

## Hier gewinnen Wohnimmobilien bis 2035 an Wert



Postbank  
Wohnatlas

### Trendregionen mit dem höchsten jährlichen Preiswachstum bis 2035\*

#### Prognostiziertes inflationsbereinigtes Preiswachstum

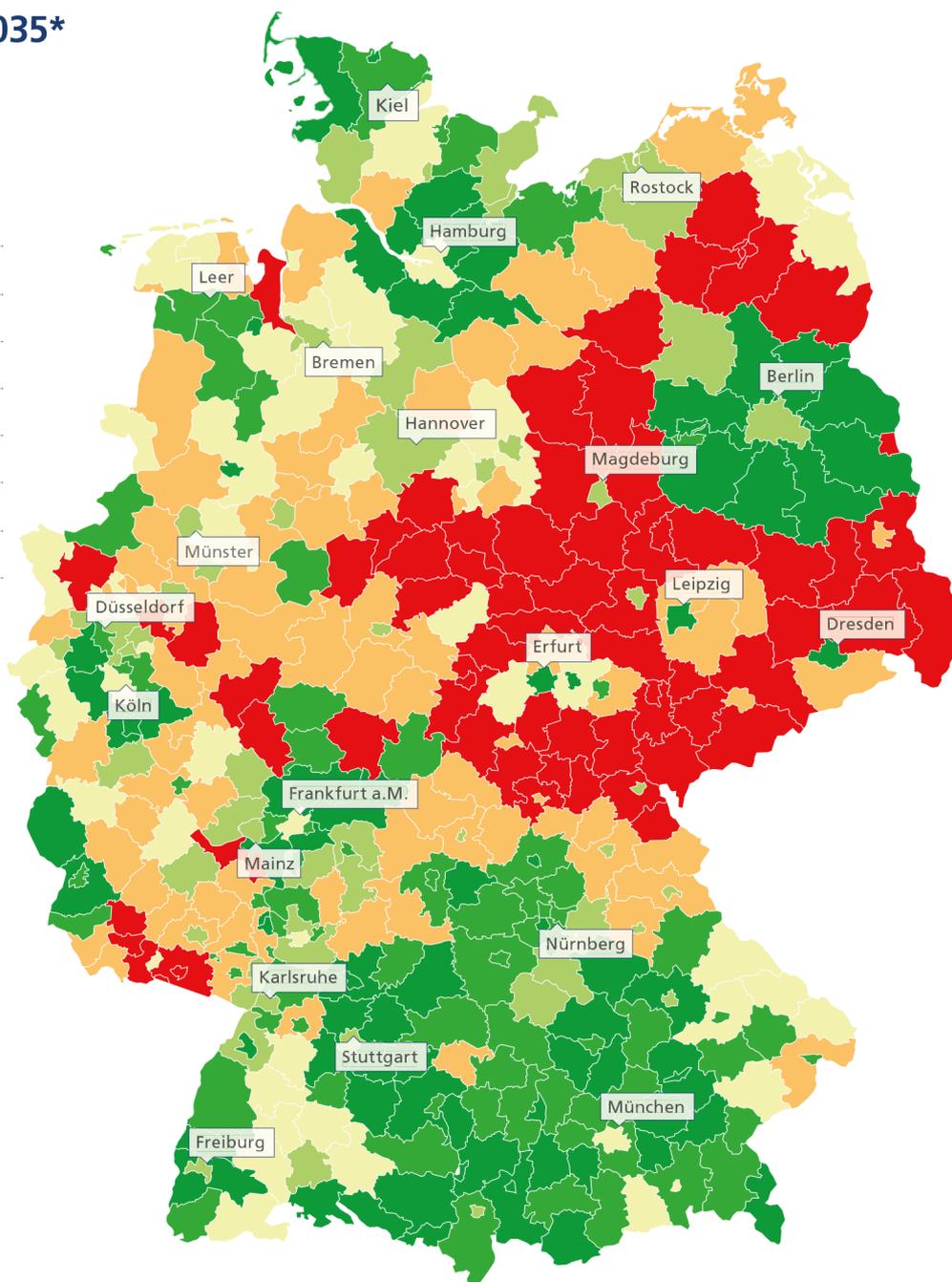
2024 bis 2035 pro Jahr in Prozent

Leipzig, Stadt	1,9 %
Barnim, Landkreis	1,3 %
Oberhavel, Landkreis	1,2 %
Konstanz, Landkreis	1,2 %
Teltow-Fläming, Landkreis	1,2 %
Hzm. Lauenburg, Landkreis	1,2 %
Harburg, Landkreis	1,2 %
Dahme-Spreewald, Landkreis	1,2 %

#### Legende

Kaufpreis 2024 bis 2035  
Veränderung p.a. (real)

<span style="color: red;">■</span>	-1,3 % bis kleiner als 0 %
<span style="color: orange;">■</span>	0 % bis kleiner als 0,2 %
<span style="color: yellow;">■</span>	0,2 % bis kleiner als 0,4 %
<span style="color: lightgreen;">■</span>	0,4 % bis kleiner als 0,6 %
<span style="color: green;">■</span>	0,6 % bis kleiner als 0,8 %
<span style="color: darkgreen;">■</span>	0,8 % bis kleiner als 2 %



Datenbasis: BBSR (2024); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025); Berechnungen HWWI

\*ohne Ferienimmobilien

## Postbank Wohnatlas 2025

Die Preise für Wohneigentum sind in den vergangenen Jahren bundesweit vielerorts gesunken. Langfristig zeigt die Wertentwicklung in den meisten Regionen jedoch nach oben: Bis 2035 sollen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Durchschnitt über alle Landkreise und kreisfreien Städte real, also inflationsbereinigt, um 0,4 Prozent pro Jahr steigen. Besonders stark fällt der reale jährliche Preisanstieg voraussichtlich in einigen Groß- und Mittelstädten, in den Umlandregionen der sieben größten Metropolen („Big 7“), in Teilen Süddeutschlands und in einigen Ferienregionen aus. Dies sind zentrale Ergebnisse der Studie „Postbank Wohnatlas 2025“. Die Untersuchung führten Expert\*innen des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im Auftrag der Postbank durch. Ihre Berechnungen zeigen, wie sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand bis 2035 entwickeln könnten.

Nur geringe reale Preiszuwächse prognostiziert das HWWI unter anderem für mehrere Regionen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, aber auch für einige Gebiete in Niedersachsen sowie im Nordosten Bayerns. Preisrückgänge sind in sehr ländlich geprägten Regionen Ost- und Mitteldeutschlands sowie in einigen grenznahen Gebieten zu erwarten.

„Langfristig werden die Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt vor allem durch die demografischen sowie die wirtschaftlichen Entwicklungen der jeweiligen Regionen bestimmt. In Gebieten mit starkem Zuzug, vielen Arbeitsplätzen und steigenden Löhnen bleiben Eigentumswohnungen begehrt und die Preise ziehen weiterhin an. Viele Großstädte und ihr Umland gehören daher zu den Regionen mit relativ hoher Wertentwicklung“, sagt Manuel Beermann, Leiter Produktmanagement Immobilien der Privatkundenbank in Deutschland.

### **Steigende reale Durchschnittspreise in 13 Bundesländern erwartet**

Unter den Bundesländern dürfte der Anstieg der realen Kaufpreise im Durchschnitt in Schleswig-Holstein am höchsten ausfallen. Dort rechnet das HWWI bis 2035 über alle Regionen mit einem jährlichen Preisanstieg von 0,7 Prozent, gefolgt von Baden-Württemberg und Bayern (beide 0,6 Prozent). Für drei Bundesländer geht die Prognose dagegen von durchschnittlich sinkenden Kaufpreisen bis 2035 aus. In Sachsen-Anhalt fallen die Preise laut Prognose im Durchschnitt über die vierzehn Landkreise und kreisfreien Städte des Bundeslandes real um 0,4 Prozent pro Jahr. Auch in Thüringen (-0,2 Prozent) und Sachsen (-0,1 Prozent) ist im Durchschnitt mit sinkenden realen Kaufpreisen zu rechnen.

„In Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen sinkt die Zahl der Einwohner\*innen am stärksten im bundesweiten Vergleich. Gleichzeitig altert die Bevölkerung dort überdurchschnittlich, insbesondere im ländlichen Raum. Dies führt zu sinkenden Kaufpreisen. Ausnahmen sind die meisten Groß- und Mittelstädte“, sagt Beermann.

# Postbank Wohnatlas 2025

## Leipzig führt Liste mit der höchsten prognostizierten Kaufpreissteigerung bis 2035 an

Eine dieser Ausnahmen ist Leipzig. Von allen 400 bundesweit untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten erwarten die Expert\*innen hier bis 2035 den höchsten Anstieg der Kaufpreise. Das prognostizierte Wachstum liegt dort im Durchschnitt bei real 1,9 Prozent pro Jahr. Die Gründe für diesen Preisauftrieb sind vielfältig: Laut Prognosen wird in Leipzig das verfügbare Einkommen bis 2035 deutlich steigen. Zudem wird die Bevölkerung um vier Prozent wachsen und sich dabei leicht verjüngen. Von allen 400 Regionen Deutschlands wird für Leipzig der höchste prozentuale Anstieg an Personen im Erwerbsalter erwartet. Ein weiterer wichtiger Faktor für diese Prognose sind die im Vergleich zu anderen Großstädten immer noch relativ günstigen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand von durchschnittlich 3.231 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024.

Mit deutlichem Abstand folgen mehrere Landkreise im Umland von Berlin und Hamburg sowie der Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg. Angeführt wird das Verfolgerfeld vom Landkreis Barnim in Brandenburg. Hier rechnet das HWWI mit einem durchschnittlichen Preiszuwachs von 1,3 Prozent pro Jahr bis 2035.

- [Das sind die zehn Regionen mit der voraussichtlich höchsten Preisentwicklung bis 2035](#)

## Besonders hohe Wertsteigerung in Großstädten erwartet

Auf kommunaler Ebene fallen laut Prognose die Preiszuwächse in den Großstädten mit Ausnahme der Big 7 am größten aus. Dort werden die Kaufpreise bis 2035 voraussichtlich über alle Städte um durchschnittlich 0,6 Prozent pro Jahr steigen, gefolgt von den Mittelstädten mit 0,5 Prozent und den Big 7 mit 0,4 Prozent. In den Landkreisen ist dagegen über alle Regionen im Durchschnitt ein etwas geringeres jährliches Wachstum von 0,3 Prozent zu erwarten.

Gegen den Trend in ihrem Bundesland stehen drei ostdeutsche Städte an der Spitze der Großstädte mit der dynamischsten prognostizierten Kaufpreisentwicklung pro Jahr bis 2035. Mit Leipzig und Dresden liegen gleich zwei sächsische Städte ganz vorne. Letztere hat mit durchschnittlich 3.047 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024 ebenfalls noch vergleichsweise moderate Kaufpreise. Dementsprechend rechnet das HWWI in der Barockstadt an der Elbe mit einer durchschnittlichen Wertsteigerung von 1,0 Prozent pro Jahr. Mit Erfurt liegt eine thüringische Stadt auf Platz drei. Hier sollen die Kaufpreise bis 2035 um durchschnittlich 0,9 Prozent pro Jahr steigen.

- [Das sind die zehn Großstädte mit der voraussichtlich höchsten Preisentwicklung bis 2035](#)

„Unsere Prognosen zeigen Durchschnittswerte für ganze Regionen. Im Einzelfall können die Preise je nach Lage, Anbindung und Ausstattung stark abweichen“, sagt Beermann. „Wer keine Kapitalanlage, sondern ein Zuhause für die eigene Familie sucht, findet auch

## **Postbank Wohnatlas 2025**

in Regionen mit stagnierenden oder leicht sinkenden Preisen gute Investitionschancen. Denn eine abbezahlte Immobilie kann langfristig ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge sein.“

### **Kaufpreisprognose mit dem HWWI-Wohnungsmarktmmodell**

Im Rahmen der Kaufpreisprognose für die 400 kreisfreien Städte und Landkreise werden Angebots- und Nachfrageentwicklungen auf Basis verschiedener Regionaldaten zur Bevölkerungs- und Altersstruktur, Haushaltgröße, Einkommensentwicklung sowie zu Wohnausgaben und Wohnungsangeboten modelliert. Das HWWI-Wohnungsmarktmmodell vollzieht nach, wie sich diese Faktoren wechselseitig beeinflussen. Am Ende der Modellrechnung steht die Kaufpreisprognose für den Zeitraum 2024 bis 2035. Ausgewiesen wird der durchschnittliche jährliche reale Preistrend.

### **Hintergrundinformationen zum Postbank Wohnatlas 2025**

Der Postbank Wohnatlas ist eine jährlich erscheinende, mehrteilige Studienreihe, die den deutschen Immobilienmarkt unter verschiedenen Aspekten regional bis auf Kreisebene beleuchtet. Für die vorliegende Preisprognose, die den zweiten Studienteil des diesjährigen Wohnatlas darstellt, wurde unter der Leitung von Diplom-Volkswirtin Dörte Nitt-Drießelmann, Senior Researcherin beim Hamburger WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), die Immobilienpreisentwicklung in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht.