

BVR Research

Volkswirtschaft **Kompakt**

Wirtschaftspolitik, Finanzmärkte, Konjunktur

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bis 2035: Regionale Unterschiede prägen den Markt

Executive Summary

Die Preise für selbstgenutzte Wohnimmobilien werden jährlich real um ca. 1,1 % wachsen. Unter der Annahme eines langfristigen Inflationspfads von 2 % pro Jahr entspricht dies einer nominalen Preissteigerung von 3,1 % jährlich. Im Jahr 2027 werden die Wohnimmobilienpreise voraussichtlich wieder das Niveau von 2022 erreichen – dem letzten Zwischenhoch der vergangenen Jahre.

Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland entwickeln sich zunehmend in gegensätzliche Richtungen. In einigen Landkreisen sinken sie inflationsbereinigt um ca. 4 %, in anderen steigen sie um ca. 3 % pro Jahr. Während in Metropolräumen und wirtschaftsstarken Regionen – insbesondere in Süddeutschland und im Raum Berlin – bis 2035 weiter steigende Preise zu erwarten sind,

zeichnen sich an vielen anderen Orten stagnierende oder rückläufige Entwicklungen ab. Einen großen Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung hat neben den Bauzinsen und der Entwicklung der Haushaltseinkommen die regionale demografische Entwicklung.

Die Wohnungspolitik steht vor großen Herausforderungen – Wohnungsknappheit in Ballungsräumen, Wohnraumerhalt in strukturschwachen Kreisen. Dabei sind alle föderalen Ebenen gefordert: Bauen vereinfachen und damit günstiger machen, Verfahren beschleunigen, Kaufnebenkosten senken. In Regionen mit rückläufiger Bevölkerung sollte das Augenmerk auf dem Erhalt und der Anpassung der Bestände liegen.



Inhalt

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bis 2035: Regionale Unterschiede prägen den Markt 2

Dr. Marion Eberlein

BVR Inflationsaussichten 8

Dr. Thomas Haas

BVR Konjunkturbarometer 9

Dr. Gerit Vogt

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bis 2035: Regionale Unterschiede prägen den Markt

Der Wohnimmobilienmarkt zeigt regional ein stark differenziertes Bild. Während dynamische Metropolen einen anhaltend hohen Wohnraumbedarf aufweisen, sehen sich viele ländliche und periphere Regionen mit einbrechender Nachfrage konfrontiert. In den Großstädten haben ein kräftiger Beschäftigungsaufbau sowie eine ausgeprägte Binnen- und Außenwanderung den Nachfragedruck spürbar erhöht. Entsprechend ist der Wohnraumbedarf in vielen Städten groß, wobei das Angebot in den vergangenen Jahren häufig nicht Schritt halten konnte. Gleichzeitig herrscht in zahlreichen überwiegend ländlichen, schrumpfenden und alternden Regionen weiterhin ein strukturelles Überangebot, das sich in anhaltenden Leerständen zeigt.

Diese unterschiedlichen Marktstrukturen bestimmen die regionalen Immobilienpreisentwicklungen maßgeblich. Auch lokale Arbeitsmarktbedingungen und der Zustand des regionalen Wohnungsbestands spielen eine wichtige Rolle. Zudem reagieren regionale Märkte unterschiedlich stark auf gesamtwirtschaftliche Impulse wie Zinsänderungen oder Einkommensentwicklungen: In angespannten, angebotslimitierten Märkten kann der Effekt steigender Zinsen teilweise verpuffen, während er in strukturschwachen Regionen deutlich stärker durchschlägt. Politische Eingriffe – etwa Vorgaben zur Energieeffizienz, Planungs- und Bauvorschriften oder mietpolitische Regulierungen – wirken ebenfalls regional sehr unterschiedlich, abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudebestands sowie der administrativen Leistungsfähigkeit vor Ort.

Diese vielfältigen Einflussfaktoren machen deutlich, dass eine rein bundesweite Betrachtung der Immobilienpreisentwicklung zu kurz greift. Daher hat der BVR das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln/IW Con-

sult) im Rahmen der Studie „Deutschland 2035 – Entwicklungspfade für Deutschlands Regionen“ beauftragt, die Wohnimmobilienmärkte in allen 400 Landkreisen zu analysieren.

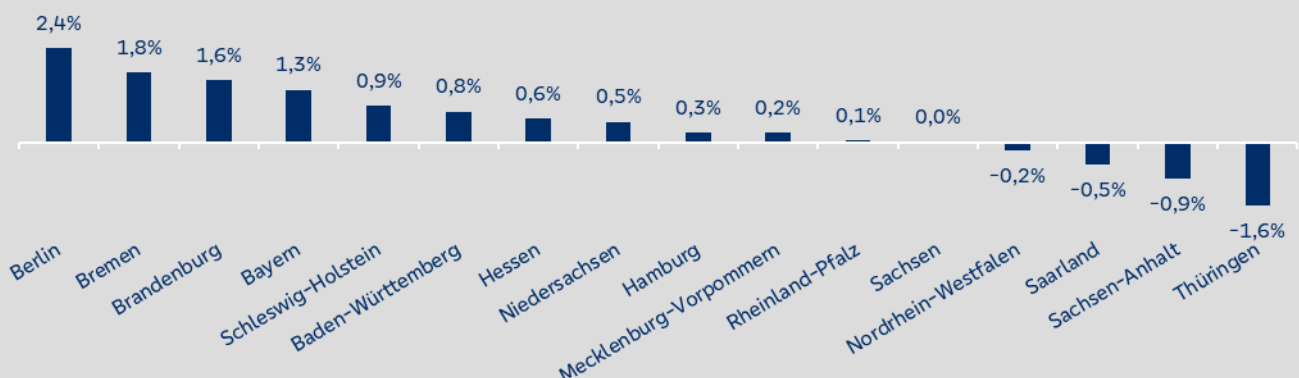
Deutschland: Moderate Entwicklung der Immobilienpreise – kein Boom in Sicht

Nach einer langen Phase niedriger Zinsen und stetig steigender Preise hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt zuletzt deutlich neu sortiert. Der schnelle Zinsanstieg im Jahr 2022 traf auf steigende Baukosten – die Nachfrage kühlte daraufhin vielerorts deutlich ab. 2023 gingen die Kaufpreise zunächst zurück, bevor sich der Markt wieder fing: Aus der Abkühlung wurde eine Phase der Stabilisierung, die mittlerweile in eine moderate Erholung übergegangen ist.

Im vergangenen Jahr legten die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum nach Angaben von vdpResearch um rund 3 % zu. Damit bestätigte der Markt die Kurzfristprognose des BVR aus dem Frühjahr 2025, die einen Anstieg von 3,1 % erwartet hatte. Auch mittelfristig zeichnet sich ein ähnliches Bild ab: Das IW Köln berechnet in der BVR-Studie, dass die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum bis 2035 jährlich nominal um etwa 3,1 % steigen werden (geglätteter Durchschnitt der zehn Jahre). Konkret bedeutet das einen Anstieg des mittleren Quadratmeterpreises von 3.024 Euro im Jahr 2025 auf voraussichtlich 4.092 Euro im Jahr 2035. Bereits 2027 dürfte damit das Preisniveau des Zwischenhochs von 2022 (3.213 Euro pro Quadratmeter) wieder erreicht sein. Bei diesen Nominalwerten nimmt das IW Köln eine Inflationsrate von 2 % an. Real steigen die Preise daher im Mittel um 1,1 % pro Jahr.

Abb. 1: Negative Entwicklungen in strukturschwachen Bundesländern

Mittlere jährliche reale Preissteigerung bis 2035, Bundesländer, bevölkerungsgewichtet



Methodik: Hybrider Ansatz für regionale Immobilienpreisprognose bis 2035

Die Analyse des IW Köln basiert auf einem hybriden Prognoseansatz, der eine kurzfristige Machine-Learning-Komponente mit einem langfristigen, strukturell begründeten Trend kombiniert. Machine-Learning Modelle (ML) erkennen komplexe, auch nichtlineare Muster, neigen aber dazu, kurzfristige Schocks – wie z. B. den Zinsanstieg 2022 – fälschlich dauerhaft in die Zukunft fortzuschreiben. Um diesem Effekt gezielt entgegenzuwirken, wird eine langfristige Trendkomponente ergänzt, die auf einer stabilen Referenzperiode (2012–2017) beruht und als langfristiger Anker dient. Die finale Prognose ergibt sich aus einer gleichgewichteten Kombination beider Komponenten. Der hybride Ansatz gewährleistet: Während Immobilienpreise kurzfristig nichtlinear auf Schocks reagieren können, wirken langfristig fundamentale Anpassungsprozesse wie Einkommensentwicklung, Demografie oder Wohnungsbestand.

Bundesländer: Starke Spreizung der jährlichen Wachstumsraten

Ein Blick auf die Bundesländer zeigt deutliche regionale Unterschiede: Berlin weist bis 2035 die stärkste reale Preisentwicklung bei selbstgenutztem Wohneigentum auf – getragen vom anhaltendem Bevölkerungswachstum und einem strukturell knappen Wohnungsangebot (vgl. Abb. 1). Auch Bremen und Brandenburg, das vom fortgesetzten Suburbanisierungstrend im Berliner Umland profitiert, sowie Bayern verzeichnen robuste Zuwächse. Im Mittelfeld liegen wirtschaftsstarke Flächenländer mit heterogenen regionalen Strukturen. Am Ende der Skala stehen das Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Hier spiegeln die rückläufigen Preisentwick-

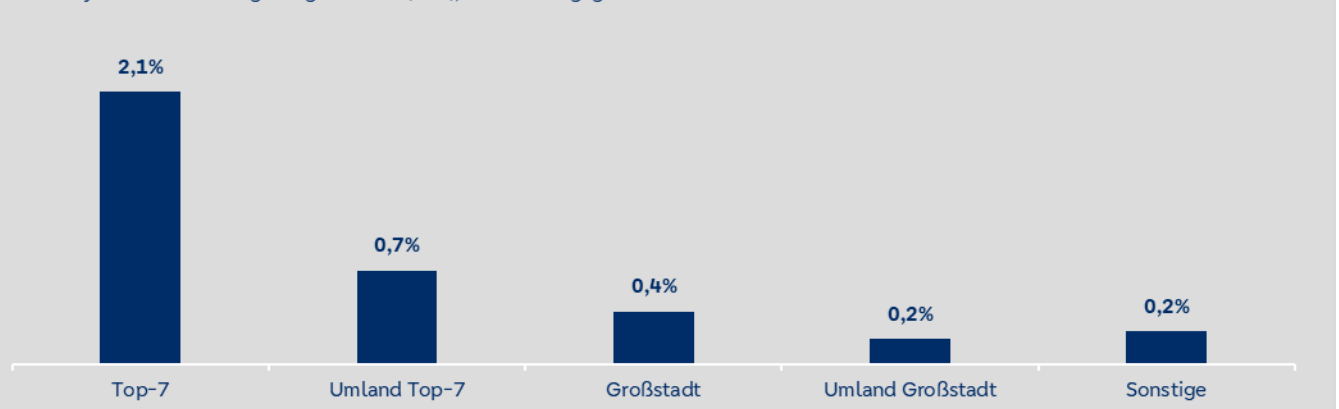
lungen vor allem strukturelle Herausforderungen wider – darunter demografische Schrumpfung, eine schwächere Einkommensdynamik und eine verhaltene Nachfrage in weiten Teilen dieser Bundesländer. Diese Durchschnittswerte verdecken jedoch teils erhebliche Unterschiede zwischen urbanen Zentren und ländlichen Räumen innerhalb der Bundesländer.

Eine Sonderrolle bei der Immobilienpreisentwicklung spielen die größten sieben Städte in Deutschland – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart. Ihr Immobilienpreiswachstum fällt relativ stark aus (vgl. Abb. 2). Im bevölkerungsgewichteten Durchschnitt liegen sie zusammen bei einem jährlichen Wachstum der Wohnimmobilienpreise von real 2,1 %. Hierbei schlägt Berlin mit seinem überdurchschnittlichen Wachstum besonders durch. Ohne Bevölkerungsgewichtung würden die TOP-7-Städte im Durchschnitt nur bei einem Preiswachstum von real 1,2 % pro Jahr liegen.

Im Vergleich zu den anderen Metropolen fällt auf, dass das Preiswachstum von Hamburg mit 0,3 % relativ gering ist. Das liegt u.a. daran, dass die Bevölkerungsprognose aus dem vorherigen Projektabschnitt der Studie „Deutschland 2035“ recht moderat ausfällt, diese ist bei den TOP-7-Städten nur für Düsseldorf und Stuttgart geringer. Eine Stadt-Umland-Betrachtung zeigt, dass das Umland der TOP-7-Städte, also die jeweils direkt angrenzenden Kreise, sich im Vergleich zu den übrigen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern und deren Umland mit 0,7 % verhältnismäßig stark entwickeln. Dies spiegelt die hohe Relevanz einer wirtschaftlichen Verflechtung mit florierenden Metropolen.

Die kreisfreien Großstädte außerhalb der Top-7-Städte bilden eine sehr heterogene Gruppe: Sie reicht von Universitätsstädten mit starkem Bevölkerungswachstum bis hin zu Städten mit schrumpfender und alternder Bevölkerung und entsprechend unterschiedlichen Immobilienpreisentwicklungen.

Abb. 2: Stadt-Umland-Analyse: Besonders Preise in den sieben größten Städten steigen
Mittlere jährliche Preissteigerung bis 2035 (real), bevölkerungsgewichtet



Landkreise: Wohnimmobilienpreise wachsen selektiv

Die „Immobilienpreisampel“ macht die regionale Marktstruktur der 400 Landkreise auf einen Blick sichtbar: Regionale Preisänderungen pro Jahr werden in sechs Gruppen eingeteilt. Steigende Preise erscheinen in grün, rückläufige in rot – jeweils in drei Intensitätsstufen (vgl. Abb. 3). Die Daten sind geglättete Durchschnittswerte des Zeitraums 2025 bis 2035.

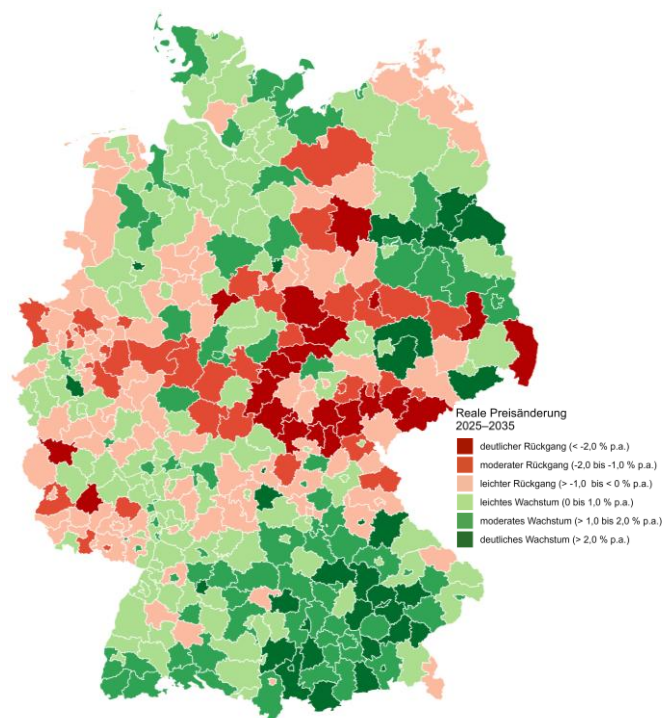
Die Abbildung 3 zeigt: Rund 60 % der Regionen verzeichnen reale Preiszuwächse. Besonders dynamisch entwickeln sich die wirtschaftsstarke Süddeutschen sowie ausgewählte Großstädte und einzelne Wachstumsinseln in zentralen Lagen. In den Rückgangsregionen hingegen – vor allem in Teilen Mitteldeutschlands und weiteren peripheren Räumen – bremsen strukturelle Probleme und eine schwache Demografie den Markt.

Zugleich wird sichtbar, wie unterschiedlich sich Bundesländer nicht nur untereinander sondern auch innerhalb entwickeln: Ein sehr heterogenes Bundesland ist z. B. Nordrhein-Westfalen: moderate Preisrückgänge in ländlichen Gebieten und in vielen Städten des Ruhrgebiets bis hin zu spürbarem Wachstum in Metropolen wie Düsseldorf oder Köln. In Niedersachsen zeigt sich das gesamte Spektrum – vom deutlichen Preisrückgang in Holzminden bis zu klaren Zuwächsen in Braunschweig und Osnabrück. In Baden-Württemberg legen fast alle Landkreise zu – Ausnahmen mit leichtem Rückgang sind nur wenige Kreise wie Heidenheim oder der Main-Tauber-Kreis. In Thüringen dominieren rückläufige Preise, während einzelne Kreise wie das Weimarer Land oder Eichsfeld und Sömmerda leichte bis moderate Anstiege aufweisen.

Methodik: Wohnungsmarktanalyse breit aufgestellt

Die im Modell berücksichtigten Variablen decken zentrale Dimensionen der regionalen Wohnungsmarktentwicklung ab. Dazu zählen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen, jeweils im Bestand und im Neubau. Zudem werden zentrale Variablen zur Wohnungsbestandsstruktur, zum Arbeitsmarkt, Einkommen, Sozialdemografie und zur Wirtschaftsstruktur berücksichtigt. Prognosen zur Demografie- und zur Branchenentwicklung basieren auf vorgelagerten Stufen der BVR-Studie „Deutschland 2035“ des IW Köln/ IW Consult. Für das Zinsumfeld wird ein konservativer, konstanter Zinsannahmepfad für die Wohnimmobilienfinanzierung unterstellt (3,8 % p. a.).

Abb. 3: Immobilienpreisampel für Landkreise zeigt selektives Wachstum



Quelle: Immobilienpreisprognose des IW Köln (2025), im Auftrag des BVR

Die Karte unterstreicht die Stadt-Umland-Analyse großer Metropolen: In vielen an die Metropolen angrenzenden Kreisen steigen die Preise spürbar, während andere Umland- und Zwischenräume stagnieren oder zurückfallen.

Wirtschaftsräume: Mehr Regionen mit wachsenden als mit fallenden Preisen

Im ersten Teil des Forschungsprojekts hat das IW Consult 81 Wirtschaftsräume in Deutschland identifiziert (vgl. [BVR Volkswirtschaft Kompakt "Landkreise im Wandel", Ausgabe 13/2025](#)). Funktionale Wirtschaftsräume sind wirtschaftlich eng verflochtene Regionen, die durch Pendlerströme, Branchencluster, Zulieferernetzwerke und gemeinsame Infrastrukturen geprägt sind. Sie bilden die tatsächlichen Interaktionsräume ab und sind damit zentrale Grundlagen für strategische Marktanalysen und Standortentscheidungen. Jeder Wirtschaftsraum hat einen zentralen Arbeitsort, in den Beschäftigte aus dem Umland pendeln. Für die Analyse wurde jeder Wirtschaftsraum nach seinem zentralen Arbeitsort benannt.

Auch diese Illustration zeigt deutliche regionale Muster (vgl. Abb. 4). Es gibt nur drei Wirtschaftsräume mit einem im Mittel deutlichen Wachstum, von denen zwei in Bayern liegen: Landshut und Memmingen. Auch der Wirtschaftsraum Berlin wächst deutlich. Neben der Stadt Berlin selbst als zentraler Arbeitsort umfasst dieser Wirtschaftsraum neben den angrenzenden Landkrei-

sen Brandenburgs auch Ostprignitz-Ruppin und Uckermark sowie die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder), Potsdam und Brandenburg an der Havel.

Die Analyse des IW Köln zeigt, dass es insgesamt 47 Wirtschaftsräume mit leichtem oder moderatem Wachstum gibt, breit über Deutschland verteilt. Im Süden ist die Entwicklung insgesamt positiv. Strukturelle Verlierer bleiben dagegen unter Druck: In Deutschland gibt es 30 Wirtschaftsräume mit moderatem oder leichtem Rückgang, u. a. an der Grenze zu Tschechien, Teilen Mitteldeutschlands und teils im Westen. Der Wirtschaftsraum Coburg ist der einzige Wirtschaftsraum mit insgesamt deutlichem Preisrückgang. Dieser Wirtschaftsraum setzt sich zusammen aus Coburg (Stadt), Coburg (Landkreis), Kronach (Landkreis), Lichtenfels (Landkreis), Suhl, Hildburghausen (Landkreis), Sonneberg (Landkreis) und Saalfeld-Rudolstadt (Landkreis). Darunter sind viele strukturschwache Landkreise, in denen die Preise deutlich sinken werden.

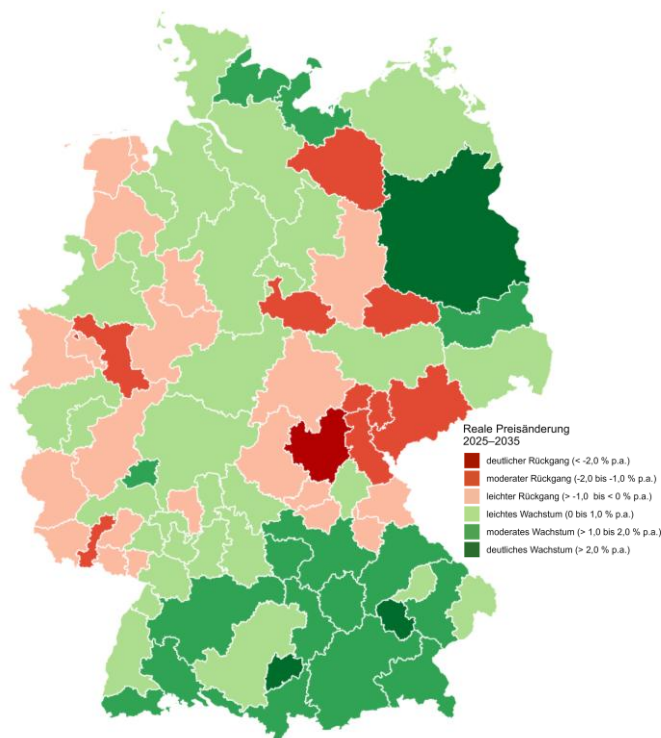
Politik auf allen föderalen Ebenen ist gefordert: Bauen vereinfachen, Verfahren beschleunigen, Kaufnebenkosten senken

Wohnraum ist in vielen Regionen knapp und die Preise steigen dort weiter. Damit sich auch in den Ballungsräumen wieder mehr Familien Wohneigentum leisten können, braucht es gezielte strukturelle Maßnahmen. Gleichzeitig dürfen strukturschwache Regionen nicht aus dem Blick geraten. Dort besteht häufig vor allem Ersatzbedarf: Neubauten gleichen vielfach nur Abriss, Umbauten oder Zusammenlegungen aus. In Regionen mit schrumpfender Bevölkerung sollte daher der Fokus auf dem Erhalt, der Anpassung und der Wiederbelebung des Bestands liegen – einschließlich der Mobilisierung leerstehender Wohnungen.

Mehr Tempo und weniger Kosten: Harmonisierung, Gebäudetyp E und Bau-Turbo als zentrale Hebel

Die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage trifft in vielen Regionen weiterhin auf eine zu geringe Neubauleistung. Besonders in Metropolen und wirtschaftsstarken Räumen sorgt die Kombination aus begrenzten Flächen, hohen Baukosten und komplexen Vorgaben dafür, dass die Bautätigkeit hinter dem Bedarf zurückbleibt. Um gegenzusteuern, braucht es u. a. eine Senkung der Baukosten. Ein guter Hebel ist dabei der Gebäudetyp E: Durch den Verzicht auf nicht zwingend erforderliche Komfort- und Ausstattungsstandards können Baukosten deutlich sinken, ohne die Sicherheit zu beeinträchtigen. Das Bundesbauministerium und das Bundesjustizministerium haben hierzu am 20. November 2025 ein gemeinsames Eckpunktepapier vorgelegt. Es sieht einen Gebäudetyp E Vertrag vor, der rechtssicher einfachere Standards ermöglichen soll und die praktische Etablierung durch Leitfäden und Pilotprojekte flankiert. Dieses Eckpunkte-

Abb. 4: Immobilienpreisampel für Wirtschaftsräume zeigt mehr wachsende als fallende Preise



Quelle: Immobilienpreisprognose des IW Köln (2025), im Auftrag des BVR

papier muss zügig in ein Gesetz überführt werden.

Bauprojekte müssen eine Vielzahl technischer, planerischer und administrativer Anforderungen erfüllen, die sich zwischen Bundesländern stark unterscheiden. Diese Heterogenität erhöht die Komplexität, verlängert Planungs- und Genehmigungsverfahren und verhindert insbesondere bei seriellen und modularen Bauweisen die Nutzung von Skaleneffekten. Daher gehört die Harmonisierung der Landesbauordnungen zu den zentralen Stellschrauben: Einheitlichere Vorgaben würden nicht nur Planungsaufwand reduzieren, sondern auch Kosten senken und sogar die Bauverwaltungen entlasten, deren personelle Kapazitäten vielerorts sehr begrenzt sind.

Einen Impuls für schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren hat die Bundesregierung seit dem 30. Oktober 2025 durch den Bau-Turbo (§ 246e Baugesetzbuch) gesetzt. Kommunen können – befristet bis Ende 2030 – für Wohnungsbauvorhaben auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichten. Wird ein Antrag innerhalb von drei Monaten nicht abgelehnt, gilt er als genehmigt. Damit lassen sich Verfahren, die zuvor oft Jahre dauerten, drastisch verkürzen. Der Erfolg des Bau-Turbo steht und fällt aber damit, ob Kommunen ihre neuen Gestaltungsspielräume nutzen, um damit ihrerseits dem Wohnungsbau vor Ort neuen Schub zu verleihen.

Methodik: Wachsende Regionen mit stärkerem Einfluss auf Gesamtergebnis

Die Studie ermittelt bevölkerungsgewichtete Medianwerte. Dadurch erhalten Regionen mit hoher und wachsender Bevölkerung automatisch ein höheres Gewicht in den Gesamtergebnissen für Deutschland, für die Bundesländer und für die Wirtschaftsräume. Weil diese Wachstumsregionen häufig wirtschafts- und hochpreisig sind, erhöht sich der Trend dadurch zusätzlich. Die ausgewiesenen Entwicklungen zeigen daher nicht nur Preisänderungen in einzelnen Regionen, sondern auch, wie sich ihre relative Bedeutung im Wohnungsmarkt im Zeitverlauf verschiebt.

Grunderwerbsteuer senken und flexibilisieren

Hohe Kaufnebenkosten stellen ein großes Hindernis auf dem Weg ins Eigenheim dar – und zwar nicht nur für junge Familien, sondern zunehmend auch für Haushalte mittleren Einkommens. Die gesamten Transaktionskosten beim Immobilienerwerb liegen bei 10 % und mehr – bestehend aus Notar- und Grundbuchkosten, Maklergebühren und der Grunderwerbsteuer.

Gerade weil Kaufnebenkosten nicht fremdfinanziert werden können, sondern vollständig aus Eigenkapital zu zahlen sind, wirken sie wie ein Bremsklotz beim Eigentumserwerb: Eigenkapital wird bereits im Vorfeld durch Steuern gebunden und fehlt dann für den Kaufpreis. Für viele Haushalte ist das die entscheidende Hürde, denn selbst bei stabilen Einkommen bleibt der Aufbau der erforderlichen Rücklagen schwierig. Damit sinkt nicht nur die Nachfrage nach Wohneigentum, auch der Bestandsmarkt wird blockiert: Ältere Menschen verzichten selbst dann auf den Umzug in eine kleinere, passendere Wohnung, wenn es eigentlich sinnvoll wäre, weil die Nebenkosten den Verkauf und Neuerwerb wirtschaftlich unattraktiv machen.

Ein erheblicher Teil der Kaufnebenkosten entfällt auf die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % liegt. Obwohl in der vergangenen Legislaturperiode bereits intensiv zwischen Bund und Ländern über Reformansätze gesprochen wurde, blieb ein greifbares Ergebnis aus. Auch in der aktuellen Legislatur wurde das Thema bislang nicht priorisiert. Umso wichtiger ist es, dass Bund und Länder nun endlich zu einer Lösung kommen. Besonders sinnvoll wäre die Einführung eines Freibetrags, eine Reduzierung des Steuersatzes bei Selbstnutzung oder eine Freistellung für junge Familien. Diese Maßnahmen würden nicht nur die Eigentumsbildung erleichtern, sondern auch positive Impulse

für den Neubau entfalten. Laut einer Studie des IW Köln (2024) würde bereits eine Halbierung der Grunderwerbsteuer die Zahl der Baugenehmigungen um rund 9 % erhöhen.

Systemrisikopuffer für Wohnimmobilien sowie antizyklischen Puffer auf Null setzen, um Kreditangebot zu stärken

Banken müssen ihre Kredite mit Eigenkapital unterlegen und zusätzlich spezifische Kapitalpuffer im Immobilienbereich vorhalten. Diese makroprudenziellen Instrumente wurden ursprünglich eingeführt, um in Zeiten übermäßigen Kreditwachstums und stark steigender Immobilienpreise die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems zu erhöhen und systemische Risiken abzufedern. Heute belasten sie jedoch Investitionen in Immobilien – sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Der antizyklische Kapitalpuffer von 0,75 % sowie der immobilienbezogene sektorale Systemrisikopuffer von 1 % reduzieren die Kreditvergabekapazitäten der Banken und erschweren es damit Haushalten, Wohneigentum zu erwerben. Die BaFin hatte den sektoralen Systemrisikopuffer ursprünglich im Jahr 2022 auf 2 % festgesetzt, um möglichen Überbewertungen im Wohnimmobilienmarkt vorzubeugen; 2025 wurde dieser Wert auf 1 % gesenkt, was laut BaFin das gebundene Kapital im Bankensektor bereits um mehr als 2 Mrd. Euro verringerte.

Angesichts der aktuell stabilen Marktbedingungen und fehlender Risikosignale sind sowohl der Systemrisikopuffer als auch der antizyklische Kapitalpuffer jedoch nicht mehr sachgerecht. Eine vollständige Rücknahme beider Instrumente würde die Kreditvergabe erleichtern, ohne die Finanzstabilität zu gefährden, da die Banken weiterhin über solide Kapitalausstattung und hohe Vergabestandards verfügen. Mehr freies Kapital käme zudem genau zur richtigen Zeit, da hohe Baukosten zahlreiche Projekte ausbremsen oder verzögern.

KfW-Förderung einfacher und verlässlich gestalten

Weitere Impulse für den Wohnungsbau können von der für 2027 geplanten Zusammenlegung der wohnwirtschaftlichen KfW-Förderprogramme zu zwei zentralen KfW-Förderprogrammen und deren Vereinfachung ausgehen. Dies wird zu einer Attraktivitätssteigerung der Programme beitragen.

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, ab voraussichtlich 2027 in der wohnwirtschaftlichen KfW-Förderung auf eine Zwei-Programmwelt abzustellen – ein Programm für Neubau, ein Programm für Bestand/Modernisierung. Die Förderschwerpunkte sollen durch On-Top-Anreize auf die Basisförderung gesetzt werden. Die Basisprogramme sollen dauerhaft und verlässlich zur Verfügung stehen. Mit der Einführung der Zwei-Programm-

welt wird erfreulicherweise die CO₂-Einsparung künftig als Steuerungsgröße stärker Anwendung finden.

Bis zur Einführung der Zwei-Programmwelt sind zuvor schnelle Impulse für den Immobilienmarkt dringend erforderlich. Daher ist es hilfreich, dass die EH 55 Neubauförderung am 16. Dezember 2025 mit einmalig 800 Mio. Euro – wenn auch nur zeitlich befristet – wieder aufgenommen wurde, um dem Wohnungsneubau einen weiteren Schub zu geben. Ziel der zusätzlichen Förderung EH 55 ist es, den Bau neuer klimafreundlicher Wohnungen in Deutschland zu fördern und bereits geplante, aber noch nicht begonnene Bauvorhaben voranzubringen. Durch zinsvergünstigte KfW Kredite bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit soll der umfangreiche Bauüberhang rasch in realisierte Wohnungen überführt werden. Zudem soll der Einsatz erneuerbarer Energien erhöht werden, da in der zu fördernden Wohneinheit keine Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energie zugelassen werden. Eine Entfristung der Förderung könnte für einen zusätzlichen Schub im Neubau sorgen.

Die KfW hat in der zweiten Jahreshälfte 2025 beim KfW-Programm „Jung kauft Alt“ zu dessen Attraktivitätssteigerung Nachbesserungen vorgenommen. So wurde das energetische Mindestniveau von EH Standard 70 EE auf EH Standard 85 EE etwas gesenkt. Zudem führte die KfW für die Fälle, in denen mindestens der EH Standard 100 EE erreicht wird, eine Härtefallregelung ein. Nur in diesen Fällen gilt anstelle der Kündigungsregelung bei nur teilweise erreichtem energetischem Standard in der vorgegebenen Frist ein um 1 % p. a. höherer Förderkreditzinssatz. Es sind jedoch noch weitere Verbesserungen notwendig. Da sich das KfW-Programm an Familien mit geringeren Einkommen richtet, sollte für die erworbene Wohneinheit mit einer relativ schlechten Energieeffizienzklasse (F, G oder H) die zulässige Umsetzungszeit für die energetischen Sanierungen über 4,5 Jahre hinaus ausgeweitet werden.

BVR Inflationsaussichten

Inflationsaussichten leicht zurückgegangen

Die Bodenbildung der BVR-Inflationsaussichten setzt sich weiter fort. Mit 40 Punkten sinkt der Indikator zuletzt um einen weiteren Punkt. Die Inflationsaussichten bleiben weiterhin unter der neutralen 50-Punkte-Marke.

Die Inflation im Euroraum lag zuletzt unterhalb des mittelfristigen Inflationsziels von 2 %. Die Angriffe Israels und der USA auf den Iran sowie der dadurch ausgelöste Irankrieg sorgten für deutliche Anstiege der Öl- und Gaspreise. Der Transport durch die wichtige Straße von Hormus ist gegenwärtig eingeschränkt, Angriffe auf die Ölinfrastruktur in der Region könnten zu Produktionsschwierigkeiten führen. Insbesondere wenn die Preisanstiege über einen längeren Zeitraum anhalten, wirkt sich dieser Angebotsschock auf die Inflation im Euroraum aus und sorgt für höhere Inflationsraten. Die Reaktion an den Finanzmärkten mit steigenden Anleiherenditen, besonders am kürzeren Laufzeitende, deuten an, dass eine solche Entwicklung an den Märkten gesehen wird. Die EZB dürfte jedoch zunächst zurückhaltend und abwartend reagieren.

Konjunkturkomponente rückläufig

Mit 37 Punkten sinkt die Konjunkturkomponente erneut weiter ab. Sie bleibt die schwächste Teilkomponente.

Die Industrieproduktion im Euroraum hat sich zum Jahresbeginn eingetrübt. Der Orderindikator deutet zuletzt auf eine leichte Verbesserung hin. Die Kapazitätsauslastung bewegt sich weiterhin seitwärts. Beim Geschäftsklima lässt sich zuletzt ebenfalls eine Verbesserung

beobachten. Steigende Konsumausgaben dürften weiterhin unterstützend wirken, jedoch stellen die US-Zölle und der stärkere Wettbewerb mit China ein Gegengewicht dar. Die Auswirkungen des Irankrieges hängen stark von der Dauer des Krieges ab, dürften das Wachstum im Euroraum aber dämpfen.

Preiskomponente unverändert

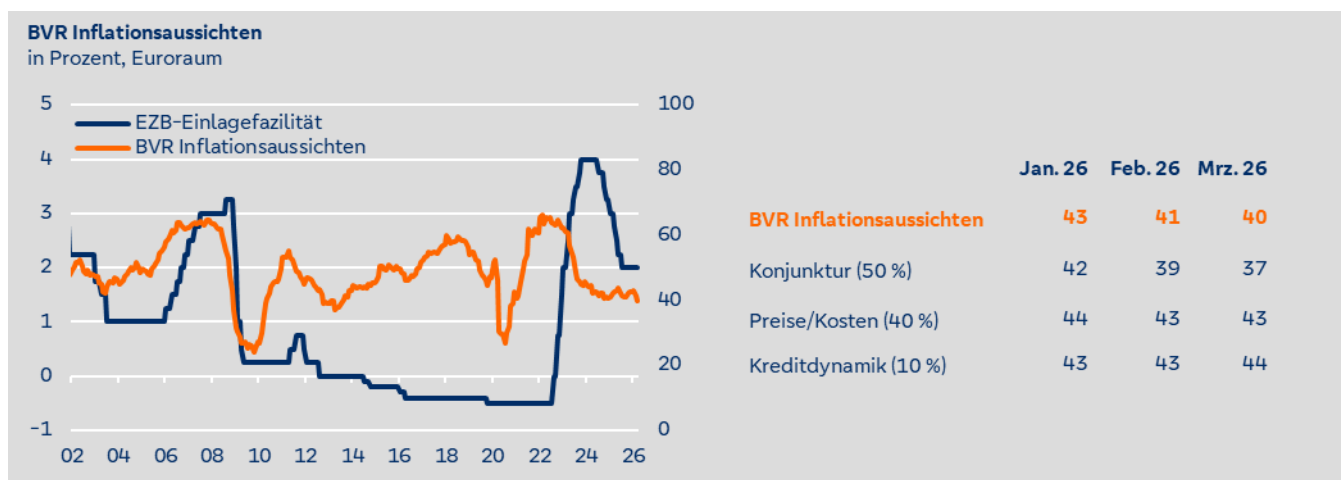
Im Bereich Preise/Kosten liegt der Indikator bei 43 Punkten, unverändert zum Vormonat.

Die Lohnstückkosten haben sich zuletzt stabilisiert, während die Energiepreise bis zu den sich abzeichnenden Angriffen auf den Iran rückläufig waren. Der effektive Wechselkurs des Euro bewegt sich im Bereich seiner Höchststände, ging durch den Irankrieg und die Aufwertung des US-Dollars zuletzt jedoch leicht zurück.

Kreditdynamik bleibt verhalten

Die Kreditdynamik steigt mit 44 Punkten leicht. Auch dieser Teilindikator liegt weiterhin deutlich unter der neutralen Marke von 50 Punkten, erreicht jedoch den höchsten Wert unter den Teilindikatoren.

Mit 3,3 % erholt sich das Kreditwachstum im Privatsektor des Euroraums langsam, aber stetig. Die Finanzierungsbedingungen sind durch die Zinssenkungen der vergangenen Monate günstiger geworden. Die erhöhte geopolitische Unsicherheit wirkt jedoch dämpfend auf die Kreditdynamik. Bei den Unternehmenskrediten hat sich das Wachstum zuletzt leicht verlangsamt.



Die BVR Inflationsaussichten sind ein Indikator für die mittelfristige Inflationsentwicklung im Euroraum mit Werten zwischen null und 100. Der Indikatorwert von 50 ist mit dem Erreichen des impliziten Inflationsziels der EZB von 2 % verbunden. Geringere (höhere) Werte signalisieren eine geringere (höhere) mittelfristige Inflationstendenz. Die Konjunkturkomponente enthält die Industrieproduktion, den Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe, das Wirtschaftsklima und die Kapazitätsauslastung im Euroraum. Die Komponente für Preise/Kosten beinhaltet den HWI-Energiepreisindex, die Lohnstückkosten und den handelsgewichteten Euro-Wechselkurs. Die Kreditdynamik wird anhand der Jahreswachstumsrate der Kredite an Unternehmen und Privathaushalte gemessen.

Quelle: BVR, LSEG Workspace

BVR Konjunkturbarometer

Barometer im Zuge des Irankriegs gesunken

Die jüngste militärische Eskalation im Nahen Osten belastet die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland, die zuvor Anzeichen einer moderaten Belebung gezeigt hatte. Im Zuge der weitgehenden Schließung der wichtigen Schifffahrtsstraße von Hormus sind die Öl- und Gaspreise kräftig gestiegen. Vor diesem Hintergrund sind die Kraftstoffpreise stark angestiegen, was die Kaufkraft vieler Privathaushalte und damit deren Konsumneigung spürbar verringert.

Auch in Bezug auf andere Vorprodukte und Rohstoffe, wie beispielsweise die für die Düngemittelherstellung wichtigen Grundstoffe, haben die Sorgen um die globalen Lieferketten zugenommen. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten haben sich durch den Krieg weiter erhöht und dämpfen das ohnehin schwache Investitionsklima.

Das durch den Irankrieg schwieriger gewordene gesamtwirtschaftliche Umfeld spiegelt sich auch im BVR Konjunkturbarometer wider. Nach aktuellem Datenstand ist das Barometer nicht wie zuvor gemeldet von 55 Punkten im Februar auf 64 Punkte im März gestiegen, sondern dürfte im März bei 55 Punkten verharren. Damit befindet sich das BVR Konjunkturbarometer weiterhin auf einem Niveau, das weder auf ein kräftiges Wachstum noch auf eine deutliche Schrumpfung der gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten hindeutet.

Für die weitere Konjunktorentwicklung ist unter anderem entscheidend, wie lange die Kriegshandlungen noch andauern werden und wann eine Normalisierung der Öl- und Gaspreise eintreten wird.

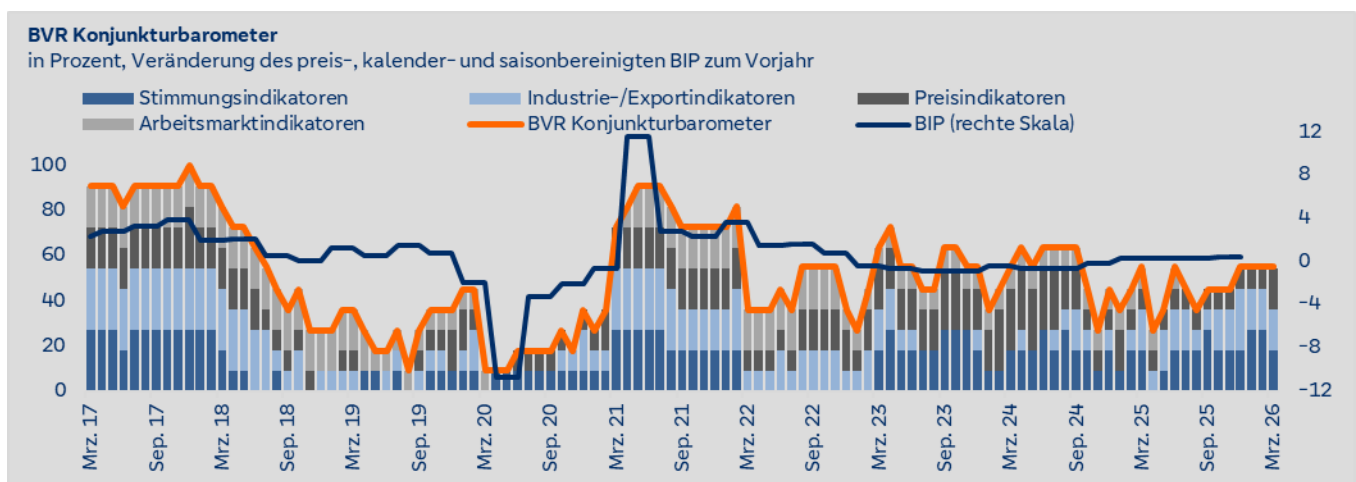
ZEW-Konjunkturerwartungen brechen ein

Grund für die leichte Abwärtskorrektur des März-Barometerwertes sind die ZEW-Konjunkturerwartungen. Der auf Basis einer monatlichen Umfrage unter Finanzmarktfachleuten ermittelte Stimmungsindikator ist von hohen 58,3 Punkten im Februar auf -0,5 Punkte im März gesunken. Der Indikator befindet sich damit erstmals seit Juni 2025 wieder unter seinem entsprechenden Vorjahresmonatswert. Die Steigerungswirkung, die von den Stimmungsindikatoren auf das BVR Konjunkturbarometer ausgeht, hat damit etwas nachgelassen.

Viel Bewegung bei den Preisindikatoren

Die Folgen des Irankriegs machen sich auch in der Preiskomponente des BVR-Konjunkturbarometers bemerkbar. So lag der Brent-Ölpreis zuletzt bei über 100 US-Dollar, während der Aktienindex DAX deutlich unter die Marke von 24.000 Punkten sank.

In den hier betrachteten Industrie-, Export- und Arbeitsmarkindikatoren fand die militärische Eskalation im Nahen Osten hingegen noch keinen Widerhall, da diese bislang lediglich die Lage vor dem Kriegsausbruch beschreiben.



Das BVR Konjunkturbarometer ist ein Indikator für die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands und kann Werte zwischen null und 100 annehmen. Es verdichtet die Signale von 3 Stimmungsindekatoren (ifo Geschäftsklima, ZEW-Konjunkturerwartungen, Verbrauchervertrauen), 3 Industrie-/Exportindikatoren (Industrie-Auftragseingang, Industrieproduktion, Ausfuhren), 3 Preisindikatoren (DAX, Geldmarktzins, Rohölpreis) und 2 Arbeitsmarkindikatoren (Erwerbstätige, Offene Stellen). Als Diffusionsindex misst das BVR Konjunkturbarometer den prozentualen Anteil der Indikatoren an allen 11 einbezogenen Indikatoren, die gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen sind. Liegen für einen Indikator aktuell noch keine Werte vor, wird das Signal des Vormonats verwendet.

Quelle: BVR, LSEG Workspace

**Bundesverband
der Deutschen
Volksbanken und
Raiffeisenbanken**

Schellingstr. 4
10785 Berlin

Ansprechpartner
Dr. Andreas Bley

Abteilung Volkswirtschaft/Mittelstandspolitik
Telefon: (030) 2021-1500

E-Mail: volkswirtschaft@bvr.de
Internet: www.bvr.de