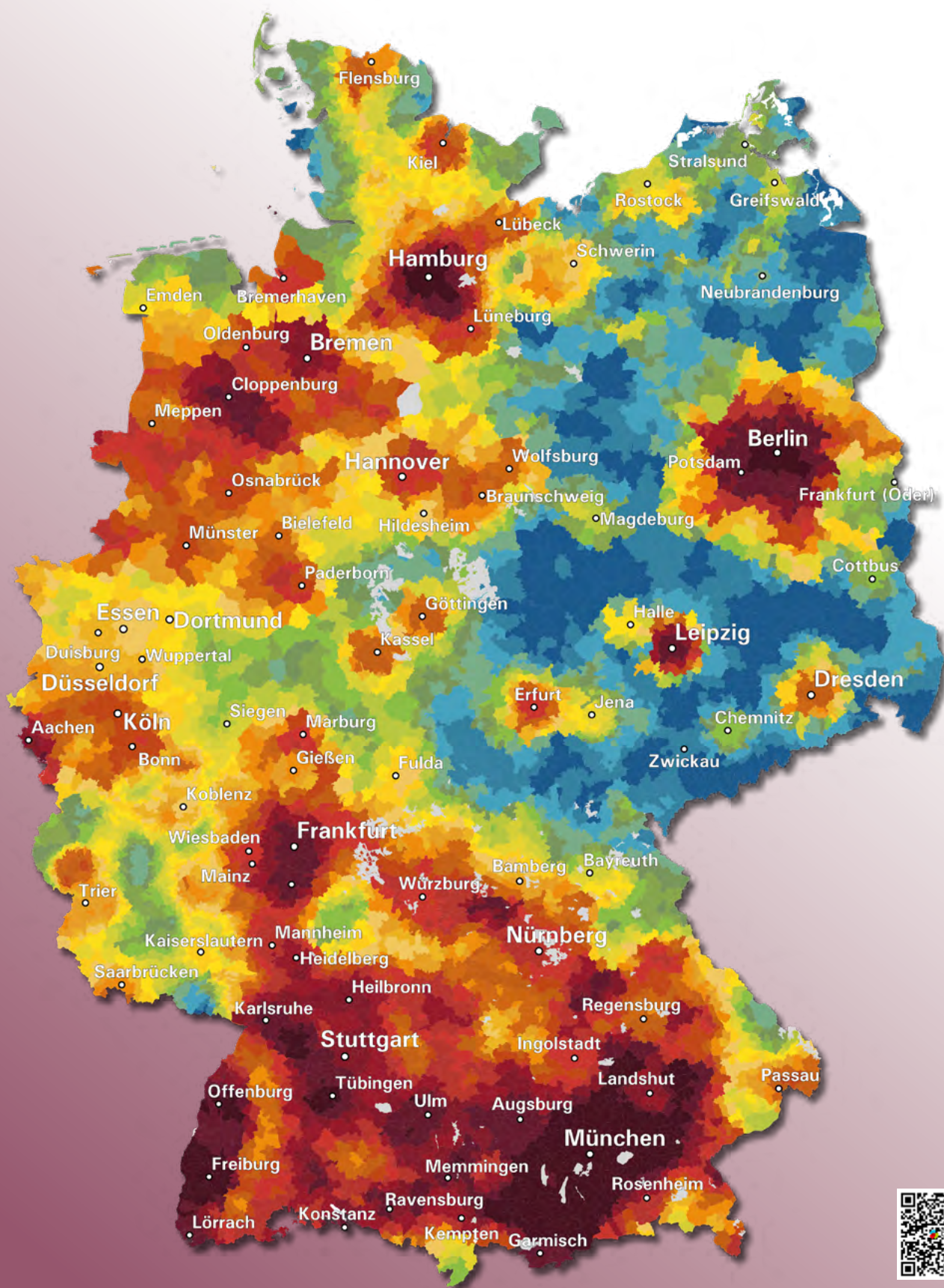


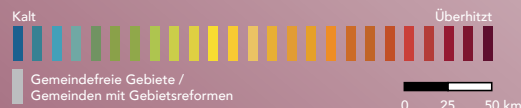


Die Wohnwetterkarte

Wohnungsmärkte in Deutschland 2025

www.wohnwetterkarte.de

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

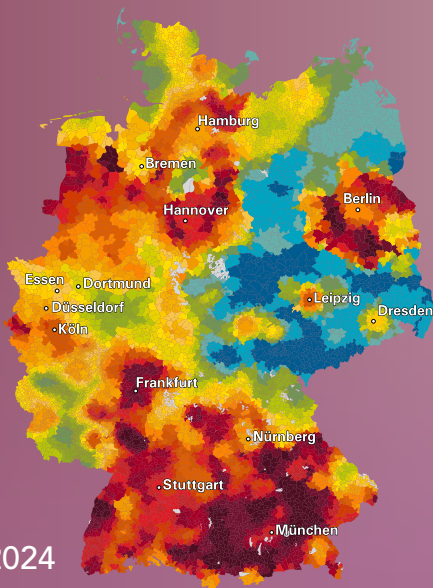


© GeoBasis-DE / BKG 2025

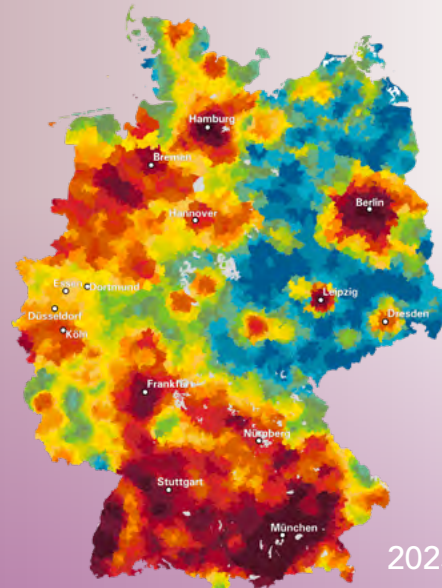
Die Wohnwetterkarte

Wohnungsmärkte
in Deutschland 2025

2024



2025



© Geobasis-DE / BKG 2025

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 Jahren.



BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) und bulwiengesa legen im siebten Jahr in Folge die Wohnwetterkarte mit aktualisierten Daten vor. **Die eigene Wohnung als Lebensmittelpunkt spielt für die Menschen eine zentrale Rolle – umso wichtiger ist eine ausreichende Wohnraumversorgung, denn sie trägt wesentlich zur Lebensqualität und zum sozialen Zusammenhalt bei.**

Auch, wenn es Anzeichen für eine Trendwende gibt: **Die Wohnwetterkarte steht erneut im Zeichen der anhaltenden Krise im Wohnungsbau** – als Spiegelbild der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt.

In der jährlich erscheinenden Wohnwetterkarte messen BPD und bulwiengesa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für jede der knapp 11.000 Gemeinden in Deutschland. Wie auch in den vergangenen Jahren wurden 25 Farbtöne von der kältesten bis zur wärmsten Kommune vergeben – um räumlich detaillierte Aussagen zu ermöglichen; gleichzeitig betreffen die makroökonomischen Rahmenbedingungen den Wohnungsmarkt im gesamten Bundesgebiet.

Nach dem plötzlichen Zinsanstieg 2022 wurden zwar die meisten begonnen Wohnbauvorhaben noch fertiggestellt, jedoch werden kaum neue Bauvorhaben begonnen. Diese Entwicklung schlägt sich nun deutlich in den Fertigstellungszahlen nieder: Entstanden in den Vorjahren regelmäßig um die

300.000 Wohneinheiten, sank die Zahl der Fertigstellungen in 2024 auf 252.000. Die Prognosen für die kommenden Jahre gehen zum aktuellen Zeitpunkt von einem Tiefstwert in 2027 aus.

Gleichzeitig bleibt der Wohnungsbedarf hoch. Mit der Methodik der Wohnwetterkarte ergibt sich 2025 ein Bedarfswert von rund 440.000 Wohnungen pro Jahr. Dies liegt auf dem Niveau der Wohnwetterkarte 2022. Die höheren Vorjahreswerte sind auf statistische Sondereffekte durch den Ukrainekrieg zurückzuführen: Wer als Flüchtling kommt, löst unmittelbar vollen Wohnungsbedarf aus. Gleichzeitig liegen die Werte der Wohnwetterkarte über anderen Bedarfsprognosen, denn sie berücksichtigen auch den sogenannten Nachholbedarf – wenn auch mit reduziertem Gewicht (siehe Berechnungsmethode).

Die unzureichende Bedarfsdeckung der vergangenen Jahre, die sinkende Bezahlbarkeit von Wohneigentum infolge gestiegener Zinsen und Baukosten sowie die vergleichsweise positive Einkommensentwicklung der letzten zwei Jahre führen aktuell zu einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig sehr knappem Angebot – insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt. Dies treibt die Marktmieten weiter in die Höhe und führt dazu, dass Umzugswillige länger in bestehenden Mietverträgen verbleiben – was das ohnehin geringe Angebot zusätzlich verknappt.

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

Alexander Heinzmann
CEO BPD in 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. 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 nur wenige Wohnungen nachgefragt werden und 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.

Was passiert bei einer Überhitzung des Marktes? Ganz sicher wird ins Schwitzen geraten, wer eine Wohnung sucht. Ebenso kann Kälte unangenehm sein, vor allem 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 hohe Nachfrage bzw. hoher Zuzugsdruck auf geringe Besiedelungsdichte und geringe Bautätigkeit trifft. Die heißeste Kommune liegt dieses Jahr wieder in Oberbayern: Bichl im Landkreis Bad Tölz.

Auf der anderen Seite kommt es in den ganz „kalten“ Gemeinden zu einer schwachen Nachfrage zusätzlich zu einer überhöhten Bautätigkeit. Die Gesamtzahl der „zu vielen“ Wohneinheiten reicht aber bei Weitem nicht, um den Mangel andernorts rechnerisch auszugleichen – selbst, wenn es plötzlich viele neue Umzüge nach Sachsen-Anhalt gäbe.

WAS SIND DIE WOHNWETTERTRENDS?

Die Wohnwetterkarte 2025 zeigt im Vergleich zur Vorjahresausgabe spannende Entwicklungen und neue regionale Dynamiken:

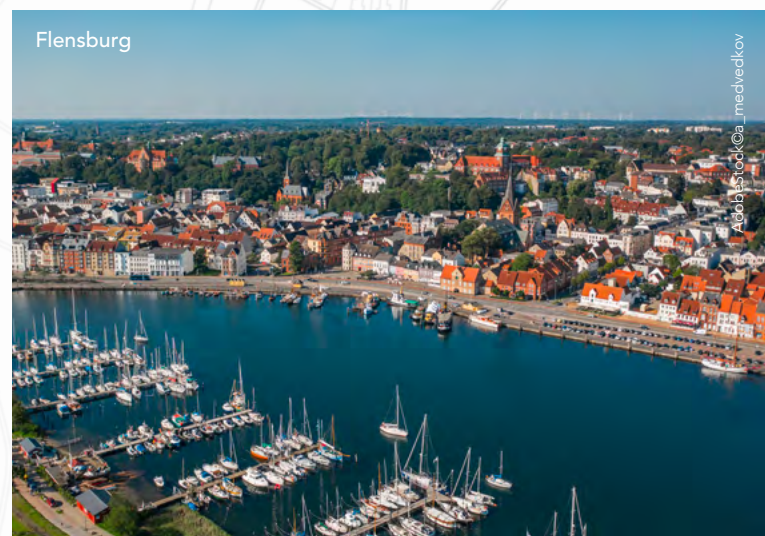
1. Comeback der Metropolen

Erstmals nach Jahren der Suburbanisierung zeichnet sich ein neuer Trend ab: Die Zentren der Metropolen sind wieder heißer als ihr Umland. Das gilt für vor allem für Berlin,

Hamburg und München sowie für die traditionell hochpreisigen kleineren Großstädte wie Münster, Mainz, Darmstadt, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. Die Ursachen dürften in der schlechteren Bezahlbarkeit von Wohneigentum infolge gestiegener Zinsen und Baukosten sowie der rückläufigen Fertigstellungszahlen liegen. Dadurch verbleiben mehr Haushalte in der Miete. Da Mietwohnungen üblicherweise kleiner und zentraler gewählt werden als Wohneigentum, wird die Suburbanisierung gebremst. Gleichzeitig bewirkt die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus auch angebotsseitig eine Orientierung in Richtung zentraler Lagen. Dieser Trend kann sich durch die steigenden Mietpreise wieder ändern. **Sobald Wohneigentum im Verhältnis zur Miete wieder attraktiver wird, dürfte auch die Suburbanisierung wieder an Dynamik gewinnen.** Das kann sowohl durch steigende Mieten geschehen als auch durch Förderung sowie günstigere KfW-Kredite. Eines ist offensichtlich: Bevor die Nachfrager sehr weit ins Umland ziehen, ist momentan die Großstadt attraktiver. **Dabei spielen sowohl die gestiegenen Einkommen als auch Faktoren wie die Verfügbarkeit von Kinderbetreuung für Familien und eine tatsächliche oder gefühlte Weltoffenheit gegenüber qualifizierter Zuwanderung eine Rolle – insbesondere für Menschen, die ihren Arbeitsort frei wählen können.**

2. Stabile Großstädte jenseits der Metropolen

Die Wohnwetterkarte 2024 zeigte, dass sich vor allem kleinere Großstädte erwärmten, weil ein hoher Bedarf auf vergleichsweise moderate Preise traf. Dieser Trend hält im Grundsatz an – wenn auch bei moderater Wärme. Dies ist beispielsweise in Städten wie Kiel, Lübeck, Bielefeld, Paderborn, Kassel, Göttingen oder Würzburg zu beobachten. Suburbanisierung spielt hier traditionell kaum eine Rolle. Die Wohnungsbedarfe lassen sich häufig gut innerhalb der Stadtgrenzen decken, allerdings steht hier die Projektrealisierung unter großen wirtschaftlichen Herausforderungen. Gleichzeitig gibt es an einigen Stellen Temperatur-Sprünge in der Wohnwetterkarte, die sich durch die Korrektur der Einwohnerzahlen im Zuge des Zensus erklären lassen wie beispielsweise in Flensburg.



WELCHES WETTER HABEN WIR WO?

3. Der Ost-West-Gegensatz auf dem Land verstärkt sich

Ein Blick auf die letzten Wohnwetterkarten verdeutlicht, dass sich ländliche Regionen im Westen auch abkühlten. Die Grenze zwischen West- und Ostdeutschland verwischte zusehends. Diese Entwicklung hat sich umgekehrt: mit Ausnahme von Bad Steben in Oberfranken, St. Peter-Ording an der Nordsee und wenigen kleineren Gemeinden im Wendland sowie an der Grenze der Westpfalz zum Elsass kommt der kälteste Farbton in Westdeutschland nicht mehr vor. Im Osten sind die Großstädte heißer geworden – ein hohes Temperaturniveau weisen Leipzig, Erfurt und Dresden sowie auf niedrigerem Niveau Magdeburg, die Kulturhauptstadt Chemnitz und Cottbus auf. Der ländliche Raum leidet unter demographischen Effekten: 35 Jahre nach der Wende führt der damalige Einbruch der Geburten nun auch zu weniger potenziellen Eltern.

UNSER FAZIT: DAS ENDE DER KRISE ANTIZIPIEREN!

Die demographischen Grundlagendaten zeigen in Deutschland weiterhin hohen Wohnungsbedarf, der in den nächsten zwei bis drei Jahren in Folge des Zinsschocks, des Baukostenanstiegs sowie des Einbruchs der Fertigstellungszahlen besonders wenig gedeckt werden wird. Der Wohnungsneubau wird deshalb wiederkommen – sei es über steigende Mieten, mehr Projekte mit Sonder-AfA, eine verbesserte Förderung oder weniger kostensteigernde Baunormen. Auch, wenn der Wohnungsbau lokal derzeit an einigen Stellen zum Erliegen gekommen ist: Kommunen sollten bereits jetzt antizipieren, dass sich derartige Probleme der Krise auflösen werden und danach der Wohnungsbau Nachholeffekte zeigt. Gerade in den nachfragestarken Städten – und perspektivisch auch wieder in deren Umland – werden also Flächen benötigt. Angesichts der langen Planungszeiträume in Deutschland ist vorausschauendes Handeln entscheidend, um zukünftige Wohnbedarfe rechtzeitig decken zu können.

Chemnitz



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 unterschieden zwischen

- **Ersatzbedarf** (wegen des Abrisses von Gebäuden)
- **Zusatzbedarf** (durch Haushaltswachstum) und
- **Nachholbedarf** (durch unterversorgte Haushalte oder verzögerte Haushaltsneugründungen).

Während sich der Ersatzbedarf und die demographische Komponente des Zusatzbedarfs ziemlich eindeutig prognostizieren lassen, ist die erste große Stellschraube die Annahme, dass in den Folgejahren die Zuwanderung weiterhin hoch ist. Hier baut bulwiengesa auf den Modellrechnungen der Statistischen Landesämter auf, die von weiterer substanzieller Zuwanderung aufgrund des Fachkräftemangels ausgehen. Der größte Einfluss auf die deutschlandweite Gesamtsumme des Bedarfs liegt jedoch beim Nachholbedarf. So reicht die Spannbereite an Pressemeldungen von einer „jährlichen Wohnungsnachfrage von 170.000 Wohnungen“ bis zum Schreckgespenst einer „Neubaulücke von bis zu 830.000 Wohnungen“ in 2027. Beides ist nicht falsch, es liegt nur eine unterschiedliche Definition von Nachholbedarf zugrunde.

Ein Beispiel: Sind zugewanderte Haushalte länger als ein Jahr in Deutschland und irgendwie, wenn auch nicht angemessen, untergekommen, dann sind sie kein Zusatzbedarf mehr, sondern Nachholbedarf. Dieser Bedarf könnte gar nicht berücksichtigt werden, da die Menschen ja bereits irgendwo wohnen und das Ergebnis entsprechend niedriger ausfallen würde. Es wäre aber auch möglich, unangemessenes Wohnen jedes Jahr wieder zu werten. Dann müsste auch in traditionell angespannten Wohnungsmärkten plötzlich eine große Menge auf einen Schlag gebaut werden, um jeden unfreiwillig bei den Eltern lebenden Studierenden sofort mit Wohnraum zu versorgen. Da dies unrealistisch ist, geht die Wohnwetterkarte traditionell davon aus, dass sich derartige Nachholbedarfe langfristig abbauen sollen, indem jedes Jahr nur 1/17 des gesamten Nachholbedarfs als realistischerweise deckbarer Bedarf gezählt wird.

Da eine entscheidende Menge neue Haushalte aus 2023/24 nun zu Nachholbedarf geworden sind, ergibt sich 2025 der statistische Sondereffekt, dass der Gesamtbedarf rechnerisch zurückgegangen ist – auf das bekannte Niveau von 2022.

Die errechneten Komponenten aus Ersatz- und Zusatzbedarf 2024 - 28 p. a. sowie Nachholbedarf 2024 - 41 p. a. wurden einerseits ins Verhältnis zum aktuellen Wohnungsbestand (Indikator 1) und andererseits zur Prognose der Bautätigkeit 2024 - 28 p. a. 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 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 und politische Grenzen dabei keine große Rolle spielen. Deshalb wird über einen Geodatenalgorithmus 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 sich Wohnungsmärkte im Nahbereich ausgleichen. Eine einzelne Gemeinde kann große Hitze in einer Region gar nicht allein absorbieren.

Für die Wahl der Farbe in der Wohnwetterkarte 2025 werden wieder alle Kommunen jeweils in 25 gleich große Gruppen eingeteilt. Das Wohnwetter zeigt somit die Relation zu den anderen Kommunen.

Weitere Informationen unter
www.wohnwetterkarte.de



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

Ihre Ansprechpartner:

BPD Team Research
Dr. Christian von Malottki
Leiter Research
c.malottki@bpd.de

bulwiengesa
Felix Embacher
Business Owner RIWIS
felix.embacher@bulwiengesa.de

www.bpd.de

www.bulwiengesa.de

