

Immobilienmarkt | 17.04.2026 | Lesezeit 3 Min.

Die regionalen Preistrends für Wohnungen und Häuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen werden in Deutschland in den kommenden Jahren im Schnitt leicht steigen, wie eine IW-Prognose zeigt. In den einzelnen Städten und Kreisen verläuft die Entwicklung aber ganz unterschiedlich – vor allem aus strukturellen Gründen.

Die eigenen vier Wände zu besitzen, ist für viele (junge) Bundesbürger ein großes Ziel. Umso wichtiger ist eine Antwort auf die Frage, wie teuer das Häuschen oder die Wohnung vor Ort künftig sein wird.

Das IW hat nun anhand einer breiten Datenbasis eine Prognose zu den Wohnimmobilienpreisen in Deutschland bis 2035 erstellt. Demnach werden die Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt, die sich nach dem Zinsanstieg von 2022 erst in jüngster Zeit stabilisiert haben, in den kommenden Jahren auf einen moderaten Wachstumspfad zurückkehren. In Zahlen:

Der mittlere, über alle Regionen in Deutschland berechnete Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche wird von rund 3.000 Euro im Jahr 2025 voraussichtlich auf etwa 4.100 Euro im Jahr 2035 steigen.

Die angenommene durchschnittliche Inflationsrate von 2 Prozent herausgerechnet, werden die Immobilienpreise damit real um 1,1 Prozent pro Jahr zulegen.

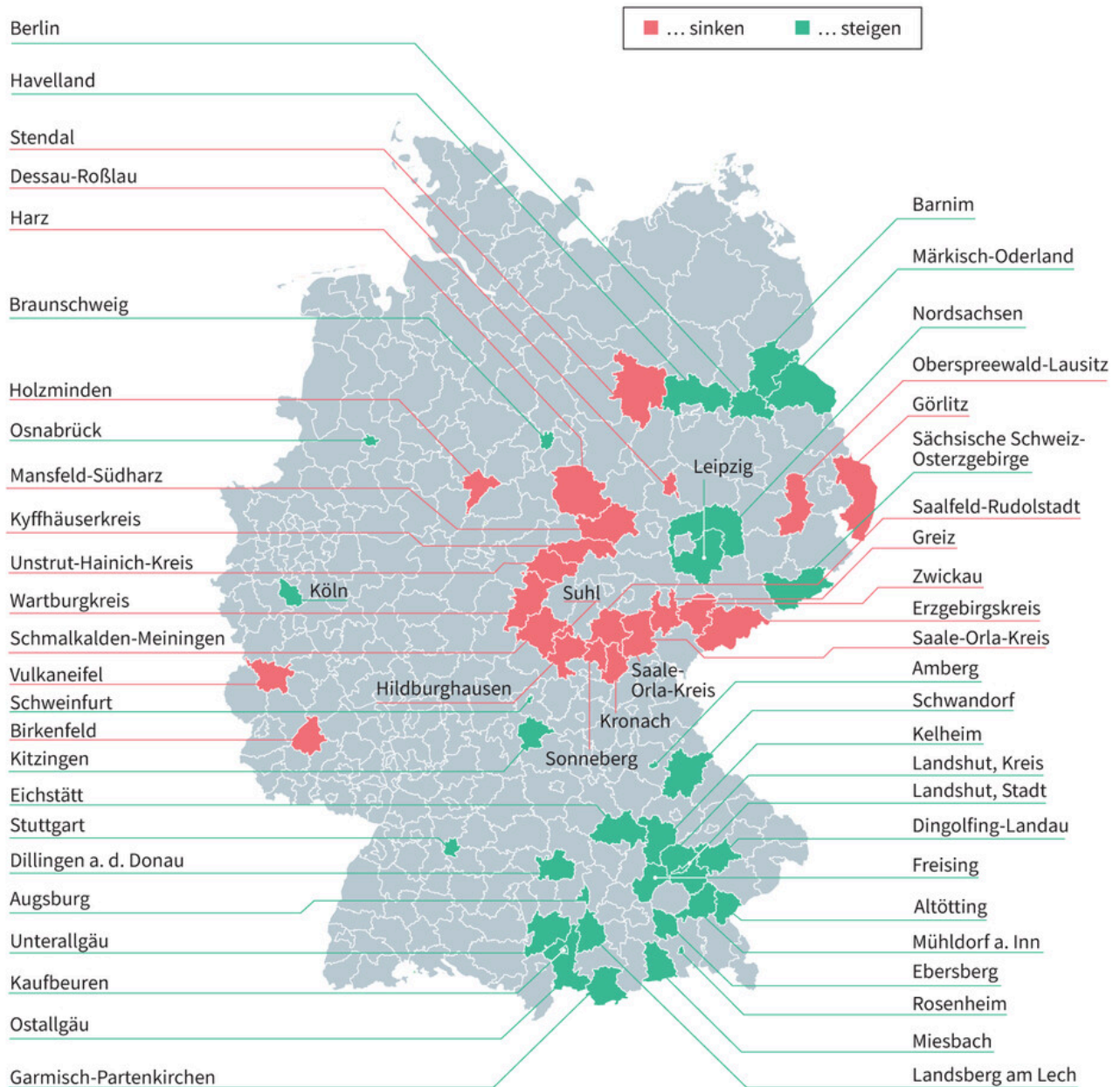
Während die Preise für Wohnimmobilien in einigen Großstädten und Ballungsräumen bis 2035 deutlich steigen dürften, erwartet das IW für eine Reihe von meist ländlichen Regionen einen spürbaren Preisrückgang.

Die IW-Prognose zeigt aber auch, dass sich der Markt für Wohnimmobilien in den einzelnen Städten und Landkreisen ganz unterschiedlich entwickeln dürfte (Grafik):

Unter anderem in den Großstädten Berlin, Köln und Stuttgart sowie im Ballungsraum rund um München steigen die Wohnimmobilienpreise bis 2035 real voraussichtlich im Schnitt um mehr als 2 Prozent pro Jahr.

Wohnimmobilien: Die Preisschere öffnet sich

In diesen deutschen Städten und Kreisen werden die Preise für Wohnimmobilien im Schnitt der Jahre 2025 bis 2035 real um mehr als 2 Prozent ...



Wohnimmobilien: Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser
 Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
 © 2026 IW Medien / iwd

iwd

Insgesamt verteuern sich Wohnimmobilien in 33 der 400 deutschen Städte und Kreise in diesem Maße. Für 22, meist ländliche Regionen ist dagegen ein realer Preisrückgang um jahresdurchschnittlich mehr als 2 Prozent zu erwarten.

Vor allem langfristige Treiber sind für die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise maßgeblich

Entscheidend für diese divergierenden Trends sind neben kurzfristigen vor allem langfristige Faktoren:

Kurzfristige Treiber. Auf kurze Sicht beeinflussen die nach wie vor höheren Zinsen – im Vergleich zur Niedrigzinsphase der 2010er Jahre – die Immobilienpreise. Gleiches gilt für die Konjunktur, die sich regional unterschiedlich auf Einkommen und Beschäftigung auswirkt – und damit auch auf die Preise für Häuser und Wohnungen.

Hinzu kommt die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft, die insbesondere in jenen Regionen zu kurzfristigen Anpassungsproblemen führen kann, in denen energieintensive Industrien oder die Automobilwirtschaft prägend sind. Die daraus resultierenden Unsicherheiten auf den jeweiligen regionalen Arbeitsmärkten können auch die Nachfrage nach Wohneigentum verringern.

Langfristige Treiber. Schaut man weiter nach vorn, sind vor allem strukturelle Faktoren wie die demografische Entwicklung von Bedeutung. Wo die Bevölkerung wächst und die Zahl der Haushalte steigt, werden Wohnimmobilien stärker nachgefragt – in schrumpfenden Regionen gilt das Umgekehrte.

Wie sich die Bevölkerung längerfristig entwickelt, hängt wiederum mit der regionalen Wirtschaftsstruktur zusammen: Regionen mit einer dynamischen Wirtschaft, die attraktive Jobs bieten und verkehrstechnisch gut erreichbar sind, ziehen Arbeitskräfte an, die dann häufig auch am Kauf einer Wohnung oder eines Hauses interessiert sind.

Dies könnte nicht zuletzt für jene Regionen gelten, die ihre Wirtschaftsstruktur erfolgreich an technologische und ökologische Veränderungen anpassen. Sprich: Langfristig können klassische Industrieregionen mit ihrer oft hohen Innovationskraft, gut ausgebildeten Arbeitskräften und starken Firmennetzwerken von der Transformation profitieren. Höhere Immobilienpreise wären ein Nebeneffekt dieser positiven Entwicklung.

Wohnimmobilien: Moderater Preisanstieg erwartet

Mittlerer Kaufpreis je Quadratmeter für Wohnimmobilien
in Deutschland



Annahme: allgemeine Inflationsrate von 2 Prozent pro Jahr
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2026 IW Medien / iwd

iwd

Kernaussagen in Kürze:

- Laut IW-Prognose wird der mittlere Kaufpreis für einen Quadratmeter Wohnfläche in Deutschland von rund 3.000 Euro im Jahr 2025 auf etwa 4.100 Euro im Jahr 2035 Euro steigen.
- In den einzelnen Städten und Landkreisen dürfte sich der Markt für Wohnimmobilien aber ganz unterschiedlich entwickeln. Während in einigen Großstädten und Ballungsräumen die Preise inflationsbereinigt deutlich steigen werden, sinken sie in einer Reihe meist ländlicher Regionen spürbar.
- Entscheidend für die divergierenden Trends sind vor allem langfristige Treiber wie die Demografie und die regionale Wirtschaftsstruktur.