

So entwickeln sich die Immobilienpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland dürfte sich in den kommenden Jahren weiter auseinander bewegen. Während in wirtschaftlich starken Regionen steigende Preise erwartet werden, geraten strukturschwächere Gebiete zunehmend unter Druck.

Besonders in den großen Metropolräumen bleibt Wohnraum knapp – mit entsprechend steigenden Kosten. Der Ausbau von Neubauprojekten gilt dort weiterhin als zentrale Herausforderung, um den angespannten Markt zu entlasten.

Eine aktuelle Analyse des Institut der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt: Bis zum Jahr 2035 werden die Immobilienpreise vor allem in wirtschaftlich dynamischen Regionen weiter steigen. Grundlage der Untersuchung sind umfassende Daten zu rund 400 deutschen Kreisen, die neben Preisentwicklungen auch Faktoren wie Bevölkerungsstruktur, Einkommensniveau und Arbeitsmarktlage berück-

sichtigen.

Entscheidend für die Preisentwicklung ist laut Studie weniger die klassische Unterscheidung zwischen Stadt und Land. Vielmehr spielt die wirtschaftliche Bedeutung und Anbindung einer Region eine zentrale Rolle. Gebiete mit guter Infrastruktur und Nähe zu starken Arbeitsmärkten profitieren besonders. Nicht die geografische Lage allein entscheidet, sondern die ökonomische Leistungsfähigkeit und Vernetzung einer Region, heißt es sinngemäß in der IW-Analyse.

Demgegenüber stehen Regionen mit rückläufiger Bevölkerung und schwächerer Wirtschaftskraft. Dort ist langfristig mit sinkenden Immobilienwerten zu rechnen – inflationsbereinigt teilweise deutlich. Besonders betroffen sind laut Prognose Teile Ostdeutschlands außerhalb der großen Städte, das Saarland sowie einzelne ländliche Regionen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. In besonders stark betroffenen Kreisen könnten Immobilienpreise bis 2035 um bis zu 20 Prozent nachgeben.

Zusätzliche Herausforderungen ergeben sich für Regionen mit hoher Abhängigkeit von energieintensiver Industrie oder der Automobilbranche. Der wirtschaftliche Wandel hin zu klimaneutralen Produktionsweisen – etwa im Zuge der Energiewende – kann kurzfristig zu Arbeitsplatzverlusten und sinkender Kaufkraft führen. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Langfristig bietet dieser Strukturwandel zwar Chancen, kurzfristig dominieren jedoch die Risiken.

Zu den Gewinnerregionen zählen vor allem große Städte wie Hamburg, Berlin und Frankfurt am Main sowie deren Umland. Auch wirtschaftsstarke Bundesländer wie Bayern und Baden-Württemberg zeigen positive Trends – selbst in ländlicheren Gebieten. Teilweise werden dort jährliche Preissteigerungen von über zwei Prozent prognostiziert. Auffällig ist jedoch, dass nicht immer die Kernstädte selbst am stärksten wachsen: So zählt etwa das Umland von München zu den dynamischsten Regionen, während die Stadt selbst weniger stark zulegt.

„Wohnungspolitik muss stärker regional denken“, sagt IW-Immobilienexperte Pekka Sagner. In strukturschwachen Regionen drohe der Immobilienmarkt aufgrund fehlender Gewinnaussichten für Investitionen zusammenzubrechen. Dort müsse es darum gehen, den Bestand zu erhalten, energetisch zu modernisieren und lokale Wohnungsmärkte langfristig zu stabilisieren. In den Wachstumsregionen gilt das Gegenteil: „In den Metropolen bleibt der Neubau die dringlichste Aufgabe – ohne mehr Angebot wird der Preisdruck weiter zunehmen“, so Sagner.

Haben Sie Fragen dazu, wie sich die Immobilienpreise in Ihrer Region weiter en-

twickeln?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Gute Voraussetzungen für Immobiliengeschäfte im neuen Jahr