



Wo Eigentumswohnungen bis 2035 an Wert gewinnen könnten

Michael Fiedler

Die Preise für Eigentumswohnungen könnten in vielen Regionen Deutschlands langfristig weiter steigen. Besonders Großstädte, ihr Umland und wirtschaftsstarke Regionen dürften laut dem aktuellen Postbank Wohnatlas 2026 profitieren. In einigen ländlichen Gebieten Ostdeutschlands rechnen die Experten dagegen mit sinkenden Immobilienpreisen.

Demnach sollen die Kaufpreise für Bestandswohnungen inflationsbereinigt bundesweit durchschnittlich um 0,41 Prozent pro Jahr steigen. Besonders stark dürften die Preiszuwächse in einigen Groß- und Mittelstädten, in den Umlandregionen der sieben größten Metropolen sowie in wirtschaftlich starken Regionen Süddeutschlands ausfallen. Dagegen erwarten die Experten in zahlreichen ländlichen Regionen Ost- und Mitteldeutschlands stagnierende oder sinkende Preise. „Auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich immer deutlicher, dass die sozio-ökonomische Lage, definiert als wirtschaftliche Stärke und demografische Entwicklung, über die künftige Wertentwicklung entscheidet“, sagt Manuel Beermann, Leiter Produktmanagement Immobilien der Privatkundenbank in Deutschland.

Leipzig führt die Prognose an

Besonders auffällig fällt die Prognose für Leipzig aus. Die sächsische Großstadt erreicht laut Wohnatlas den höchsten erwarteten Kaufpreisanstieg aller 400 untersuchten Landkreise und kreisfreien Städte. Bis 2035 rechnen

die Experten dort mit einem durchschnittlichen realen Preiswachstum von 1,9 Prozent pro Jahr. Gleichzeitig liegen die Quadratmeterpreise mit durchschnittlich 3.205 Euro im bundesweiten Großstadtvergleich weiterhin vergleichsweise moderat. Als Gründe nennt die Studie mehrere Faktoren:

- prognostiziertes Bevölkerungswachstum,
- steigende verfügbare Einkommen,
- sowie eine wachsende Zahl von Menschen im erwerbsfähigen Alter.

Auch andere ostdeutsche Städte könnten sich entgegen des regionalen Trends positiv entwickeln. Neben Leipzig gehört auch Dresden zu den Großstädten mit besonders starken Wachstumsaussichten.

Brandenburg profitiert vom Berliner Umland

Auffällig stark vertreten ist Brandenburg. Gleich fünf Landkreise des Bundeslands finden sich unter den zehn

Regionen mit den höchsten erwarteten Preissteigerungen bis 2035. Besonders profitieren dürften laut Studie Regionen im Berliner Umland wie:

- Barnim,
- Teltow-Fläming,
- Dahme-Spreewald,
- Oberhavel
- und Potsdam-Mittelmark.

Auch Potsdam selbst zählt zu den Großstädten mit positiven Wachstumsaussichten, obwohl die Preise dort bereits deutlich höher liegen.

Preisrückgänge in ländlichen Regionen erwartet

Weniger positiv fällt die Prognose für zahlreiche ländliche Regionen in Ost- und Mitteldeutschland aus. Besonders in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Teilen Sachsens rechnen die Experten im Durchschnitt mit sinkenden realen Immobilienpreisen außerhalb größerer Städte. Als Ursache nennt die Studie vor allem den demografischen Wandel und erwartete Bevölkerungsrückgänge. „Vor allem dort, wo Menschen zuziehen, Arbeitsplätze entstehen und Wohnraum knapp bleibt, haben Bestandswohnungen gute Aussichten auf weitere Wertzuwächse“, erklärt Beermann.

Immobilien bleiben Baustein der Altersvorsorge

Trotz regional unterschiedlicher Entwicklungen sehen die Studienautoren Wohneigentum weiterhin als wichtigen Bestandteil privater Vermögensbildung und Altersvorsorge. „Wer Wohneigentum für die eigene Nutzung sucht, kann auch in Märkten mit stagnierenden oder leicht sinkenden Preisen interessante Angebote finden. Eine schuldenfreie Immobilie bleibt langfristig ein wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge“, sagt Beermann. Die Prognosen basieren auf einem Wohnungsmarktmodell des HWWI, das Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Einkommensentwicklung, Haushaltsgrößen und Wohnungsangebot regional miteinander verknüpft.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949942/Wo-Eigentumswohnungen-bis-2035-an-Wert-gewinnen-koennten/>