

## Immobilienentwicklung in Deutschland bis 2035

Wohnimmobilienpreisindex von 1980 – 2025, Leipzig bis 2035 mit höchstem Zuwachs



**Gottfried Urban**  
Geschäftsführer  
Dipl. Bankbetriebswirt

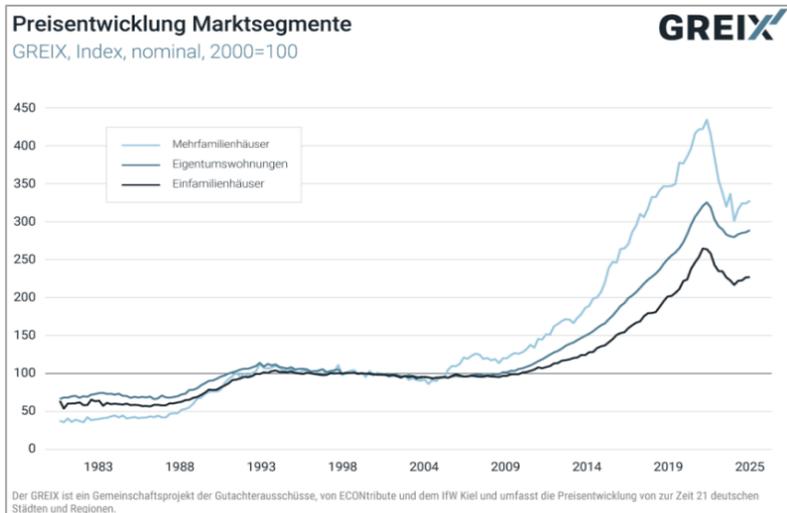
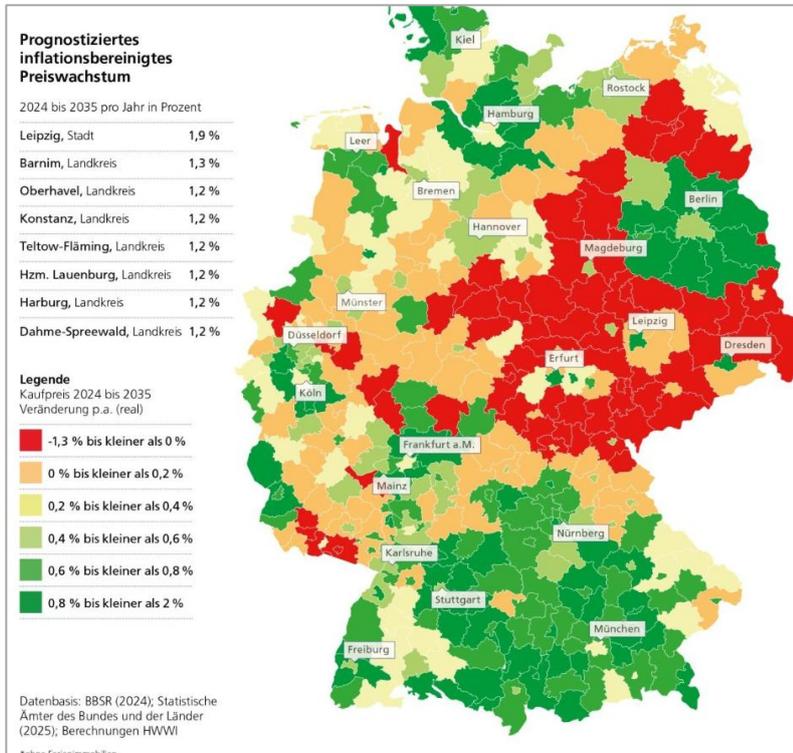
Das **Chartbild der Woche** (1) zeigt die inflationsbereinigten Preisprognosen des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI), veröffentlicht im "Postbank Wohnatlas 2025" für Eigentumswohnungen bis 2035. **Graphik zwei** zeigt die nominale Preisentwicklung für Mehr-, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von 1980 bis aktuell. Quelle: BBSR, Statistische Ämter, Berechnungen HWWI, Postbank Greix.de.

Im Schnitt aller Regionen werden die Preise laut aktuellem Wohnatlas in den kommenden zehn Jahren real um 0,4 Prozent pro Jahr steigen.

Unter den Bundesländern dürfte der Anstieg der realen Kaufpreise im Durchschnitt in Schleswig-Holstein am höchsten ausfallen, gefolgt von Baden-Württemberg und Bayern.

Für Sachsen-Anhalt fallen die Preise im Schnitt real um 0,4 Prozent pro Jahr, in Thüringen um 0,2 Prozent und in Sachsen um 0,1 Prozent. In diesen Bundesländern sinkt die Zahl der Einwohner am stärksten im bundesweiten Vergleich. Gleichzeitig altert die Bevölkerung dort überdurchschnittlich, insbesondere im ländlichen Raum. Das führt zu sinkenden Kaufpreisen. Ausnahmen sind die meisten Groß- und Mittelstädte.

Von allen 400 untersuchten deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten wird in **Leipzig** mit durchschnittlich 1,9 Prozent pro Jahr bis 2035 der höchste Anstieg erwartet. Die Gründe: Steigende Einkommen und eine wachsende und sich verjüngende Bevölkerung. Ein weiterer Faktor sind die im Vergleich zu anderen Großstädten noch günstigen Preise für Eigentumswohnungen im Bestand: 2024 kostete der Quadratmeter im Schnitt 3.231 €.



Wer keine Wertanlage, sondern ein Eigenheim zur Selbstnutzung sucht, kann auch in Regionen mit stagnierenden oder leicht sinkenden Preisen kaufen.

Die hohen Zuwächse der letzten 15 Jahre im deutschen Wohnimmobilienmarkt sind nicht wiederholbar. Wir erwarten höhere jährliche Realrenditen durch weltweite Aktieninvestments in den nächsten zehn Jahren, wenn auch unter Schwankungen und in der Gesamtbetrachtung. Zudem kann relativ einfach und breit gestreut in global agierende Unternehmen investiert werden.



## Glossar (Verlinkungen)

- GREIX... Die Immobilienpreisindizes werden auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten erstellt, [https://cloud-data-greix-website.s3.eu-central-1.amazonaws.com/website/Documentation/GREIX\\_update\\_doc\\_de\\_2025q1.pdf](https://cloud-data-greix-website.s3.eu-central-1.amazonaws.com/website/Documentation/GREIX_update_doc_de_2025q1.pdf)
- Immobilienatlas 2025: [https://www.haufe.de/media/postbank-wohnatlas-2021\\_538490.html](https://www.haufe.de/media/postbank-wohnatlas-2021_538490.html)
- [https://www.haufe.de/immobilien/investment/investment-immobilien-mit-wertsteigerungspotenzial\\_256\\_490294.html#:~:text=In%20knapp%20der%20H%C3%A4lfte%20\(47,Prozent%20pro%20Jahr%20bis%202035.](https://www.haufe.de/immobilien/investment/investment-immobilien-mit-wertsteigerungspotenzial_256_490294.html#:~:text=In%20knapp%20der%20H%C3%A4lfte%20(47,Prozent%20pro%20Jahr%20bis%202035.)

## Nützliche Informationen zum Investmentsparen!

- CdW 36/2024: [Vier wichtige Regeln für den Vermögensaufbau mit Fonds](#)
- CdW 18/2023: [Wir vertrauen den Produkten vieler Aktienunternehmen](#)
- CdW 13/2023: [Zehn Tipps für Ihr Wertpapierdepot](#)
- CdW 43/2022: [Aktien, Anleihen, Immobilien, Gold, Geld – was bleibt nach Inflation?](#)
- CdW 41/2022: [Inflation: Wie häufig schafften Aktien und Gold den Kaufkraftverlust?](#)
- CdW 29/2022: [Beim investieren zählt die Zeit mehr als der Zeitpunkt](#)
- CdW 01/2022: [Sparen fürs Alter: Unternehmerkapital mit bester Renditebilanz](#)
- Der Kapitalaufbau/Auszahlplanrechner der Allianz Global Investors: <https://de.allianzgi.com/de-de/service/anlegen-und-entnehmen>
- UK- Podcast „besser entscheiden“ Nummer 005 geht es um [Investmentsparpläne – so baut man sich ein Vermögen richtig auf!](#)

## Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement ([www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)).

## Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

Josef-Neumeier-Str. 2

84503 Altötting

Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0

Fax: +49 (0)8671 / 9690-11

[info@urban-kollegen.de](mailto:info@urban-kollegen.de)

[www.urban-kollegen.de](http://www.urban-kollegen.de)