

Presseinformation

Neue Wohnwetterkarte von BPD und bulwiengesa: Die Wohnungsnachfrage steigt im Umland von Großstädten weiter

Frankfurt am Main, im August 2021. Der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und das Analyseunternehmen bulwiengesa legen im dritten Jahr in Folge die Wohnwetterkarte auf. Sie verdeutlicht die Situation des deutschen Wohnungsmarktes anhand eines Temperaturgefälles von heiß bis kalt. Ziel ist es, für jede der 11.000 Gemeinden in Deutschland die Temperatur auszuweisen. Um die Beziehungen zwischen Großstadt und Umland genauer zu erfassen, wurde das Auswertungsverfahren verfeinert.

BPD-Geschäftsführer Raymond van Almen sagt: „Wir wollen mit der Wohnwetterkarte politische Entscheidungsträger, Investoren und Nutzer für die Situation auf ihrem jeweiligen Wohnungsmarkt sensibilisieren. Unsere Analyse soll dazu anregen, gemeinsam Lösungen für die höchst unterschiedlichen lokalen Herausforderungen zu finden. Die großräumigen Muster unserer vergangenen Untersuchungen der Wohnungsmärkte haben weiterhin Bestand. Nach wie vor mangelt es in vielen deutschen Großstädten und den meisten Ballungsräumen an einer ausreichenden Zahl von Baufertigstellungen. Jetzt zeichnet sich ab, dass sich im Einzugsgebiet von Großstädten das Umland erhitzt.“

Großstädte heizen ihr Umland auf – Corona wirkt kaum kühlend

Deutschlandweit ist der Wohnungsbedarf im Corona-Jahr 2020 nur leicht gesunken. Die Zuwanderung ist zwar zurückgegangen, doch gehen alle Prognosen gleichzeitig von einer weiterhin stabilen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland aus. Laut den Ergebnissen der Wohnwetterkarte 2021 heizt sich das Umland von Großstädten aufgrund der Nachfrage auf. Ein Grund hierfür ist, dass Corona bei vielen die Sehnsucht nach dem Wohnen im Grünen und mehr Wohnfläche geweckt hat. Aus der zunehmenden Verteilung der Wärme ins Umland lassen sich Vor- und Nachteile ableiten: Sie stärkt die Regionen außerhalb der großen Ballungsräume in demografischer, wirtschaftlicher und infrastruktureller Hinsicht und entlastet damit die Großstädte. Gleichzeitig erfordert es eine Organisation der Verkehrsinfrastruktur oder schnelleres Internet.

Hitzerückgang in einigen Städten – der Osten holt auf

Düsseldorf und Dresden sind die beiden Metropolen, bei denen sich die Hitze in Richtung angenehmer Temperatur entwickelt bzw. sich Angebot und Nachfrage aufeinander zu bewegen. Grund hierfür sind eine Kombination aus begrenztem Bevölkerungsanstieg, substanziellem Wohnungsneubau und Umverteilung ins Umland. In einigen stark universitätsgeprägten Städten, zum Beispiel in Trier, Gießen, Würzburg, Regensburg und Passau, ist zu beobachten, dass das Umland inzwischen wärmer ist als die Stadt selbst. Zu bemerken ist auch, dass die Nachfrage in einigen Regionen Ostdeutschlands anzieht. Etliche ostdeutsche Städte – entlang wichtiger Verkehrsachsen wie beispielsweise der A4 –

verlassen den kalten Bereich. Neu ist dies auch in den Städten Görlitz, Cottbus, Bautzen und Plauen zu beobachten.

Der ländliche Raum differenziert sich aus – das zeigt die verfeinerte Methodik

Ein Vergleich mit den Vorjahren macht deutlich, dass Mecklenburg-Vorpommern wärmer wird. Die Regionen entlang der Ostseeküste koppeln sich ab von den nachfrageschwachen ländlichen Regionen im Osten Deutschlands. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt entlang der Küste steigt. Das zeigt, dass attraktive ländliche Räume ebenso wie das Umland der Ballungsräume Menschen anziehen. Die verfeinerte Methodik 2021 offenbart die Heterogenität in einigen Landkreisen: Die Berliner Umlandkreise, der Main-Kinzig-Kreis oder der Kreis Bad Kreuznach haben – von Kälte bis Hitze – fast das gesamte Wetterspektrum innerhalb ihrer Kreisgrenzen.

Tesla-Effekt in Brandenburg erkennbar

In der Wohnwetterkarte 2021 kommen einzelne Standort-Effekte zum Vorschein. So ist beispielsweise in Brandenburg ein „Tesla-Effekt“ erkennbar. In Berlin reicht der Ballungsraum weiter in das Umland hinein, und das bezogen auf alle Himmelsrichtungen. In den letzten Jahren war in Berlin eine Konzentration entlang der Wachstumsachsen wie der Autobahnen Richtung Leipzig (A9) und Dresden (A13) sowie nach Norden entlang der B96 zu sehen. Jetzt beginnt sich im Umland die bislang auffälligste Lücke zu schließen: Waren die Kreisprognosen für den Landkreis Oder-Spree bislang eher kalt, ist mit der Ansiedlung von Tesla nun ein großer Einfluss genau in einem bislang wenig wachsenden Teil des Berliner Umlandes feststellbar.

Über die Wohnwetterkarte

Die „Wohnwetterkarte“ zeigt analog zu einer Wetterkarte anhand eines Temperaturgefälles den Zustand des Wohnungsmarktes in rund 11.000 deutschen Gemeinden an. Online unter www.wohnwetterkarte.de sind die Temperatur und die Einflussfaktoren abrufbar. Für jede Gemeinde wird damit die „Temperatur“ des Wohnungsmarktes bildhaft dargestellt und gibt einen Ausblick auf die nächsten drei bis fünf Jahre. Als Indikator dient insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen, die unter anderem mit dem aktuellen Bauvolumen abgeglichen wurde. Ein heißer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und ein im Verhältnis dazu geringes Bauvolumen aus. Kalt bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum gering ist, aber verhältnismäßig viel gebaut wird.

Über BPD Immobilienentwicklung GmbH

BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung, ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa. Das Unternehmen ist mit über 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 365.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. BPD ist Marktführer in den Niederlanden, zählt in Deutschland zu den führenden Projektentwicklern und ist Teil der Rabobank. Weitere Informationen sind unter www.bpd.de abrufbar.

Über bulwiengesa AG

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, unter anderem 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.

Pressekontakt:

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.de