

0 25 50 km

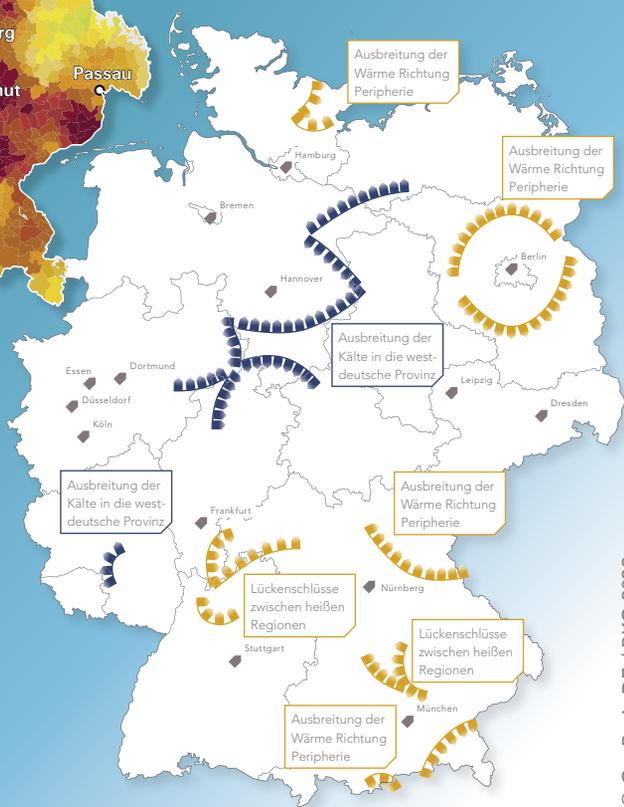


Gemeinefreie Gebiete / Gemeinden mit Gebietsreformen



SCAN ME

Jetzt online bis auf die  
Gemeindeebene zoomen!  
[www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)



# Die Wohnwetterkarte

Wohnungsmärkte in Deutschland 2022

[www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)

# Die Wohnwetterkarte

## Wohnungsmärkte in Deutschland 2022

Die Wohnwetterkarte zeigt die lokalen Wetterverhältnisse im deutschen Wohnungsmarkt anhand einer Temperaturskala.

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



**Im vierten Jahr in Folge legen BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und bulwiengesa die Wohnwetterkarte mit aktualisierten Daten vor. An zahlreichen Standorten zeigt sich erstmals, dass das Umland heißer ist als die Kernstädte selbst.**

Für Menschen ist die eigene Wohnung der Lebensmittelpunkt und der wichtigste Ort der Welt. Eine ausreichende Wohnraumversorgung ist deshalb wichtig für die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt. In Deutschland ist der Wohnungsbedarf unverändert hoch – rund 440.000 Wohnungen werden nach bulwiengesa zusätzlich benötigt (pro Jahr). Die geringere Zuwanderung während der Corona-Pandemie hat die Nachfrageseite zwar etwas gebremst, doch gleichzeitig wird auf der Angebotsseite weiterhin nicht bedarfsdeckend gebaut.

In der Wohnwetterkarte messen BPD und bulwiengesa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der rund 11.000 deutschen Gemeinden. Die bildhafte Darstellung der Temperatur des Wohnungsmarktes soll politische Entscheidungsträger, Investoren und Nutzer für die Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt sensibilisieren. Zeitgleich soll sie dazu anregen, gemeinsam Lösungen für die höchst unterschiedlichen lokalen Herausforderungen zu finden.

Dass Ballungsräume größer werden und weiter nach außen ins Umland reichen, berichten wir bereits 2021. Was sich 2022 zudem zeigt ist, dass Kernstädte abkühlen und sich die Hitze weiter im Umland verteilt. Also genau dort, wo sich die demografisch starke Generation der 30- bis 35-Jährigen ein Haus mit Garten und Homeoffice-Möglichkeit wünscht.

Alexander Heinzmann  
Geschäftsführer (Sprecher) BPD Deutschland



Jetzt online bis auf die **Gemeindeebene zoomen!**  
[www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)



# 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. Sie 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 nicht verbunden. Der Analyse liegt eine aktuelle Einwohner- und Haushaltsprognose zugrunde. Eine besondere Nachfrage durch Ferienwohnungen ist nicht berücksichtigt, genauso wenig wie eine mögliche längerfristige und substanzielle Erhöhung der Nachfrage durch eine zunehmende Zahl von Geflüchteten aus der Ukraine.

Was passiert bei einer Überhitzung des Marktes? Ganz sicher gerät derjenige ins Schwitzen, der 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 ist dieses Jahr der Bahnknotenpunkt Neufahrn in Niederbayern (Kreis Landshut). Hingegen kommt in besonders „kalten“ Gemeinden zu einer schwachen Nachfrage auch noch eine überhöhte Bautätigkeit hinzu.



Jetzt online bis auf die  
**Gemeindeebene zoomen!**  
[www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)



## WAS SIND DIE WOHNWETTERTRENDS?

Der Blick auf die Wohnwetterkarte 2022 zeigt spannende Trends im Vergleich zur Karte 2021:

### 1. Städte erstmals kühler als ihr Umland

Städte sind nach zwei Jahren moderater Zuwanderung kühler geworden. Die Stadt gewinnt – mit einer Pause durch Corona – die geburtenschwachen Jahrgänge um 2000 aus der Ferne. Die geburtenstarken Jahrgänge hingegen ziehen verstärkt aus der Stadt ins Umland. Beispiele hierfür sind Berlin und München. Die aktuellen Wanderungsbewegungen führen dazu, dass hier jeweils der erste Umlandring heißer ist als die Stadt selbst.

### 2. Das Umland vergrößert sich weiter

Berlin und München sind Beispiele für die Ausweitung des Umlands. Im Großraum Berlin führt das Ungleichgewicht von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage dazu, dass sich das Umland aufwärmt. So sind jetzt Nauen, Strausberg und Zossen dunkelrot. Die weiter entfernten Städte Eberswalde, Fürstenwalde und Jüterbog sind nun orange. Eine ähnliche Entwicklung ist in München zu beobachten. Die Regionen um Ingolstadt, Rosenheim und Garmisch werden heißer.

Die Besonderheit von Berlin und München ist ihr vergleichsweise dünn besiedeltes Umland, welches nicht viel Nachfrage aufnehmen kann. Interessant ist so auch der orangene Fleck in der mecklenburgischen Provinz östlich von Hamburg. Auch hier breitet sich die Metropole aus – und durch die dünnere Besiedelung ist wenig Angebot vorhanden und das Wetter damit sogar wärmer als im benachbarten Holstein.

### 3. Unistädte sind keine Hitzeinseln mehr

Kleinere Universitätsstädte waren in den letzten Jahren oft Wachstumspole. Mit dem Rückgang der Studierendenzahlen ändert sich dies: Marburg, Gießen, Würzburg, Trier und Göttingen findet man erst nach genauerem Hinsehen auf der Karte. Denn die Wohnungsnachfrage geht hier von der Region an sich aus, aber weniger von der sehr lokalen Suche der Studierenden. Analog zu München und Berlin sind Freiburg, Ulm, Nürnberg und Regensburg im ländlichen Umland relativ nachfragestärker als die Stadt selbst. Prominente Ausnahme ist Münster.

# WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

## 4. Wer baut oder Umland hat, bekommt die Hitze in den Griff

Anderswo gibt es jedoch mehr Umland, welches Nachfrage aufnehmen kann. In weiten Teilen Baden-Württembergs haben sich Gegensätze zwischen warm und kalt deshalb verringert. Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe sind kühler geworden, in Hessen Wiesbaden und Darmstadt, in Nordrhein-Westfalen Köln und Düsseldorf, in Sachsen Leipzig und Dresden. All diesen Regionen ist gemein: Sie bauen und / oder haben ein Umland aus leistungsstarken kleineren Städten, das die Nachfrage aufnehmen kann (und dadurch teils heißer geworden ist). Dies zeigt, wie Hitze erfolgreich bekämpft werden kann. Hier ist es aber in besonderem Maße erforderlich, dass die Infrastruktur mitwächst. Einzige Ausnahme vom Trend: Hannover.

## 5. Das Land prosperiert wieder ...

Auch Kleinstädte und ländliche Regionen mit geringerem Input von auswärts sind wärmer geworden: Von blau zu grün wechselte die landschaftlich attraktive Holsteinische Schweiz. Die Wärme rund um Nürnberg und Regensburg hat die Nordostgrenze des prosperierenden Teils von Bayern verschoben, sodass die Achse Bayreuth – Pressath – Weiden nun gelb geworden ist und Hof grün. Rund um Erbach und Michelstadt in Hessen hat sich die ländlich-grüne Lücke im Odenwald wieder orange geschlossen, gleiches gilt für das Maintal rund um Lohr, Gemünden und Karlstein in Unterfranken (Bayern) und den Raum Trostberg in Südostoberbayern. Auf noch wärmerem Niveau gibt es diesen Lückenschluss im Raum Vaihingen / Enz in Baden-Württemberg, wo die Ballungsräume Stuttgart, Karlsruhe, Heilbronn und Rhein-Neckar zusammenwachsen.

Andere ländliche Regionen sind schon immer heiß: Im Raum Emsland-Cloppenburg-Vechta, Konstanz-Tuttlingen-Balingen und Ulm-Oberschwaben-Allgäu führt eine starke mittelständische Wirtschaftsstruktur zusammen mit einer hohen Geburtenrate zu einer hohen Wohnraumnachfrage.

### ... aber nur unter bestimmten Voraussetzungen

Wenn das Land kein so attraktiver Wohnstandort wie etwa die Holsteinische Schweiz ist, keine wirtschaftsstarke Provinz wie der Raum Biberach, nicht besonders geburtenstark wie der Raum Cloppenburg und auch

kein Ausweichstandort für überhitzte Ballungsräume, dann sieht es anders aus. Die ostdeutsche Peripherie war blau und bleibt blau.

Bis vor wenigen Jahren galt: Der ländliche Raum in Westdeutschland ist demografisch stabiler als der in Ostdeutschland – nicht nur im Mittel, sondern auch in den Extremen. Nun gibt es die kälteste Kategorie in der Wohnwetterkarte auch im Westen jedes Jahr ein bisschen mehr. War es 2021 nur Ludwigsstadt in Oberfranken und der Raum Helmstedt in Niedersachsen, so ist nun auch das benachbarte Goslar dunkelblau. In Süddeutschland neu dazugekommen ist der Raum Lauterecken in der Westpfalz. Im Raum Höxter / Holzminde haben sich erstmals blaue Inseln in Ostwestfalen verbunden mit dem kalten Wohnwetter im Harz.

In diesen Regionen gibt es Pfadabhängigkeiten: Zu einem attraktiven Erscheinungsbild gehören auch frequentierte Läden, gepflegte und belebte Straßen und intakte Infrastruktur. In schrumpfenden Regionen mangelt es oft genau daran, sodass ein Turnaround nur mit neuer Nachfrage von außen möglich ist. Die wärmer gewordenen Kommunen aus dem weiteren Ballungsraumumland und den touristischen Regionen zeigen aber mögliche Ansätze auf, wie Bevölkerungsrückgänge gestoppt werden können.

## UNSER FAZIT: RICHTIGE WOHNPRODUKTE FÜR WACHSENDE REGIONEN

Für die wachsenden Regionen gilt: Wer der Nachfrage nicht Rechnung trägt, verdrängt Menschen und generiert Verkehr. Gleichzeitig muss sich die Stadtentwicklungsplanung darauf einstellen, dass der aktuelle Trend das Umland (und Wohntypologien wie Einfamilienhäuser) höher wertet als die Kernstadt selbst. Der Wunsch der Menschen nach Haus und Grün sollte deshalb akzeptiert werden. Vielmehr ist eine Diskussion nötig, wie den Wohnbedürfnissen der Menschen auch im städtischen Kontext Rechnung getragen werden kann. Dies wird eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs ebenso implizieren wie ein Städtebau mittlerer Dichte, welcher dem Wunsch der Menschen nach Grün entgegenkommt und trotzdem flächeneffizient ist.

## METHODIK

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

### Nachholbedarf 2021 – 2038 p. a.

Der Nachholbedarf ist bis heute aufgelaufener, nicht gedeckter Bedarf aus der Vergangenheit. bulwiengesa geht von einem langfristigen Abbau aus.

### Ersatzbedarf 2021 – 2025 p. a.

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

### Zusatzbedarf 2021 – 2025 p. a.

Der Zusatzbedarf entsteht durch Haushaltswachstum. bulwiengesa prognostiziert diese Größen auf Basis demografischer Prognosen und einer Trendfortschreibung des Wanderungsverhaltens.

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 gemeindescharfe Bevölkerungsprognose aber wenig valide ist (denn Austauschbeziehungen zwischen kleinen benachbarten Gemeinden sind schwer vorhersehbar), 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 alleine absorbieren.

Für die Wahl der Farbe in der Wohnwetterkarte 2022 werden wieder alle Kommunen jeweils in 25 gleich große Gruppen eingeteilt. Das Wohnwetter zeigt somit die Relation zu den jeweils anderen Kommunen.

**Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zu Ergebnissen und Methodik zur Verfügung.  
Ihre Ansprechpartner:**

#### BPD Team Marktforschung

Dr. Christian von Malottki  
Senior Marktforscher  
E-Mail: [c.malottki@bpd.de](mailto:c.malottki@bpd.de)

Han Joosten  
Leiter Gebietsentwicklung & Marktforschung  
E-Mail: [h.joosten@bpd.de](mailto:h.joosten@bpd.de)

[www.bpd.de](http://www.bpd.de)

#### bulwiengesa

Felix Embacher  
Generalbevollmächtigter  
E-Mail: [embacher@bulwiengesa.de](mailto:embacher@bulwiengesa.de)

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)



Jetzt online bis auf die **Gemeindeebene** zoomen!  
[www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)