



Immobilienpreise: Der Einbruch bleibt aus – aber nicht überall

Michael Fiedler

Immobilienpreise entwickeln sich in Deutschland zunehmend auseinander, zeigt eine neue IW-Prognose. Während Metropolregionen weiter zulegen, drohen strukturschwachen Regionen deutliche Wertverluste – und bestätigen damit eine Entwicklung, die sich bereits abzeichnete.

Zentralität schlägt Stadt-Land-Debatte

Entscheidend ist laut IW nicht mehr die klassische Unterscheidung zwischen Stadt und Land, sondern die wirtschaftliche Anbindung einer Region. Wer in der Nähe großer Arbeitsmärkte lebt oder gut angebunden ist, profitiert. Dagegen geraten Regionen mit schrumpfender Bevölkerung und schwacher Wirtschaft zunehmend unter Druck. Damit verschiebt sich der Fokus: Nicht jede ländliche Region verliert – und nicht jede Großstadt gewinnt automatisch.

Verliererregionen unter Druck

Besonders betroffen sind laut IW strukturschwache Regionen – etwa Teile Ostdeutschlands abseits der Metropolen, das Saarland, ländliche Gebiete in Rheinland-Pfalz sowie Teile des Ruhrgebiets. In einzelnen Kreisen wie dem Erzgebirgskreis, der Vulkaneifel oder Kronach könnten Immobilien bis 2035 bis zu 20 Prozent an Wert verlieren. Zusätzliche Risiken ergeben sich in Regionen mit starker Industrieabhängigkeit – etwa von der Automobilbranche oder energieintensiven Sektoren.

Der wirtschaftliche Strukturwandel könnte dort kurzfristig Nachfrage und Kaufkraft weiter dämpfen.

Gewinner: Metropolen und ihr Umland

Auf der anderen Seite stehen die wirtschaftsstarke Regionen. Metropolräume wie Hamburg, Berlin oder Frankfurt sowie deren Umland zählen zu den Gewinnern. Auffällig: Nicht immer sind die Zentren selbst die stärksten Wachstumstreiber – häufig profitieren die angrenzenden Regionen stärker. In Süddeutschland zeigen auch ländlichere Kreise eine robuste Entwicklung. In den stärksten Regionen sind laut Prognose jährliche Preissteigerungen von über zwei Prozent möglich.

Wohnungspolitik vor regionaler Herausforderung

IW-Immobilienexperte Pekka Sagner sieht darin klare Anforderungen für die Politik: „Wohnungspolitik muss stärker regional denken.“ In strukturschwachen Regionen gehe es zunehmend darum, den Bestand zu sichern, zu modernisieren

und Märkte zu stabilisieren. In Wachstumsregionen hingegen bleibe der Neubau entscheidend, um den Preisdruck zu begrenzen.

Entwicklung bestätigt langfristigen Trend

Die Prognose reiht sich in eine Entwicklung ein, die sich bereits seit einiger Zeit abzeichnet. So wurde zuletzt deutlich, dass ein [flächendeckender Preisverfall am Immobilienmarkt ausbleibt – trotz demografischer Veränderungen](#). Stattdessen differenziert sich der Markt immer stärker aus: Während einige Regionen unter Druck geraten, bleibt Wohnraum in wirtschaftsstarken Lagen knapp.

Zwischen Stabilität und Strukturbruch

Für den Immobilienmarkt bedeutet das eine zunehmende Fragmentierung: ein stabiler oder wachsender Markt in starken Regionen – und gleichzeitig strukturelle Risiken in schwächeren Gebieten. Die oft erwartete einheitliche Entwicklung bleibt aus. Stattdessen entscheidet zunehmend die wirtschaftliche Perspektive einer Region über den Wert von Immobilien.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948891/Immobilienpreise-Der-Einbruch-bleibt-aus---aber-nicht-ueberall/>