



Deutschlands Immobilien driften auseinander: Städte boomen – Land stürzt ab!

Dirk Stein

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat nach den Turbulenzen der letzten Jahre eine Phase der Stabilisierung erreicht. Doch während die Preise im bundesweiten Durchschnitt moderat steigen, verbirgt sich hinter den Zahlen eine dramatische regionale Spreizung. Eine aktuelle Analyse des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) zeichnet ein präzises Bild bis zum Jahr 2035 und liefert konkrete Ansätze, wie Bauen wieder bezahlbar werden könnte.

Die 40-Prozent-Falle: Wo die Preise real sinken

Während rund 60 % der Regionen mit Wertzuwächsen rechnen können, stehen die restlichen 40 % vor erheblichen Herausforderungen. Die „Immobilienpreisampel“ des BVR zeigt hier deutlich ins Rote. Zu den strukturellen Verlierern gehören vor allem Regionen, die mit demografischer Schrumpfung, Überalterung und schwacher Einkommensdynamik zu kämpfen haben.

Konkret lassen sich die Verliererregionen wie folgt identifizieren:

- Bundesländer im Minus: Am stärksten betroffen sind Thüringen (real -1,6 % p.a.), Sachsen-Anhalt (-0,9 % p.a.) und das Saarland (-0,5 % p.a.). Auch in Nordrhein-Westfalen (-0,2 % p.a.) zeigen sich negative Tendenzen, wobei hier ein starkes Gefälle

zwischen boomenden Städten wie Düsseldorf/ Köln und dem schrumpfenden Ruhrgebiet sowie ländlichen Teilen besteht.

- Spezifische Problemzonen: In Niedersachsen sticht der Landkreis Holzminden mit deutlichen Preisrückgängen hervor. In Baden-Württemberg, das sonst fast flächendeckend wächst, bilden der Main-Tauber-Kreis und Heidenheim seltene Ausnahmen mit leicht rückläufiger Tendenz.
- Der „Coburg-Schock“: Als einziger Wirtschaftsraum in Deutschland verzeichnet Coburg (inklusive der umliegenden Landkreise wie Kronach, Lichtenfels, Suhl und Sonneberg) einen insgesamt deutlichen Preisrückgang. Hier bündeln sich strukturschwache Faktoren besonders intensiv.

Kostentreiber stoppen: Der „Gebäudetyp E“ als Gamechanger?

Um den Wohnungsbau in den boomenden Metropolen wie Berlin (+2,4 % real p.a.) oder den Top-7-Städten (+2,1 % real p.a.) wieder anzukurbeln, fordern Experten eine radikale Vereinfachung der Bauvorschriften. Ein zentraler Hebel ist der vorgeschlagene Gebäudetyp E (das „E“ steht für einfach oder experimentell).

Das Konzept funktioniert wie folgt:

- Verzicht auf Komfort-Exzesse: Bisher müssen Neubauten eine Vielzahl von technischen Standards erfüllen, die oft über die reine Sicherheit hinausgehen (z.B. bei Schallschutz oder Haustechnik). Beim Gebäudetyp E soll rechtssicher auf solche nicht zwingend erforderlichen Komfort- und Ausstattungsstandards verzichtet werden können.
- Kostensenkung ohne Sicherheitsrisiko: Die grundlegenden Sicherheitsanforderungen (Brandschutz, Standsicherheit) bleiben unangetastet, doch durch einfachere Bauweisen sinken die Baukosten signifikant.
- Rechtliche Absicherung: Das Bundesbauministerium hat hierzu im November 2025 Eckpunkte für einen „Gebäudetyp E Vertrag“ vorgelegt, der Architekten und Bauherren davor schützt, später wegen des Abweichens von „anerkannten Regeln der Technik“ (die oft teure Komfortstandards definieren) haftbar gemacht zu werden.

Die neue Förderwelt: Was private Sanierer wissen müssen

Auch bei der staatlichen Unterstützung steht ein Umbruch bevor. Für private Sanierer und Käufer von Bestandsimmobilien ist die geplante KfW-Zwei-Programmzeit ab 2027 entscheidend.

Anstatt eines unübersichtlichen Geflechts aus zahlreichen Programmen wird die Förderung auf zwei Säulen reduziert:

Ein Programm für den Neubau. Ein Programm für Bestand und Modernisierung.

Für private Sanierer bedeutet das mehr Einfachheit und Verlässlichkeit. Die CO₂-Einsparung wird dabei zur zentralen

Steuerungsgröße. Wer besonders effizient saniert, erhält „On-Top-Anreize“ auf die Basisförderung.

Bereits jetzt gibt es wichtige Anpassungen für Familien: Beim Programm „Jung kauft Alt“ wurde das energetische Mindestniveau auf den EH Standard 85 EE gesenkt, um den Einstieg in die Sanierung zu erleichtern. Zudem wurde eine Härtefallregelung eingeführt: Wer die Sanierungsziele nur teilweise erreicht, verliert nicht mehr sofort die Förderung, sondern muss lediglich einen um 1 % höheren Zinssatz zahlen. Der BVR fordert hier jedoch weitere Verbesserungen, wie eine Ausweitung der Umsetzungsfristen über 4,5 Jahre hinaus, besonders bei sehr sanierungsbedürftigen Objekten der Klassen F, G oder H.

Politische Forderungen und konjunkturelle Risiken

Damit der Markt nicht durch hohe Nebenkosten abgewürgt wird, plädiert der BVR für eine Senkung der Grunderwerbsteuer, die aktuell bis zu 6,5 % beträgt. Eine Halbierung könnte die Baugenehmigungen um rund 9 % steigern. Zudem sollten die von der BaFin auferlegten Kapitalpuffer für Banken (antizyklischer Puffer und sektoraler Systemrisikopuffer) auf Null gesetzt werden, um die Kreditvergabe zu erleichtern.

Überschattet wird diese moderate Erholung jedoch von geopolitischen Risiken. Der aktuelle Krieg im Nahen Osten (Irakkrieg) hat die Öl- und Gaspreise massiv steigen lassen, was die Kaufkraft der Haushalte dämpft und das Investitionsklima belastet. Das BVR-Konjunkturbarometer stagnierte zuletzt bei 55 Punkten.

Bedeutung für die Beratung

Die kommenden Jahre verlangen eine extrem differenzierte Standortanalyse. Während in den Metropolen und deren Umland („Speckgürtel“) der Fokus auf der Überwindung von Baukostenhürden liegt, geht es in den Verliererregionen primär um den Erhalt und die energetische Anpassung des Bestands, um Leerstände zu vermeiden.

Quelle Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR): [Studie „Deutschland 2035 – Immobilienmarktprognose“](#)

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948946/DEUTSCHLANDS-IMMOBILIEN-DRIFTEN-AUSEINANDER-STAEDTE-BOOMEN---LAND-STUERZT-AB/>