

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 13. Oktober 2026

Neue Bevölkerungsprognose von Wüest Partner: Deutschlands Immobilienmärkte driften demografisch auseinander

- Wüest Partner Prognose bildet die Bevölkerungsentwicklung für alle 10.753 bewohnten Gemeinden Deutschlands bis 2050 ab
- In fast 60 Prozent der Landkreise liegen bis 2040 wachsende und schrumpfende Gemeinden direkt nebeneinander
- Großstädte wachsen bis 2040 im Durchschnitt um 1,9 Prozent, Landgemeinden verlieren 6,8 Prozent
- Alterung verändert die Wohnraumnachfrage fast flächendeckend: In rund 93 Prozent der Gemeinden nimmt die Bevölkerung ab 65 Jahren zu

Deutschlands demografische Entwicklung wird für Immobilieninvestoren zunehmend zur Frage des konkreten Standorts. Bereits bis 2040 liegen in fast 60 Prozent der Landkreise wachsende und schrumpfende Gemeinden unmittelbar nebeneinander. Ein Landkreis kann damit insgesamt stabil erscheinen, während einzelne Gemeinden deutlich an Bevölkerung gewinnen und andere Einwohner verlieren. Für die langfristige Einschätzung von Immobilienstandorten reicht der Blick auf übergeordnete Regionaldaten deshalb häufig nicht aus.

Das zeigt die neue Bevölkerungsprognose von Wüest Partner, die auf einer deutschlandweit einheitlichen Methodik basiert und die **Bevölkerungsentwicklung für alle 10.753 bewohnten Städte und Gemeinden bis 2050** abbildet. Neben der Gesamtbevölkerung werden die Entwicklungen nach Geschlecht und 17 Altersgruppen prognostiziert. Die kleinräumigen Prognosedaten stehen auch für individuelle Standort- und Marktanalysen zur Verfügung. Damit können Investoren, Projektentwickler und Kommunen lokale Wachstumspotenziale erkennen, demografische Risiken frühzeitig einschätzen und langfristige Entscheidungen auf eine fundierte Datengrundlage stellen.

„Für Immobilienentscheidungen ist entscheidend, wie sich Bevölkerung und Altersstruktur tatsächlich vor Ort entwickeln. Wachstum, Schrumpfung und Alterung können sich bereits innerhalb eines Landkreises erheblich unterscheiden. Mit der neuen Prognose schaffen wir eine einheitliche Grundlage, um solche Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und in Standort- und Investitionsentscheidungen einzubeziehen“, sagt Stefan Möller, Expert Data Scientist bei Wüest Partner.

Prognosen auf Kreisebene greifen zu kurz

Wie stark aggregierte Werte lokale Entwicklungen verdecken können, zeigt der Alb-Donau-Kreis. Während einzelne seiner 55 Städte und Gemeinden gegenüber 2024 bis 2040 um rund 10 Prozent wachsen, verlieren andere im gleichen Zeitraum rund 9 Prozent ihrer Bevölkerung.

Auch zwischen den Gemeindetypen zeigen sich deutliche Unterschiede. Während die Bevölkerung der Großstädte bis 2040 um durchschnittlich 1,9 Prozent wächst, geht sie in Landgemeinden um 6,8 Prozent, in Kleinstädten um 5,2 Prozent und in Mittelstädten um 4,0 Prozent zurück. Der Anteil der in Großstädten lebenden Bevölkerung steigt dadurch von 32,0 Prozent im Jahr 2024 auf 33,6 Prozent im Jahr 2040.

Alterung verändert die Wohnraumnachfrage

Neben der Einwohnerzahl verändert sich auch die Altersstruktur nahezu flächendeckend. Bis 2040 nimmt die Zahl der Menschen ab 65 Jahren in rund 93 Prozent der Gemeinden zu, während die Zahl der unter 18-Jährigen in rund 94 Prozent zurückgeht. Dabei bedeutet Alterung nicht zwangsläufig Bevölkerungsrückgang: Auch wachsende Gemeinden können gleichzeitig deutlich altern.

Für Immobilienmärkte sind diese Entwicklungen von hoher Relevanz. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur beeinflussen die Wohnraumnachfrage, die nachgefragten Wohnformen und langfristige Standortperspektiven. In stagnierenden oder schrumpfenden Märkten können Leerstands-, Vermarktungs- und Exit-Risiken zunehmen. Zugleich kann die Alterung die Nachfrage nach kleineren, gut angebundenen und altersgerechten Wohnungen verändern.

Bevölkerungsprognosen für fundierte Standort- und Investitionsentscheidungen

Die kleinräumigen Prognosen ermöglichen es, regionale und kommunale Wachstumspotenziale zu identifizieren, Veränderungen der Altersstruktur zu analysieren und zukünftige Nachfragepotenziale für unterschiedliche Wohn- und Immobiliensegmente abzuleiten.

Wüest Partner stellt die Prognosedaten für individuelle Fragestellungen zur Verfügung und unterstützt Unternehmen, Investoren, Projektentwickler und öffentliche Institutionen bei deren Auswertung und Einordnung – von einzelnen Standorten bis zu maßgeschneiderten Entscheidungsgrundlagen.

Die vollständige Studie finden Sie hier: [Deutschland driftet auseinander: Neue Bevölkerungsprognose auf Gemeindeebene](#)

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Software- und Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir fundierte Entscheidungsgrundlagen durch die Verbindung von Immobilien-Fachexpertise, Daten und digitalen Lösungen. Als Branchenführer gestalten wir

gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden die Zukunft der Immobilienbranche – mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Data, Analytics, KI, Software, Nachhaltigkeit und Bildung. Geführt von 30 Partner:innen mit rund 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 15 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf [LinkedIn](#).

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 01220398
E ec@feldhoff-cie.de
