

Zeitschrift für das gesamte
REDITWESEN

79. Jahrgang · 1. Oktober 2026

19-2026

**Digitaler
Sonderdruck**

Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse
Fritz Knapp Verlag · ISSN 0341-4019

**DIE GENOSSENSCHAFTLICHE
FINANZGRUPPE**

2026

**Regionen im Wandel: Was Deutschlands
Entwicklung für Genossenschaftsbanken bedeutet**

Marija Kolak

Marija Kolak

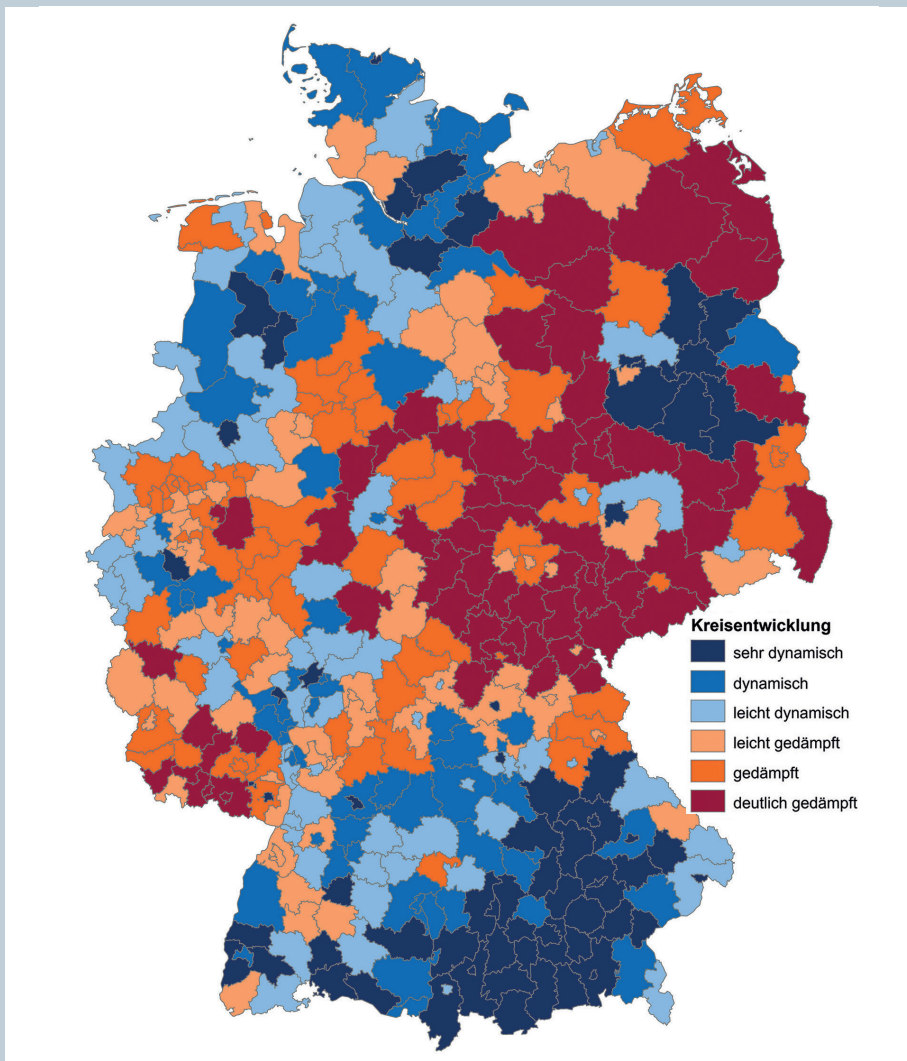
Regionen im Wandel: Was Deutschlands Entwicklung für Genossenschaftsbanken bedeutet

Deutschlands Regionen entwickeln sich nicht nur unterschiedlich schnell – sie folgen zunehmend eigenen Entwicklungspfaden. Das hat unmittelbar Aus-

wirkungen auf die geschäftspolitischen Strategien regionaler Banken: Marktpotenziale, Finanzierungsbedarfe und Risiken verändern sich nicht gleichmäßig,

sondern entlang regionaler Wirtschaftsstrukturen, demografischer Trends und lokaler Immobilienmärkte. Wo Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnraumnachfrage wachsen, entstehen andere Chancen und Risiken als in Regionen, die altern, schrumpfen oder wirtschaftlich an Dynamik verlieren.

Entwicklungsindikator für Deutschlands Regionen



Anmerkung: Gesamtindikator ist ein ungewichteter Durchschnitt der IW-Prognosen für Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie für Wohnimmobilienpreise
Quelle: BVR-Berechnungen auf Basis der IW-Prognosen im Projekt „Deutschland 2035“

Für Wirtschaft und Politik bedeutet das zugleich: Bundesweite Durchschnittswerte allein reichen immer weniger aus, um wirtschaftliche Entwicklungen zu verstehen und die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen. Die Zukunftsfähigkeit Deutschlands entscheidet sich ganz wesentlich in seinen Regionen.

Strukturwandel verändert regionale Stärke

Zusammen mit dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Consult) hat der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) untersucht, wie sich Deutschlands Regionen bis 2035 entwickeln. Der Fokus richtet sich auf Demografie, Branchen- und Beschäftigungsstruktur sowie Wohnimmobilienmärkte. Ergänzend wurden funktionale Wirtschaftsräume abgegrenzt, um wirtschaftliche Verflechtungen über administrative Grenzen hinweg sichtbar zu machen. Die Ergebnisse zeigen, wo sich Dynamik verstärkt, wo strukturelle Herausforderungen zunehmen – und weshalb regionale Unterschiede für Banken zu einer strategischen Frage werden.

Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung verändern Wertschöpfung, Investitionen und

Beschäftigung. Starke Regionen im Süden können Beschäftigung aufbauen. Strukturschwächere Räume, etwa in Mittel- und weiten Teilen Ostdeutschlands, verlieren dagegen an Dynamik. Der Strukturwandel wirkt damit nicht überall gleich. Industrielle Kernbranchen geraten vielerorts unter Anpassungsdruck, während Informations- und Kommunikationstechnologien sowie wissensintensive Dienstleistungen an Bedeutung gewinnen.

Im bundesweiten Durchschnitt dürfte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2035 weitgehend stabil bleiben, obwohl die Bevölkerung im Erwerbsalter demografisch bedingt zurückgeht. Steigende Erwerbsquoten können die Folgen dieser Entwicklung teilweise abfedern. Hinter dieser Stabilität stehen jedoch erhebliche Verschiebungen zwischen Branchen und Regionen. Gerade für den Mittelstand ist das von großer Bedeutung. Wo Erwerbspersonen fehlen,

entscheidend, in welche wirtschaftlichen Verflechtungen sie eingebunden ist.

Demografie verstärkt die regionale Spreizung

Besonders deutlich wird das Auseinanderdriften der Regionen in der Demografie. Deutschland dürfte bis 2035 zwar etwa so viele Einwohner zählen wie heute, die Bevölkerung wird aber spürbar älter sein. Zuwanderung kann den natürlichen Bevölkerungsrückgang abfedern, die Alterung jedoch nicht aufhalten. Regional fällt die Entwicklung sehr unterschiedlich aus: Einige Landkreise dürften bis 2035 um bis zu 11 Prozent wachsen, andere in ähnlicher Größenordnung Einwohner verlieren. Wachstumsimpulse zeigen sich vor allem in Teilen Bayerns und Baden-Württembergs, in Berlin und seinem Umland sowie in einigen nordwestdeutschen Regionen. Rückläufige Entwicklungen

„Regionale Unterschiede werden für Banken zu einer strategischen Frage.“

verschärft sich nicht nur der Fachkräftemangel. Auch Investitionen, Unternehmensnachfolgen und Neuansiedlungen werden schwieriger. Umgekehrt entstehen in Regionen mit wachsender Beschäftigung und neuen Branchenschwerpunkten zusätzliche Investitions- und Finanzierungsmöglichkeiten.

Wirtschaftliche Entwicklung orientiert sich nicht allein an administrativen Grenzen. Pendlerströme, Branchencluster, Zulieferbeziehungen und gemeinsame Infrastrukturen verbinden Städte und Landkreise miteinander. Das IW hat deshalb 81 funktionale Wirtschaftsräume identifiziert. Sie ermöglichen einen differenzierteren Blick auf regionale Stärke: Auch innerhalb eines insgesamt schwächeren Wirtschaftsraums können einzelne Landkreise eine überdurchschnittliche Entwicklung aufweisen – und umgekehrt. Für die strategische Bewertung einer Region ist deshalb auch

betreffen dagegen viele Kreise in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, dem Saarland sowie Teilen von Rheinland-Pfalz und Hessen.

Bevölkerungsrückgang und Alterung treten dabei häufig gemeinsam auf. Regionen mit rückläufiger oder nur schwacher Bevölkerungsentwicklung verlieren meist auch an Erwerbspersonen, während der Anteil der Älteren steigt. Die demografische Spreizung zeigt sich deshalb nicht nur in unterschiedlichen Einwohnerzahlen, sondern auch in Altersstrukturen.

Wohnimmobilienpreise entwickeln sich regional unterschiedlich

Am Wohnimmobilienmarkt verdichten sich diese Trends. Preise reagieren auf Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsmarkt,



Foto: BVR

Marija Kolak



Präsidentin, Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR), Berlin

Das Geschäftsmodell der Volksbanken Raiffeisenbanken ist eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer jeweiligen Regionen verbunden. Entsprechend groß sind die Folgen von demografischem Wandel, Abwanderung, Digitalisierung, Energie- und Mobilitätswende sowie die Transformation industrieller Wertschöpfung, die Kreditnachfrage, Ertragsquellen und Risikoprofile zugleich beeinflussen. In wirtschaftlich dynamischen Regionen entstehen Chancen durch Investitionen in erneuerbare Energien, Infrastruktur, Digitalisierung und die Transformation mittelständischer Unternehmen. In strukturschwächeren oder alternenden Regionen wird das Geschäft dagegen anspruchsvoller. Sinkende Bevölkerungszahlen und weniger Unternehmensgründungen können die Nachfrage nach Krediten, Immobilienfinanzierungen und Zahlungsverkehrsleistungen dämpfen; Leerstände und schwächere lokale Immobilienmärkte zudem Risiken im Kreditportfolio erhöhen. Gleichzeitig erwarten Kunden digitale Angebote, obwohl Filialnetze und persönliche Beratung wirtschaftlich schwieriger vorzuhalten sind. Entscheidend wird daher sein, Regionalität neu zu organisieren. Der Strukturwandel ist nicht allein ein Risiko, sondern auch eine Chance, die besondere Stärke der Genossenschaftsbanken – Nähe, Vertrauen und regionale Kompetenz – neu zu profilieren. (Red.)

Einkommensperspektiven, Branchenstruktur und Wohnraumangebot – also auf jene Faktoren, die auch die wirt-

„Regionale Marktkennntnis und belastbare Daten gehören zusammen“

 **Frau Kolak, mit der Studienreihe „Regionen 2035“ nimmt der BVR die Entwicklung Deutschlands bis auf die regionale Ebene in den Blick. Warum sind diese Daten für Banken heute strategisch so wichtig?**

Für unsere Banken ist entscheidend, wie sich ihr Geschäftsgebiet in den kommenden Jahren entwickelt. Demografie, Beschäftigung, Branchenstruktur und Immobilienmärkte beeinflussen Marktpotenziale, Finanzierungsbedarfe und Risiken – und zwar regional sehr unterschiedlich. Mit der Studienreihe „Regionen 2035“ schaffen wir dafür eine belastbare Datengrundlage. Sie hilft den Volksbanken und Raiffeisenbanken, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und in ihre strategischen Entscheidungen einzubeziehen – vom Firmenkunden- und Privatkundengeschäft über die Baufinanzierung bis hin zur eigenen Standort- und Vertriebsplanung.

 **Was können Genossenschaftsbanken aus den Daten konkret für ihre strategische Ausrichtung ableiten?**

„Erfolgreiche Regionalpolitik muss unterschiedliche Ausgangslagen stärker berücksichtigen.“

Die Daten ermöglichen einen sehr differenzierten Blick auf das eigene Geschäftsgebiet. Eine Bank in einer wachsenden Region steht vor anderen Fragen als eine Bank in einer Region, in der Bevölkerung und Erwerbspersonenzahl zurückgehen. Das betrifft beispielsweise die Entwicklung des Kredit- und Einlagengeschäfts, die Baufinanzierung oder die Investitions- und Nachfolgeplanung mittelständischer Unternehmen. Entscheidend ist, regionale Veränderungen nicht nur als Risiko zu betrachten. Sie eröffnen auch neue Geschäftsmöglichkeiten – etwa bei der Finanzierung von

Transformation, energetischer Sanierung, Unternehmensnachfolgen oder neuen wirtschaftlichen Schwerpunkten.

können den Wandel aktiv begleiten. Sie kennen die Unternehmen, die Menschen und die wirtschaftlichen Strukturen vor

„Entscheidend ist, regionale Veränderungen nicht nur als Risiko zu betrachten.“

Regionale Marktkennntnis und belastbare Daten gehören deshalb zusammen.

 **Der Fachkräftemangel zieht sich durch viele Ergebnisse der Studie. Was muss geschehen, damit er die Entwicklung ganzer Regionen nicht ausbremst?**

Der demografische Wandel wird sich nicht aufhalten lassen. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen. Dazu gehören eine höhere Erwerbsbeteiligung, mehr Arbeitsanreize und qualifizierte Zuwanderung. Anerkennungs- und Visaverfahren müssen schneller, digitaler und verlässlicher werden. Zugleich brauchen Regionen gute Verkehrsverbindungen, Bildungs-

Ort und sind langfristig in ihren Regionen verankert. Diese Nähe hilft, tragfähige Investitionen und neue Potenziale zu erkennen und zu finanzieren. Das gilt für Unternehmensnachfolgen und Investitionen des Mittelstands ebenso wie für Wohnraum, energetische Sanierung oder Digitalisierung. Gerade in Regionen mit strukturellen Herausforderungen ist es wichtig, dass Finanzierungspartner vor Ort bleiben und wirtschaftliche Perspektiven langfristig begleiten.

 **Wenn Sie die Ergebnisse von „Regionen 2035“ insgesamt betrachten: Was muss geschehen, damit möglichst viele Regionen auch künftig wirtschaftlich erfolgreich bleiben?**

Eine erfolgreiche Regionalpolitik muss unterschiedliche Ausgangslagen stärker berücksichtigen. Wachstumsregionen brauchen mehr Wohnraum und leistungsfähige Infrastruktur, Regionen mit demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen benötigen gute Rahmenbedingungen für Investitionen, Unternehmensnachfolgen und neue wirtschaftliche Perspektiven. Überall entscheidend sind ausreichend Fachkräfte, eine moderne Infrastruktur und eine Wirtschaftspolitik, die private Investitionen erleichtert. Unser zentraler Befund ist deshalb: Regionale Unterschiede dürfen nicht dazu führen, dass wirtschaftliche Potenziale ungenutzt bleiben. Politik, Unternehmen und Banken haben jeweils ihren Beitrag zu leisten, damit Regionen ihre eigenen Stärken entwickeln können.

 **Genossenschaftsbanken sind selbst Teil der regionalen Wirtschaftsstruktur. Welche Rolle können sie spielen, wenn eine Region vor tiefgreifenden Veränderungen steht?**

Unsere Banken sind nicht nur Beobachter regionaler Veränderungen, sondern



schaftliche Zukunft einer Region prägen. Deutschlandweit steigen die Preise für Wohnimmobilien der Prognose zufolge bis 2035 im Mittel real um jährlich 1,1 Prozent. Bei einer unterstellten Inflationsrate von 2 Prozent entspricht dies nominal 3,1 Prozent.

Hinter diesem Durchschnitt steht jedoch eine große regionale Spannbreite: von deutlich steigenden Preisen in dynamischen Wachstumsräumen bis zu real rückläufigen Entwicklungen in strukturschwächeren Regionen. Berlin weist mit einem realen jährlichen Plus von 2,4 Prozent das höchste Tempo auf, gefolgt von Bremen und Brandenburg. Am unteren Ende liegen unter anderem das Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Demografie, Beschäftigung und Immobilienpreise verstärken sich gegenseitig – im Positiven wie im Negativen. Wachstumsregionen profitieren häufig zugleich von günstiger Bevölkerungsentwicklung, stabiler Beschäftigungsbasis und robuster Wohnraumnachfrage. Schrumpfende oder alternde Regionen sehen sich dagegen mit gebündelten Herausforderungen konfrontiert: weniger Erwerbspersonen, geringere wirtschaftliche Dynamik und schwächere Immobilienmärkte.

Um diese regionalen Entwicklungspfade gemeinsam zu betrachten, haben wir im BVR ergänzend zur Studienreihe einen Gesamtindikator berechnet. Er bündelt demografische Entwicklung, sozialversicherungspflichtige Beschäfti-

auch im Westen zeigen sich Herausforderungen, beispielsweise in Teilen des Ruhrgebiets oder in Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Dynamische Räume finden sich vor allem in Süddeutschland, in Berlin und seinem Umland sowie in Teilen Norddeutschlands. Für Banken bietet der Indikator damit eine kompakte Grundlage, um Chancen und Risiken im eigenen Geschäftsgebiet frühzeitig einzuordnen – und regionale Strategie nicht aus dem Bauchgefühl, sondern aus belastbaren Daten abzuleiten.

Regionale Entwicklungspfade sind dabei nicht vorgezeichnet. Wirtschaftliche und demografische Trends lassen sich nicht beliebig umkehren, ihre Auswirkungen können aber beeinflusst werden. Investitionen, leistungsfähige Infrastruktur, attraktive Bedingungen für Unternehmen und Fachkräfte sowie eine enge Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft können neues Wachstum schaffen.

Für die Volksbanken und Raiffeisenbanken ist dieser regionale Blick Teil ihres Geschäftsmodells. Sie kennen die Unternehmen, privaten Haushalte und wirtschaftlichen Strukturen ihrer Geschäftsgebiete und begleiten Investitionen über lange Zeiträume. Dabei sind sie nicht nur Beobachter regionaler Veränderungen. Als Finanzierungspartner des Mittelstands begleiten sie Unternehmensnachfolgen, den Erwerb von Wohneigentum und Investitionen in die Transformation und sind damit selbst Teil der wirtschaftlichen Infrastruktur vor Ort. Ihre Kenntnis der

„Regionale Veränderung ist nicht nur eine Frage des Risikomanagements, sondern auch Gestaltungsaufgabe.“

gung und Wohnimmobilienpreise. Die Abbildung zeigt auf einen Blick, wo bis 2035 besonders dynamische Perspektiven zu erwarten sind und wo andere strategische Ausgangslagen entstehen.

Viele strukturschwächere Regionen liegen in Mittel- und Ostdeutschland, doch

lokalen Märkte hilft ihnen, Risiken differenziert einzuschätzen, zugleich aber auch tragfähige Investitionen und neue Potenziale zu erkennen. Regionale Veränderung ist deshalb nicht nur eine Frage des Risikomanagements, sondern auch eine Gestaltungsaufgabe.