



Deutschlands Immobilienmarkt bis 2035: Die Rückkehr der Knappheit – aber nicht überall

Dirk Stein

Die Prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) markiert eine Zäsur: Nach der Zinskorrektur seit 2022 stabilisieren sich die Wohnimmobilienpreise und kehren bis 2035 auf einen moderaten Wachstumspfad zurück – nominal von rund 3.000 auf etwa 4.100 Euro je Quadratmeter, real um gut 1,1 Prozent jährlich. Die reine Preisbewegung ist jedoch ökonomisch zweitrangig. Entscheidend ist die zunehmende regionale Entkopplung des Marktes. Während einzelne Metropolräume reale Preiszuwächse von über 2 Prozent jährlich verzeichnen, geraten Teile des ländlichen Raums in einen strukturellen Abwärtstrend. Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich damit von einem weitgehend synchronen zu einem fragmentierten System.

Preise folgen nicht mehr dem Zins, sondern der Demografie

Kurzfristig bleibt der Zins das dominante Steuerungsinstrument. Die Abkehr von der Nullzinsphase hat die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager eingeschränkt und die Preisdynamik gebrochen. Doch diese Phase wirkt zunehmend wie ein Zwischenspiel. Mit stabileren Finanzierungsbedingungen verschiebt sich der Fokus wieder auf fundamentale Faktoren. Langfristig dominieren demografische und ökonomische Parameter: Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsbildung, Arbeitsmarktattraktivität und infrastrukturelle Anbindung. Immobilienpreise spiegeln damit weniger

Finanzierungsbedingungen als vielmehr Standortqualität wider.

Der Mechanismus ist eindeutig:

Wachsende Regionen erzeugen Nachfrageüberhänge, weil Zuzug und Haushaltsverkleinerung das Angebot strukturell übersteigen. Schrumpfende Regionen erleben den gegenteiligen Effekt – selbst bei konstantem Bestand entsteht ein Überangebot. Preise werden so zum Spiegel regionaler Zukunftserwartungen.

Politische Gleichwertigkeit versus ökonomische Divergenz

Hier liegt die ordnungspolitische Bruchlinie. Die politische Zielsetzung gleichwertiger Lebensverhältnisse kollidiert zunehmend mit marktwirtschaftlicher Preisbildung. Denn

steigende Preise in Ballungsräumen sind kein Marktversagen, sondern Ausdruck relativer Knappheit. Gleichzeitig sind fallende Preise in peripheren Regionen kein temporärer Ausreißer, sondern ein strukturelles Signal sinkender Nachfrage. Politische Eingriffe – von Mietpreisregulierung bis Förderprogramme – adressieren häufig Symptome, nicht Ursachen. Sie dämpfen Preise kurzfristig, verändern aber nicht die zugrunde liegenden Wanderungsbewegungen oder wirtschaftlichen Attraktivitätsunterschiede. Hinzu kommt die Transformation der Industrie. Regionen mit hoher Abhängigkeit von energieintensiven oder automobilnahen Branchen stehen unter Anpassungsdruck. Kurzfristige Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt wirkt unmittelbar auf die Immobiliennachfrage – ein Risiko, das in der Preisprognose bereits angelegt ist.

Immobilien werden zum Standortderivat

Die zentrale Verschiebung liegt in der Funktion von Wohnimmobilien: Sie sind weniger ein homogener Sachwert als vielmehr ein Derivat regionaler Wirtschaftsleistung.

Das verändert Marktverhalten fundamental:

- Investitionen konzentrieren sich stärker auf wachstumsstarke Regionen mit stabiler Beschäftigungsperspektive.
- Preisbildung wird volatil, da sie stärker auf strukturelle Erwartungen reagiert.
- Risiken steigen in peripheren Lagen – nicht durch kurzfristige Schwankungen, sondern durch dauerhafte Nachfrageschwäche.
- Kapitalallokation folgt nicht mehr primär Rendite, sondern Standortresilienz.

Für institutionelle Investoren wie auch private Käufer bedeutet das eine Verschiebung der Bewertungslogik: Lage wird nicht mehr statisch betrachtet, sondern als dynamischer Zukunftsindikator. Der deutsche Immobilienmarkt verliert seine vermeintliche Stabilität und wird zum Gradmesser regionaler Transformationsfähigkeit. Wer künftig in Immobilien investiert, setzt nicht mehr nur auf Beton – er investiert auch in die ökonomische Zukunftsfähigkeit eines Ortes.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949496/Deutschlands-Immobilienmarkt-bis-2035-Die-Rueckkehr-der-Knappheit---aber-nicht-ueberall/>