



Jetzt online bis auf
die Gemeindeebene
zoomen!

www.wohnwetterkarte.de



**Rückgang
Baugenehmigungen
im Neubau Januar bis
Juni 2023 – insgesamt:**

-27 %



1,6

Bedarf:
442.000



2021*

**Bedarfs Haushalte
pro Neubauwohnung**



1,4

Bedarf:
440.000



2022*



2,5

Bedarf:
561.000



2023**

*2021 und 2022: Weniger Zu-
wanderung durch Corona

**2023: Gestiegene Zuwanderung
und einbrechender Neubau

Die Wohnwetterkarte

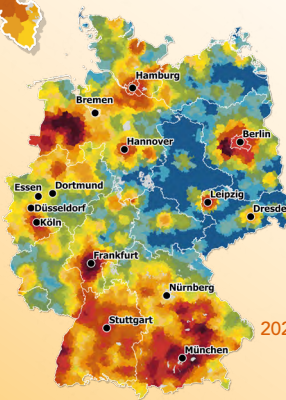
Wohnungsmärkte in Deutschland 2023

www.wohnwetterkarte.de

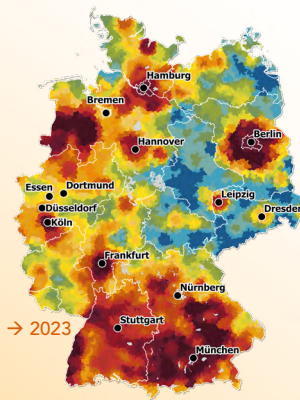
0 25 50 km



Gemeindefreie Gebiete / Gemeinden mit Gebietsreformen



2021 → 2023



bauwfonds immobilienentwicklung



Die Wohnwetterkarte

Wohnungsmärkte in Deutschland 2023



Jetzt online bis auf die
Gemeindeebene zoomen!
www.wohnwetterkarte.de

Die Wohnwetterkarte zeigt die lokalen Wetterverhältnisse im deutschen Wohnungsmarkt.

Sie verdeutlicht die aktuelle Situation und gibt eine Aussicht auf die Lage in den nächsten drei bis fünf Jahre.



BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und bulwiengesa legen im fünften Jahr in Folge die Wohnwetterkarte mit aktualisierten Daten vor. Dieses Jahr steht die Karte unter dem Eindruck der aktuellen Krise im Wohnungsbau.

Die Wohnung spielt als Lebensmittelpunkt für die Menschen eine überragende Rolle. Umso wichtiger ist eine ausreichende Wohnraumversorgung für die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt. Genau hier hat sich die Lage in den letzten anderthalb Jahren aber rapide verschlechtert: Denn der Zinsanstieg dämpft den Wohnungsbau massiv. Über die nächsten fünf Jahre gemittelt, rechnet bulwiengesa mit im Mittel 226.800 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr. Darin enthalten sind noch Wohnungen, die 2023 fertig gestellt werden und noch vor dem Zinsanstieg begonnen wurden – genauso wie die Hoffnung, dass es nach dem aktuellen Einbruch der Baustarts durch ein Gegensteuern der Politik perspektivisch wieder etwas aufwärts geht. „Erfreuliche Signale“ sieht beispielsweise der ZIA aus den Ergebnissen des Wohngipfels im Kanzleramt im September 2023.

Gleichzeitig ist der Wohnungsbedarf durch den Ukraine-Krieg weiter gestiegen – und wird wegen des bevorstehenden Ruhestands der Baby-Boomer

und der deshalb benötigten qualifizierten Zuwanderung weiterhin hoch bleiben. Bulwiengesa rechnet hier mit 561.000 Wohnungen pro Jahr, die benötigt werden – dabei ist schon berücksichtigt, dass der aus der Vergangenheit aufgelaufene Nachholbedarf nur schrittweise abgebaut wird.

In der Wohnwetterkarte messen BPD und bulwiengesa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der gut 11.000 deutschen Gemeinden. Wie auch in den letzten Jahren sind dabei 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben – denn nur so sind räumlich detaillierte Aussagen möglich. Zinsen, Baukosten und Zuwanderung betreffen im Grundsatz jedoch das ganze Land – verglichen mit 2022 ist es also insgesamt deutlich heißer geworden. Um auch dies zu visualisieren, haben wir in den kleinen Karten unten die Wohnwetterkarte aus dem Jahr 2021 mit der Temperaturskala von 2023 abgebildet. Hier wird deutlich, dass sich der Wohnungsmarkt insgesamt angespannt hat.

Die Wohnwetterkarte soll so Entscheider sowohl auf der Bundesebene als auch auf der lokalen Ebene für die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sensibilisieren.

Alexander Heinzmann
Geschäftsführer (Sprecher) BPD Deutschland

WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

WAS IST DAS WOHNWETTER?

Die Wohnwetterkarte zeigt die lokalen Wetterverhältnisse in allen Regionen Deutschlands. Sie verdeutlicht die aktuelle Situation bei Angebot und Nachfrage, zeigt auf, wo Neubau fehlt, und gibt eine Aussicht auf die Lage in den nächsten drei bis fünf Jahren.

Ein heißer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage (Indikator 1) und ein im Vergleich zur Nachfrage zu geringes Bauvolumen (Indikator 2) aus. Kalt bedeutet, dass kaum oder nur wenige Wohnungen nachgefragt werden oder im Verhältnis dazu zu viel gebaut wird.

Eine Prognose, wie sich die Preise in ferner Zukunft entwickeln werden, ist damit jedoch nicht verbunden. Der Analyse liegt eine aktuelle Einwohner- und Haushaltsprognose zugrunde. Eine besondere Nachfrage durch Ferienwohnungen ist dabei nicht berücksichtigt.

Was passiert bei einer Überhitzung des Marktes? Ganz sicher wird ins Schwitzen geraten, wer eine Wohnung sucht. Ebenso kann Kälte unangenehm sein, v. a. für diejenigen, die eine Immobilie besitzen, aber auch für Mieter, die eine gut instandgehaltene Immobilie suchen. Auf dem Wohnungsmarkt ist es wie beim Wetter: Bei angenehmer Wärme fühlen sich alle am wohlsten.

Am heißesten sind übrigens nicht Kommunen, die „einfach nur“ eine hohe Wohnungsnachfrage haben. Es sind diejenigen Städte und Gemeinden, in denen eine sehr hohe Nachfrage auf eine sehr geringe Bautätigkeit trifft. Die heißeste Kommune liegt dieses Jahr erstmals nicht mehr in Bayern, sondern in Niedersachsen: Die Stadt Cloppenburg hat den höchsten prozentualen Wohnungsbedarf des Landes. Auf der anderen Seite kommt in den ganz „kalten“ Gemeinden zu einer schwachen Nachfrage auch noch eine überhöhte Bautätigkeit – die Zahl derartiger Kommunen hat aber gegenüber den Vorjahren deutlich abgenommen.

WAS SIND DIE WOHNWETTERTRENDS?

Der Blick auf die Wetterkarte 2023 zeigt spannende Trends:

1. Deutschland wird insgesamt viel heißer

Legt man die Wohnwetterkarte 2023 neben die alte Wohnwetterkarte 2021, so ist insgesamt kein großer Unterschied feststellbar. Dies liegt aber an der Darstellung – denn wir

haben immer 25 Farbtöne zwischen kältester und wärmster Kommune vergeben. Um den Zeiteffekt darzustellen, muss man deshalb die Vorjahre mit der Temperaturskala von 2023 visualisieren. Dies haben wir in den kleinen Karten unter der eigentlichen Wohnwetterkarte gemacht. Das Ergebnis zeigt, wie der deutsche Wohnungsmarkt fast flächendeckend heißer wird. Für einige bisher kalte Regionen kann das eine gute Nachricht sein – für die Mehrzahl der Regionen bedeutet dies aber ungedeckte Bedarfe, steigende Mieten und schwierigere Wohnungssuche. Auch der rechnerische Ausgleich zwischen Überhängen in Schrumpfungsregionen und Fehlbedarfen in Wachstumsregionen klappt inzwischen nicht mehr. Besonders betroffen ist Berlin – aber auch weite Teile Süddeutschlands.

2. Kosten sparen im weiteren Umland

Aus der Region München kennen wir seit Jahren den Effekt, dass hohe Preise zu Ausweichreaktionen bei Umzügen führen und deshalb beispielsweise die Regionen um Landshut oder Landsberg / Lech einen besonders hohen Wohnungsbedarf haben. Durch den Zinsanstieg und den Einbruch der Fertigstellungszahlen beobachten wir dies nun verstärkt auch in Baden-Württemberg. Heilbronn, Pforzheim und Reutlingen sind quasi das neue Stuttgart – bei moderateren Preisen. Ansatzweise sieht man dies auch in Hamburg (mit besonders warmem Wetter im Raum Lüneburg). Bei kleineren Städten liegt das warme Umland näher am Zentrum. Bekannt ist der Effekt aus Nürnberg und Regensburg, nun sieht man ihn auch in Karlsruhe und Ulm. In Berlin geht die Ausweitung des Umlandes einfach immer weiter: Inzwischen gehört eine Linie Fehrbellin – Brandenburg – Bad Belzig zum Ballungsraum. Im Südosten reagiert der Raum Storkow – Fürstenwalde auf den sogenannten Tesla-Effekt.

3. Bezahlbarkeit ist der Bonus der wirtschaftsstarken Provinz

Seit Jahren schon sorgt die Kombination aus wachsender Bevölkerung, wirtschaftlicher Dynamik und moderaten Preisen in oft als unspektakulär wahrgenommenen Landkreisen wie Cloppenburg, Tuttlingen oder Biberach für warmes Wohnwetter. Gerade entlang der großen Verkehrsachsen zwischen den Ballungsräumen sind nun weitere Regionen durch Bevölkerungszuwächse deutlich wärmer geworden: Der Raum Rotenburg / Wümme an der A1, der Raum Minden an der A2 oder das Rheinland im Raum Jülich – Erkenz. Den großflächigsten Zuwachs an Wärme gibt es auf über 200 km entlang des Oberrheins von Bruchsal im Norden bis Weil am Rhein im Süden – sowie auf niedrigerem Niveau im gesamten Korridor zwischen Berlin und Hamburg.

WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

4. Corona ist vorbei – und damit auch der Drang in die touristischen Regionen

Tourismusregionen sind attraktiv – aber auch vergleichsweise teuer und teils peripher gelegen. Corona mit der Kombination aus relativer wirtschaftlicher Stabilität, Homeoffice und einer Höherbewertung von attraktiver Landschaft gegenüber pulsierender Großstadt hatte deshalb in den letzten beiden Wohnwetterkarten die touristisch attraktiven Regionen wärmer werden lassen. Diese Entwicklung hat sich nicht weiter fortgesetzt. Die Regionen um Stralsund und Greifswald, der Bodensee, Garmisch-Partenkirchen und der Raum Traunstein sind deshalb entgegen dem Bundestrend nicht wärmer geworden. Eine Ausnahme ist die Mecklenburgische Seenplatte, deren zunehmende Wärme aber eher durch die oben genannte Ausweitung des Berliner Umlands erklärt werden kann.

5. Langfristtrend: Westdeutsche Schrumpfungsregionen

Trend 5 scheint wegen des Bundestrends zu mehr Hitze zu pausieren. Die Rede ist von der Kälte in Schrumpfungsregionen in westdeutschen Mittelgebirgen oder an der westdeutschen Peripherie. Dies gilt aber nur in absoluten Zahlen – im Verhältnis zu den anderen Regionen sind diese Gegenden deutlich unterproportional oder sogar gar nicht wärmer geworden. Dies betrifft beispielsweise die Nordseeküste rund um Jever, Niebüll oder St.-Peter-Ording. Im Raum Cuxhaven sowie auf der anderen Elbseite bei Brunsbüttel bleibt es sogar blau. Auch das hessisch-westfälische Grenzgebiet im Sauerland, der hessische Vogelsberg, der Raum Idar-Oberstein in Rheinland-Pfalz und Teile des Bayerischen Waldes hätten das Potenzial, mehr zum Ausgleich der Wohnungsmärkte beizutragen.

Über alle Trends und deren plausible Erklärungen hinweg gibt es auch immer wieder Überraschendes in der Wohnwetterkarte: Von besonders zunehmender Wärme sind mit Flensburg, Kiel und Rostock gleich drei größere Städte an der Ostseeküste betroffen. Gleichzeitig sind alle ostdeutschen Großstädte entlang der A4 zwischen Erfurt im Westen bis Dresden im Osten nicht wärmer geworden. Im Grundsatz zählen aber all diese Städte zur moderaten Mitte im Deutschlandvergleich. Wie das ganze Land sind sie von weniger prognostizierten Fertigstellungen bei steigendem Bedarf betroffen.

UNSER FAZIT: WOHNUNGSBAU IN DER KRISE

Die kleinen Karten unter der Wohnwetterkarte verdeutlichen: Wohnungsbau war in den letzten Jahren bereits herausfordernd – jetzt wird es richtig schwierig. Denn zum bisherigen Hauptproblem des Engpasses an Flächen kommt nun die wirtschaftliche Herausforderung, überhaupt bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Angesichts weiter steigender Baukosten und teurerer Grundstücke können auf der Angebotsseite kaum Preise reduziert werden – während die Nachfrager sich weniger leisten können. Gefordert sind deshalb sowohl die Projektentwickler als auch die Politik. Erstere durch eine Umplanung der Projekte in Richtung leistbarer Produkte. In der Bundespolitik gehen Vorschläge wie die befristete degressive Abschreibung in die richtige Richtung, weil so die ausbleibenden Geldströme privater Kapitalanleger mit vergleichsweise geringem Aufwand in den Wohnungsmarkt gelenkt werden können. Allerdings profitieren Selbstnutzer hiervon nicht. Erforderlich sind in Zeiten von über 4 % Zinsen aber auch schlankere und schnellere Planungs- und Genehmigungsprozesse. Um Projekte nicht auf kommunaler Ebene unmöglich zu machen, ist die bauplanungsrechtliche Anpassung an geänderte Notwendigkeiten ebenso notwendig wie die Überprüfung der wirtschaftlichen Darstellbarkeit von Stellplatznormen, Quoten geförderten Wohnraums, Infrastrukturfolgekosten und anderen kommunal verantworteten Kostenpositionen beim Wohnungsbau.

Klar ist auch: Weder die Großstädte allein noch der (gar nicht mehr so große) Leerstand in Schrumpfungsregionen können den aktuellen Wohnungsbedarf auffangen. Wohnungsbedarf ist deshalb ein großräumiges Thema, zu dem gerade die vielen kleineren und größeren Städte mit den mittleren Temperaturen in der Wohnwetterkarte am ehesten einen Beitrag leisten können.



Jetzt online bis auf die
Gemeindeebene zoomen!



Weitere Informationen unter www.wohnwetterkarte.de

METHODIK

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die Wohnungsbedarfsprognose von bulwiengesa für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Dabei wird zwischen folgenden Komponenten unterschieden:

Nachholbedarf 2023–2040 p. a.

Der Nachholbedarf ist bis heute aufgelaufener, nicht gedeckter Bedarf aus der Vergangenheit. bulwiengesa geht von einem langfristigen Abbau aus. Aufgrund der Kombination von zu geringer Bautätigkeit und wachsender Zahl der Haushalte hat sich diese Komponente gegenüber der Wohnwetterkarte 2022 erhöht.

Ersatzbedarf 2023–2027 p. a.

Ersatzbedarf entsteht durch die jährlichen Wohnungsabgänge aufgrund von Abriss oder Umnutzung. Es ist eine eher kleine Größe, die von der Baualtersstruktur in der Region abhängt.

Zusatzbedarf 2023–2027 p. a.

Der Zusatzbedarf entsteht durch Haushaltswachstum. Bulwiengesa prognostiziert diese Größen auf Basis demografischer Prognosen und einer Trendfortschreibung des Wanderverhaltens. Aufgrund der Zuwanderung hat sich diese Komponente gegenüber der Wohnwetterkarte 2022 erhöht.

Die errechneten Komponenten aus Ersatz-, Zusatz- und Nachholbedarf wurden einerseits ins Verhältnis zum aktuellen Wohnungsbestand und andererseits zur Bautätigkeit gesetzt. Die Betrachtung von Angebots- und Nachfragemengen ergibt deutlich stabilere Ergebnisse als beispielsweise die Betrachtung von Preisen oder Verkaufszahlen. Gerade

durch die unsicheren Rahmenbedingungen der letzten beiden Jahre ist dies ein Vorteil.

Um auf die Temperatur für einzelne Gemeinden zu kommen, werden anhand der Bevölkerungsprognose von bulwiengesa die Bedarfe zunächst per Regressionsanalyse auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Da eine gemeindscharfe Bevölkerungsprognose aber wenig valide ist (denn Austauschbeziehungen zwischen kleinen benachbarten Gemeinden sind schwer vorhersagbar), wird der Untersuchungsradius wieder geweitet. Aus der Umzugsforschung wissen wir, dass ca. 80 % der Umzüge innerhalb von 15 km Distanz stattfinden, politische Grenzen dabei aber oft keine große Rolle spielen. Deshalb wird über einen Geodatenalgorithmus nun um jede deutsche Gemeinde ein Radius von 15 km gezogen und in diesem Radius Bedarfe, Wohnungsbestände und Bautätigkeit miteinander ins Verhältnis gesetzt. Diese 15-km-Radien geben einerseits die Marktdifferenzierung deutlich besser wieder als eine Analyse auf Kreisebene und machen andererseits deutlich, dass Wohnungsmärkte sich im Nahbereich ausgleichen. Eine einzelne Gemeinde kann große Hitze in einer Region gar nicht allein absorbieren.

Für die Wahl der Farbe in der Wohnwetterkarte 2023 werden wieder alle Kommunen jeweils in 25 gleich große Gruppen eingeteilt. Das Wohnwetter zeigt somit die Relation zu den anderen Kommunen. Die kleinen Karten unter der Wohnwetterkarte zeigen die Entwicklung der letzten drei Jahre, wenn man für diese die Temperaturskala des Jahres 2023 angewandt hätte. Aus diesem Grund unterscheidet sich die Darstellungen von der 2021 publizierten Wohnwetterkarte, welche immer 25 gleich große Farbgruppen visualisiert hat.

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zu Ergebnissen und Methodik zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:

BPD Team Research

Dr. Christian von Malottki
Leiter Research
E-Mail: c.malottki@bpd.de

www.bpd.de

bulwiengesa

Felix Embacher
Generalbevollmächtigter
E-Mail: embacher@bulwiengesa.de

www.bulwiengesa.de



**Jetzt online bis auf die
Gemeindeebene zoomen!
www.wohnwetterkarte.de**