke industrielle Netzwerke. Gelingt die Anpassung an neue Technologien und Produktionsstrukturen, kann die ökologische Transformation langfristig sogar neue Wachstumsimpulse auslösen. Für Immobilienmärkte bedeutet dies, dass kurzfristige Anpassungsphasen nicht zwangsläufig die langfristigen Perspektiven bestimmen.

Auch die Qualität und Anpassungsfähigkeit des Wohnungsbestands gewinnt an Bedeutung. Energetische Modernisierung und Investitionen in den Gebäudebestand können die Attraktivität von Standorten erhöhen, während Regionen mit hohem Sanierungsbedarf stärker unter Druck geraten können.

Die Folge: Die Preisschere zwischen Regionen öffnet sich

Die Prognose auf Kreisebene verdeutlicht, dass sich die Immobilienmärkte in Deutschland künftig stärker auseinanderentwickeln dürften. Wachstumsräume konzentrieren sich vor allem auf wirtschaftsstarke Metropolregionen, ausgewählte urbane Zentren sowie Teile Süddeutschlands. Auch gut angebundene Umlandräume können von Wanderungsbewegungen und funktionalen Verflechtungen mit großen Arbeitsmärkten profitieren.

Demgegenüber finden sich stagnierende oder rückläufige Preisentwicklungen häufiger in strukturschwächeren, demografisch schrumpfenden oder peripheren Regionen. Dabei zeigt sich, dass die langfristige Preisentwicklung weniger durch die einfache Unterscheidung zwischen Stadt und Land bestimmt wird als durch die wirtschaftliche Zentralität und die Einbindung in dynamische Arbeitsmärkte. Selbst innerhalb der Bundesländer können sich die Perspektiven einzelner Kreise daher deutlich unterscheiden.

Bedeutung für Haushalte, Investoren und Politik

Für Haushalte und Investoren unterstreichen die Ergebnisse die zunehmende Bedeutung regional differenzierter Analysen. Während in wachstumsstarken Regionen weiterhin Wertsteigerungspotenziale bestehen, könnten andere Regionen deutlich verhaltenere Entwicklungen aufweisen.

Auch wohnungspolitisch sprechen die Ergebnisse dafür, stärker regionale Unterschiede zu berücksichtigen. In wachsenden Regionen bleibt die Ausweitung des Wohnungsangebots eine zentrale Herausforderung. In schrumpfenden Regionen gewinnen hingegen Fragen der Bestandsanpassung und der langfristigen Stabilisierung lokaler Wohnungsmärkte an Bedeutung.

Methodische Hinweise

Die Prognose basiert auf einem datengetriebenen Ansatz zur regionalen Immobilienpreisprognose bis 2035. Sie wurde im Rahmen eines Forschungsprojekts für den Bundesverband der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) entwickelt. Grundlage sind regionale Daten zu Immobilienpreisen (Neubau und Bestand, Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser), Demografie, Einkommen, Arbeitsmarkt, Branchenstruktur und Wohnungsbestand für alle 400 deutschen Kreise und kreisfreien Städte. Ein hybrides Modell kombiniert kurzfristige, Machine-Learning-basierte Schätzungen mit einem langfristigen strukturellen Trend, um sowohl kurzfristige Marktdynamiken als auch langfristige Fundamentalfaktoren zu berücksichtigen. Ziel ist keine punktgenaue Vorhersage einzelner Jahreswerte, sondern eine Einordnung langfristiger regionaler Entwicklungspotenziale.

Hinweis: Eine interaktive Karte zur erwarteten Preisentwicklung in den deutschen Regionen findet sich unter www.iwkoeln.de/immobilienpreisprognose.