

PRESSEMITTEILUNG

Neue Wohnwetterkarte von BPD und bulwiengesa zeigt Trendwende: Die Hitze kehrt zurück in die Großstädte

Frankfurt am Main, 30. September 2025. Zum siebten Mal infolge stellen der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und das Analyseunternehmen bulwiengesa ihre gemeinsame Studie zur Situation des Wohnungsmarktes in Deutschland vor. Mit der sogenannten Wohnwetterkarte werden Wohntrends und deren Veränderungen anhand einer Farbskala ähnlich einer Wetterkarte dargestellt. Wo ein hoher tatsächlicher Wohnungsbedarf und ein geringes Angebot aufeinandertreffen, wird es laut Wohnwetterkarte sehr heiß. Die heißeste Kommune liegt in diesem Jahr übrigens in Bichl im Landkreis Bad Tölz.

Anspannung des Wohnungsmarkts weiter herausfordernd – Trendwende in den Zentren

Die neue Wohnwetterkarte für 2025 dokumentiert eine klare Verschiebung der Nachfrage zurück in die Metropolen. Nach einer Phase, in der ländliche Räume und Umlandgemeinden sich stark aufheizten, erhitzen sich nun wieder auch die Zentren wie beispielsweise in München, Berlin und Hamburg, in denen der Wohnungsmarkt am stärksten angespannt ist. Parallel dazu sinkt die Temperatur in vielen Umlandstandorten leicht, was die Karte in ihrer aktuellen Ausgabe deutlich sichtbar macht.

Im urbanen Raum kumulieren 2025 mehrere Effekte: rückläufige Fertigstellungen schlagen in den Zentren besonders durch, – in Folge des Zinsschocks 2022 wurden begonnene Wohnungsbauprojekte zwar fertiggestellt, jedoch deutlich weniger neue Wohnungsbauvorgaben begonnen. Entstanden in den Vorjahren regelmäßig um die 300.000 Wohneinheiten, so sank die Zahl der Fertigstellungen in 2024 auf 252.000 Einheiten. Parallel hat die ausbleibende Eigentumsneubildung der vergangenen zwei bis drei Jahre den Mietmarkt verengt, Haushalte verbleiben länger in Mietwohnungen und damit häufiger im urbanen Raum. Hinzu kommen höhere Tarifabschlüsse, die in Teilmärkten die Tragfähigkeit steigender Mieten erhöht haben, sowie eine zunehmende Haushaltsverkleinerung und ein hoher Anteil von Zuwanderung am Umzugsgeschehen. Dies erklärt den Befund von teils deutlich sinkenden Temperaturen in vielen Umlandgemeinden.

Wohnungsbedarf wieder auf Jahresniveau von 2022

Die Methodik der Wohnwetterkarte ergibt einen jährlichen Wohnungsbedarf von rund 440.000 Einheiten – und liegt damit auf dem Niveau der Wohnwetterkarten-Ausgabe von 2022. Die höheren Vorjahreswerte sind auf statistische Sondereffekte durch den Ukrainekrieg zurückzuführen. Der Unterschied zu anderen Bedarfsprognosen erklärt sich aus der Methodik: Die Wohnwetterkarte berücksichtigt neben Ersatz- und Zusatzbedarf auch Nachholbedarf – allerdings mit reduziertem Gewicht, indem dieser graduell aufgebaut wird (methodisch verteilt über mehrere Jahre). Entscheidend bleibt die räumliche Aussage: 2025 verlagert sich die Anspannung wieder stärker in die großen

Metropolen. Der Trend aus einem weiter wärmer werdenden Wohnklima in den kleineren Großstädten hält aber auch 2025 ungebrochen an.

Erstmals gegenläufige Entwicklungen im ländlichen Raum zwischen Ost und West

Während Großstädte in Ostdeutschland – etwa Leipzig, Dresden oder Erfurt – weiter starke Nachfrage und ein warmes Wohnklima verzeichnen, zeigt sich im ländlichen Raum ein anderes Bild. Neu ist ein erstmals feststellbarer gegenläufiger Trend in den ländlichen Regionen zwischen Ost- und Westdeutschland! Während sich in den letzten Jahren deutschlandweit im ländlichen Raum ein insgesamt kühleres Wohnklima zeigte, wobei die Unterschiede zwischen Westen und Osten fließend waren, zeigt sich jetzt bis auf wenige Ausnahmen ein wärmeres Wohnklima in den ländlichen Regionen im Westen. Dies ist auf der aktuellen Wohnwetterkarte dadurch geprägt, dass der kälteste Farbton der Skala in den westlichen Regionen nicht mehr auftaucht. In den ländlichen Gebieten im Osten Deutschlands ist die Nachfrage hingegen weiter gering, das Wohnklima also weiter kalt. Hier macht sich die demografische Entwicklung besonders bemerkbar.

Konsequenzen für Praxis und Politik

Die Diagnose einer Rückkehr der Großstädte bedeutet nicht das Ende der Relevanz des Umlands. Suburbane Standorte bleiben wichtige Ausweichräume insbesondere für Mieterhaushalte und können bei verbesserten Finanzierungsbedingungen auch wieder Impulse für die Eigentumsbildung liefern. Entscheidend ist eine differenzierte Betrachtung entlang lokaler Nachfrageprofile und Finanzierbarkeit.

Für Kommunen und Projektentwickler leitet sich die Aufgabe ab, Produktkonzepte noch präziser auf lokale Nachfrageprofile zuzuschneiden, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und serielles bzw. teilserielles Bauen, Nachverdichtung und Umnutzung gezielt einzusetzen, um Angebot und Preispunkte in den angespannten Teilmärkten zu erweitern.

„Die neue Wohnwetterkarte zeigt das Comeback der Großstädte. Die Nachfrage konzentriert sich wieder stärker auf die Zentren – und genau dort fehlen die Wohnungen am meisten. Wir brauchen Tempo beim Planen und Bauen sowie Angebote, die sich breite Einkommensgruppen leisten können. Nur so wird der Markt spürbar entlastet“, sagt Alexander Heinzmann, CEO von BPD in Deutschland.

„Die Daten zeigen, wie die Rückgänge bei den Fertigstellungen in den Metropolen durchschlagen, während ein verengter Mietmarkt den Verbleib in der Stadt verlängert. Höhere Tarifabschlüsse, kleinere Haushalte und Zuwanderung stützen zusätzlich die urbane Wohnortwahl – das erklärt die neue Hitze in den Zentren“, sagt Felix Embacher, Business Owner RIWIS bei bulwiengesa.

Weitere Informationen unter
www.wohnwetterkarte.de

Ende der Pressemitteilung

Über die Wohnwetterkarte

Mit der Wohnwetterkarte stellen BPD und bulwiengesa analog zu einer Wetterkarte anhand eines Temperaturgefälles das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der rund 11.000 deutschen Städte und Gemeinden dar und gibt einen Ausblick auf die nächsten Jahre. Als Indikator dient insbesondere der Bedarf an Wohnungen, der unter anderem mit dem aktuellen Bauvolumen abgeglichen wurde. Wie auch in den letzten Jahren sind dabei 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben. Je heißer eine Gemeinde, desto größer ist der Wohnraumbedarf bei zu geringer Bautätigkeit.

Zur präziseren Lesbarkeit wurde die Farbskala in diesem Jahr zudem farblich nachgeschärft, um die veränderte Verteilung der Anspannung präziser abzubilden und benachbarte Farbtöne klar zu differenzieren. Dargestellt sind weiterhin 25 Abstufungen über knapp 11.000 Gemeinden. Die Bewertung je Kommune erfolgt im 15-km-Umfeld, um tatsächliche Wohnungsmarktbeziehungen abzubilden.

Die Wohnwetterkarte soll mit ihrer bildhaften Darstellung politische Entscheidungsträger, Investoren und Nutzer für die Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt sensibilisieren. Zudem soll sie dazu anregen, gemeinsam Lösungen für die unterschiedlichen lokalen Herausforderungen zu finden.

Über BPD

BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung, ist der größte Projekt- und Gebietsentwickler in Deutschland und den Niederlanden und ein Unternehmen der Rabobank. In Deutschland ist BPD mit seinen sechs Regionen und 14 Bürostandorten deutschlandweit vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 390.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. Weitere Informationen sind unter www.bpd.de abrufbar.

Informationen zu BPD

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Katharina Schüttler | Leiterin Unternehmenskommunikation
Solmsstraße 18
60486 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0)69 50 95 79 2975
E-Mail: k.schuettler@bpd.de

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet. Seit Ende 2024 ist bulwiengesa Teil der Scout24 Gruppe.

Pressekontakt

Birgit Haase | Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketingbulwiengesa AG

Wallstraße 61

10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 27 87 68-24

E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de